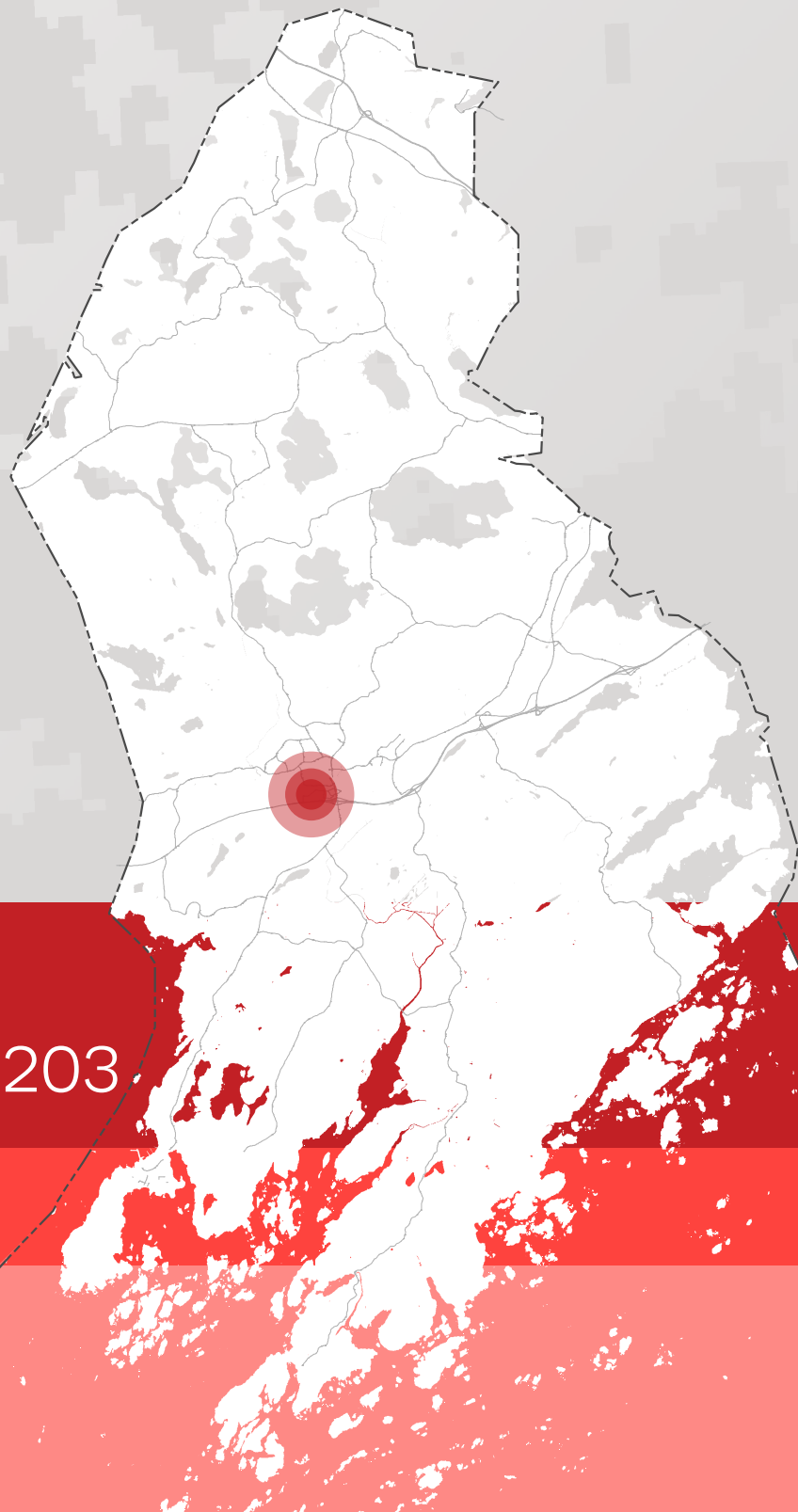


KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

HANKE 10310



MUNKINMÄKI KORTTELIT 202 JA 203

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



KIRKKONUMMI
KYRKSLÄTT

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

MUNKINMÄKI, KORTTELIT 202 JA 203

Kunta:	Kirkkonummi
Kaavan nimi:	Munkinmäki, korttelien 202 ja 203 asemakaava Asemakaavan muutos käsittää korttelit 202 ja 203 sekä niihin liittyvät katu- ja lähivirkistysalueet. Kaavamuutos koskee kolmea asemakaavaa: - Munkinmäen kortteleiden 202 ja 203 asemakaavaa koskien edellä mainittuja kortteleita sekä katu- ja virkistysaluetta - Makasiinitien asemakaavan virkistysaluetta - Asemanseudun 3. vaiheen asemakaavan virkistysaluetta.
Hankenumero:	10310
Piirustusnumero:	3466
Laatija:	kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi puh. 8465 657, e-mail: tero.luomajarvi@kirkkonummi.fi
Vireilletulo:	27.3.2020, kuulutus sanomalehdissä
Käsittely:	osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) - kuntatekniikan lautakunta 27.2.2020 (§ 29) asemakaavaehdotus - yhdyskuntatekniikan lautakunta 23.4.2020 (§ 47) - kunnanhallitus 4.5.2020 (§ 149) asemakaavan hyväksyminen - yhdyskuntatekniikan lautakunta 28.4.2022 (§ 39) - kunnanhallitus 9.5.2022 (§ XX) - kunnanvaltuusto 16.5.2022 (§ XX)
Lainvoimainen:	XX.XX.20XX

1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot ilmenevät selostuksen tunnistesivulta.

1.2 Suunnittelualueen sijainti

Asemakaava sijaitsee Länsiväylän varrella, Kirkkonummen liikekeskustassa Munkinmäen alueella rantaradan ja matkakeskuksen eteläpuolella. Alueesta on kehittymässä merkittävä kaupan alue käsittäen Munkinmäentien varrella sijaitsevat korttelit 202 ja 203 sekä osan Puropuiston lähivirkistysalueesta. Asemakaava rajoittuu etelässä Länsiväylään ja pohjoisessa Kvarnbyån puron pohjoispuoleiseen kaupan kortteliin.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavahanke on nimetty: Munkinmäki, korttelien 202 ja 203 asemakaavaksi suunnittelualueella sijaitsevien kortteleiden mukaisesti. Kortteleiden käyttötarkoituksia tarkennetaan muutettavasta asemakaavasta.

Munkinmäen asemakaavan kortteleiden 202 ja 203 koskevan kaavamuutoksen tavoitteena on edistää Kirkkonummen liikekeskustan palvelujen tarjonnan monipuolistumista sallien erilaisten liiketilojen, kuten elintarvikekaupan rakentaminen kortteliin 203. Lisäksi edellä mainittuun kortteliin on tarkoitus sijoittaa ensisijaisesti liikennekaasun tankkausasema ja mikäli tankkausasemaa ei toteuteta, voidaan sen sijaan toteuttaa henkilöautojen pesuasema ja sähköautojen pikalatauspaikkoja. Suunnittelussa otetaan kantaa myös Munkinmäentien liikennejärjestelyihin.

Suunnittelualueen laajuus on noin kuusi hehtaaria (6 ha).

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Ote Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavasta
3. Ote muutettavista asemakaavoista
4. Kunnan maanomistus
5. Maanalaiset johdot
6. Munkinmäentien yleissuunnitelma
7. Ote Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelmasta (Pedersinportin ajoneuvoliikenteen liittymä)
8. Ote Munkinmäen hulevesisuunnitelmasta kaavamuutosta varten
9. Kaavakartta (sis. kaavamerkinnot ja -määräykset)
10. Havainnekuva

1.6 Luettelo muista kaavamuutosta koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Kirkkonummen keskustan maisemaselvitys ja -suunnitelma, MA-arkkitehdit, 1997
2. Kirkkonummen kuntakeskuksen laatu- ja ympäristösuunnitelma, WSP LT-Konsultit Oy, 2006
3. Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaava, kaupallinen selvitys, FCG Oy, 2012
4. Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040, Pöyry Oy, 2014
5. Kirkkonummen liikekeskustan kehittäminen, Kirkkonummen kunta, 2016
6. Kuntakeskuksen kehityskuva 2040 – Urbaani kylä, Kirkkonummen kunta, 2016
7. Kirkkonummen hulevesiohjelma, Sitowise Oy, 2018
8. Kantatien 51 parantaminen välillä Kirkkonummi - Inkoon raja, Kirkkonummi-Siuntio: Aluevarausuunnitelma, A-Insinöörit Oy, 2017
9. Kirkkonummen arkkitehtuuripoliittinen ohjelma 2017, Kirkkonummen kunta, 2018
10. Kirkkonummen pienvesiselvitys 2018, Silvestris luontoselvitys Oy, 2018
11. Kirkkonummen ilmastotoimenpiteiden tiekartta, Gaia Oy, 2019
12. Munkinmäenpuiston ideasuunnitelma, Arkkitehdit Anttila&Rusanen Oy, 2019

13. Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060, Sweco Finland Oy ja Demos Helsinki, 2020
14. Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 2020
15. Munkinmäki, korttelit 202 ja 203, hulevesisuunnitelma kaavamuutosta varten, Ramboll Finland Oy, 2020
16. Kirkkonummen kunnan kestävän energian ja ilmaston toimintasuunnitelma, Kirkkonummen kunta, 2021
17. Munkinmäen länsiosan ajoneuvoliikenteen toimivuusselvitys, Ramboll Finland Oy, 2021
18. Kirkkonummen kuntastrategia 2022-2023, Kirkkonummen kunta, 2022
19. Ohje kaasun tankkausasemalle, TUKES ja Suomen kaasuyhdistys, 2021

2 TIIVISTELMÄ

Munkinmäen asemakaavan kortteleita 202 ja 203 koskevan kaavamuutoksen tavoitteena on edistää Kirkkonummen liikekeskustan palvelujen monipuolistumista sallimalla erilaisten liiketilojen, kuten elintarvikekaupan rakentaminen kortteliin 203. Samaan kortteliin on tarkoitus sijoittaa kunnan ensimmäinen moottoriajoneuvojen kaasun tankkausasema, joka on edullista sijoittaa asemakaavan mukaiselle paikalle alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan maakaasujohdon takia.

Asemakaavan muutoksen pinta-ala on noin kuusi hehtaaria (6 ha), josta Kirkkonummen kunta omistaa noin neljä hehtaaria (4 ha). Kokonaisrakennusoikeus on lähes 14 000 k-m². Alueen rakennusoikeus sijoittuu eri korttelialueille seuraavasti:

- K-korttelialue 1 165 k-m²
- KL-korttelialue 5 900 k-m²
- LH-korttelialue 30 k-m² / 175 k-m²
- KTY-korttelialueet 7 130 k-m².

Munkinmäentien pohjoispuoleisissa korttelissa 202 tonttien käyttötarkoitukset ja rakennusoikeudet säilyvät muutettavan asemakaavan mukaisina, joskin itäpuoleisesta (asemakaavan tontti 4) tontista osa muutetaan katualueeksi tarvittavien korttelin 203 ryhmittymiskaistojen takia. Vastaavasti kyseistä tontti laajenee Puropuiston suuntaan säilyttäen tontin vähintäänkin samansuuruisena. Läntinen tontti (asemakaavassa tontti 3) on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja itäinen tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K).

Muutettavassa asemakaavassa korttelin 203 läntisimmän tontin maankäyttö on liikerakennusten korttelialue (KL-1), jolle saa sijoittaa tilaa vaativaa kauppaa. Tonttia käytettiin aikoinaan kunnanvarikkona, mutta tässä asemakaavan muutoksessa siitä muodostetaan kolme tonttia (tontit 3, 4 ja 5). Lisäksi korttelia laajennetaan Puropuiston suuntaan. Tonttien käyttötarkoitukset räätälöidään kunkin hankkeen tavoitteiden mukaisesti. Ajoneuvoliikenne järjestetään tontille yhden Munkinmäentien katuliittymän kautta. Liikerakennusten korttelialueen (KL) tontille 3 saa rakentaa elintarvikemyymälän ja tontille 4 kaupan liiketilaa. Tontti 5 varataan ensisijaisesti liikennekaasun tankkausasemalle (LH), mutta toissijaisesti sille voidaan toteuttaa henkilöautojen pesuasema, jonka yhteyteen voidaan toteuttaa sähköautojen pikalaustauspaikoja. Korttelin läntisin tontti (tontti 1) säilyy toimitilarakennusten korttelialueena (KTY), jonka rakennusoikeus säilyy muutettavan asemakaavan mukaisena kuitenkin niin, että pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta enintään neljänneksen saa käyttää myymälätoimintaan (m25 %).

Edellä kuvatun lisäksi muutettavan asemakaavan korttelialueen raja on uuden tonttiliittymän liikennejärjestelyjen takia siirtynyt etelään päin, että korttelin tonteille 3,4 ja 5 on järjestettävissä turvallinen kulku. Osa muutettavan asemakaavan korttelin alueesta liitetään täten katualueeseen. Kyseisen korttelialueen (KL ja LH) rakennusoikeus on vähentynyt muutettavasta asemakaavasta tuntuvasti (n. 1800 k-m²), koska uusi maankäyttö edellyttää riittävien pysäköintialueiden toteuttamista.

Munkinmäentien katualuetta on levennetty Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelman mukaiseksi. Ajoneuvoliikenteen risteysjärjestelyt liiketonteille toteutetaan ryhmittymiskaistoihin ja keskisaarekkeineen. Näin uusi tonttiliittymä on ajoneuvoliikenteelle sujuva ja liikenneturvallinen. Myös kävellen ja pyöräillen liikkuvat ihmiset on otettu huomioon suunnittelussa esimerkiksi niin, että Länsiväylän kävelyn ja pyöräilyn yhteydeltä on järjestettävissä esteettömät kulkuyhteydet Puropuiston kautta Munkinmäentielle sekä sen varrella sijaitseville uusille liikerakennuksille korttelissa 203.

Munkinmäen uudet liikerakennukset voidaan ottaa käyttöön, kun Purokummuntien ja Länsiväylän tiesuunnitelman mukainen risteysalue on valmistunut. Tiesuunnitelman laatiminen pantiin vireille loppuvuonna 2021 ja alustavan arvion mukaan parannettu risteysalue voitaneen ottaa käyttöön keväällä 2023, sillä ennen risteysalueen rakentamispäätöstä risteysalueen tiesuunnitelma on hyväksyttävä Traficomissa.

Kaavamuuotosalueen läpi kulkeva puomainen Kvarnbyå lähiympäristöineen on muutettavien asemakaavojen mukaisesti lähivirkistysaluetta (VL). Puron luontoarvot (luo) on tunnistettu ja laaditut kaavamääräykset turvaavat niiden säilymisen. Asemakaavassa molempien korttelien (korttelit 202 ja 203) rajauksia on tarkennettu, minkä johdosta lähivirkistysalueiden pinta-ala on pienentynyt noin 2500 m². Lähivirkistysalueet ovat kuitenkin edelleen riittävän leveitä turvaamaan Kvarnbyån luontoarvot. Alueelle on merkitty ohjeellinen osa-alue, jolle sijoitetaan hulevesien viivytyspaine (hule).

Asemakaavan laadinnan aikana on laadittu uuden maankäytön edellyttämä yleissuunnitelma hulevesien hallitsemiseksi kytkeytyen esimerkiksi Puropuistoon (VL) osoitettuun hulevesipainanteeseen. Yleissuunnitelman mukainen toteutus ei mahdollista käsittelemättömien hulevesien ohjautumista Kvarnbyåhon, minkä ansiosta puron luontoarvot (luo) säilyvät ja itse asiassa vesiympäristön laatu paranee nykytilanteeseen verrattuna. Hulevesien hallintasuunnitelma on laadittu koko asemakaavan alueelle.

Puropuisto (VL) käsittää Kvarnbyån puron molemmin puolin. Korttelin 202 pohjoispuolelta on poistettu puistopolku, jottei puron luontoarvot heikkene. Purouoma on asemakaavassa merkitty luonnon monimuotoisuuden takia omalla merkinnällään (luo).

3 LÄHTÖKOHDAT

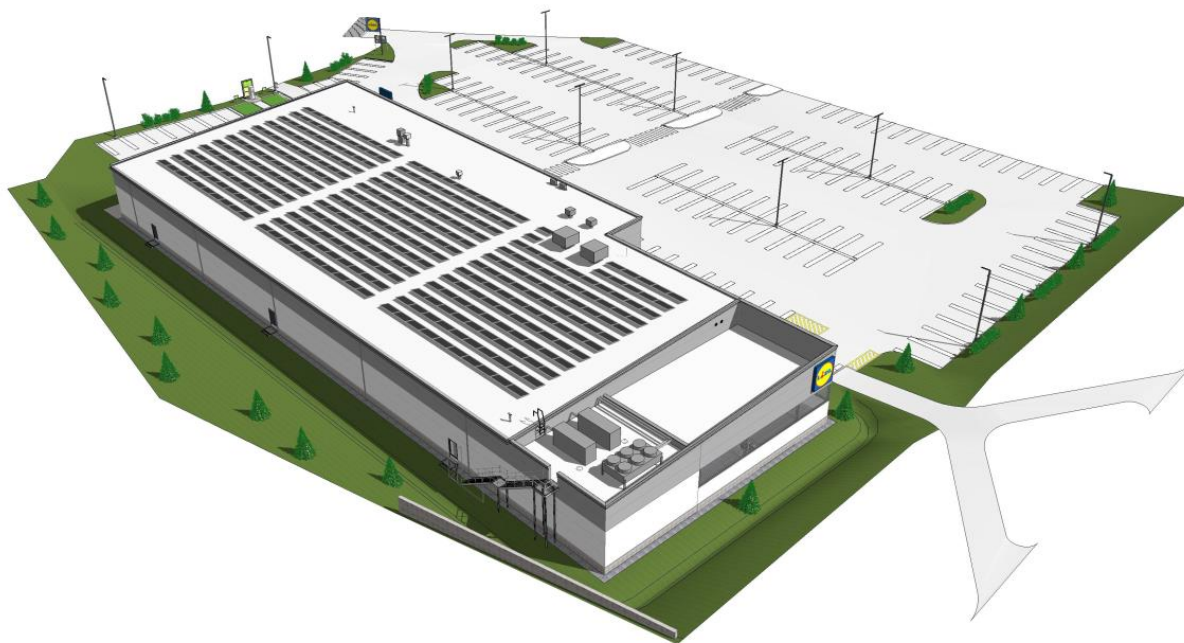
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Munkinmäki sijaitsee kuntakeskuksessa, Kirkkonummen liikekeskustassa rantaradan eteläpuolella hyvin saavutettavalla paikalla Länsiväylän varrella. Seudulliset valtavyylät, rantarata ja Länsiväylä, välittävät liikennettä pääkaupunkiseudulle ja Kirkkonummen länsipuolen kuntiin kuten Siuntioon ja Inkooseen. Kirkkonummen matkakeskuksen joukkoliikenneyhteydet eripuolelle kuntaa sekä Helsingin ja Hangon suuntiin ovat kunnan parhaimmat. Munkinmäestä on kehittynyt merkittävä kaupan keskittymä, jonka palveluja käyttävät kuntalaisten lisäksi lähikuntien asukkaat sekä Läntisen Uudenmaan kesäasukkaat.

Kirkkonummen liikekeskustan kehittäminen ja Munkinmäen alueen kaupallisten palvelujen monipuolistuminen ovat edellyttäneet ja edellyttävät ajoneuvoliikenteen olosuhteiden vaihteista parantamista. Kirkkonummenportin eritasoliittymän liikennejärjestelyt parannettiin vuoden 2020. Uuden Kirkkonummentien sillan rakentamispäätös tehtiin syksyllä 2021. Liikekeskustassa Kirkkonummentien, Gesterbyntien ja Överbyntien kiertoliittymän sekä edellä mainitun kiertoliittymän ja Vanhan Rantatien välisen Kirkkonummentien kadun sekä Kirkkonummentien, Vanhan Rantatien ja Kirkkotallintien risteysalueen katusuunnittelu pannaan vireille vuonna 2022.

Kunta on laatinut yleissuunnitelman Pedersin tienoilte sijoittuvalle Länsiväylän sekä Abrasinmäentie uudelle, tosin väliaikaiselle tasoliittymälle vuonna 2020 (Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy). Lopputilanteessa alueelle on määrä toteuttaa eritasoliittymä vuonna 2017 laaditun aluevarussuunnitelman mukaisesti. Väliaikainen tasoliittymä ei kuitenkaan ole kunnan ensisijainen tavoite, sillä syksyllä 2021 kunnan ja Uudenmaan ELY-keskuksen yhteisenä kantana linjattiin, että Pedersin tasoristeyksen sijaan parannetaan Purokummuntien ja Länsiväylän risteysalueen turvallisuutta. Vuoden 2021 lopulla pantiin vireille edellä mainitun risteysalueen tiesuunnitelman laatiminen yhteistyössä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Tiesuunnitelman valmistuttua Väylävirasto käsittelee sen ja toimittaa sen Traficomien hyväksyttäväksi. Vasta sen jälkeen voidaan risteysalueen rakennussuunnitelmat hyväksyä ja käynnistää sen rakentaminen.



Kuva 1: Länsiväylän suunnasta kuva korttelin 203 tontille 3 sijoittuvalle Lidl-kaupalle (Innovark Oy, v. 2022).

Munkinmäen uudet liikerakennukset voidaan avata asiakkaille vasta kun Purokummuntien ja Länsiväylän uudistettu risteys on otettu käyttöön. Tämä tapahtunee keväällä 2023. Vastavasti korttelin 203 tontteja 3, 4 ja 5 palvelevan risteysjärjestelyjen katusuunnittelu Munkinmäenteillä voidaan käynnistää asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Myöhemmin on määrä toteuttaa rantaradan alittava katu (Asemakaari) Munkinmäetielelle. Toteuduttuaan se yhdistää Kirkkonummen perinteisen liikekeskustan ja Munkinmäen kaupan alueen toisiinsa. Uusi yhteys luo edellytykset liikekeskustan merkittävälle kehittämiselle.

Kirkkonummen liikekeskustassa, rantaradan pohjoispuolella sijaitsevat tärkeimmät kaupalliset ja julkiset palvelut kuten matkakeskus, kirjastotalo Fyyri sekä Jokirinteen oppimiskeskus. Matkakeskuksen eteläpuolelle kaavoitetaan uusia kerrostaloja rautatieaseman tuntumaan (Munkinmäenpuiston ideasuunnitelma, Arkkitehdit Anttila&Rusanen Oy, 2019). Liikekeskustassa sijaitseva terveyskeskus poistuu käytöstä uuden hyvinvointikeskuksen käyttöönoton jälkeen syksyllä 2022. Liikekeskustan asemakaavat uudistetaan. Ne mahdollistavat tuntuvan määrän uusia asuntoja, mikä seurauksena liikekeskustan asukasmäärä kasvaa merkittävästi. Edellä kuvatun mukaisesti asemanseutu uudistuu merkittävästi.

Kunta on valmis yllä kuvattuun muutokseen ja liikekeskustan asukasmäärän tuntuvaan kasvuun. Jokirinteen oppimiskeskus, joka sijaitsee keskustan urheilupuiston välittömässä läheisyydessä, valmistui keväällä 2021 käsittäen päiväkodin (n. 250 lasta) lisäksi ala- ja yläkoulut (n. 1350 oppilasta). Se sijaitsee suunnittelualueesta noin kahden kilometrin etäisyydellä pohjoiseen kuten myös syksyllä 2022 ovensa avaava hyvinvointikeskus. Kunta on pannut myös vireille yhteiskampuksen suunnittelun (tilanne v. 2022). Se sijaitsee kirjastotalo Fyyrin ja Pyhän Mikaelin kirkon läheisyydessä, kivenheiton päässä Kirkkotorilta. Rakennukseen toteutetaan tilat suomen- ja ruotsinkielisille lukioille sekä opistoille. Yhteiskampuksen (n. 750 oppilasta) on määrä valmistua vuonna 2026.

Edellä kuvatun kehityksen seurauksena kauppa, jota laatunsa takia ei ole perusteltu sijoittaa liikekeskustan ydinalueen kerrostalojen alimpien kerrostien liiketiloihin, on syytä ohjata Munkinmäen alueelle. Kehityksen seurauksena ajoneuvoliikenteen määrä kasvaa Munkinmäen katuverkossa sekä Purokummuntien ja Länsiväylän risteyksessä, jonka kautta merkittävä osa Munkinmäen palvelujen käyttäjistä saapuu alueelle.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonympäristön kannalta merkittävin alue on Estbyån vesistöön kuuluva Kvarnbyån puro reuna-alueineen. Suunnittelussa on tukeuduttu olemassa oleviin luontotietoihin eikä niiden perusteella suunnittelualueella ole, puroa lukuun ottamatta, suojelua edellyttäviä kasvi- eikä eläinlajeja. Koska alue on suureksi osaksi rakennettu, ei alueen kasvillisuudesta eikä eläimistöstä ole ollut tarpeen laatia erillistä selvitystä.

Kvarnbyån puron reunavyöhykkeineen luo elinympäristöä monille maaekosysteemissä eläville eläinlajeille (esim. saukko, kettu, ja useat lintulajit) ja siksi luontaisen rantametsäkasvillisuuden edistäminen on tärkeää. Nykyisin jokivarressa on paikoin paljon puuntaimien kasvua estävää ruohokasvillisuutta ja etenkin jokiuoma Munkinmäentien itäpuolella on kasvanut lähes umpeen varjostavan puuston puuttuessa. Vesistö reuna-alueineen on merkittävä ekologinen yhteys.

Kunnan pienvesiselvityksen (Kirkkonummen pienvesiselvitys 2018, Silvestris luontoselvitys Oy) kohteisiin kuuluu Kvarnbyån puro. Kalastuselvityksen perusteella puroon on kotiutumas-
sa luonnonvarainen meritaimenkanta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Korttelin 202 läntisimmällä tontilla sijaitsee kolmen asunnon rivitalo sekä liike- ja toimistorakennus, jossa toimii mm. konevuokraamo (tilanne v. 2022). Itäinen tontti on rakentamaton.

Korttelin 203 läntisimmällä tontilla sijaitsee ilmastointiliikkeen varastorakennus sekä toimistorakennus (tilanne v. 2022). Tontille on myönnetty poikkeamislupa vuonna 2016 käyttötarkoituksen muutokselle liiketiloiksi osalle rakennetuista tiloista.

Korttelissa 203 on sijainnut kunnanvarikko, joka myöhemmin toimi Sorttiasemana kunnes toiminta siirtyi alkuvuonna 2018 Länsiväylän varrella sijaitsevalle Inkilänportin alueelle. Munkinmäen tontilla olevissa rakennuksissa ei ole enää toimintaa (tilanne v. 2022).

Asukkaat ja työpaikat

Suunnittelualueella on yksi kolmeasuntoinen rivitalo, jossa on alle kymmenen asukasta. Sen sijaan alueella on useita kymmeniä työpaikkoja (tilanne v. 2022).

Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet

Suunnittelualueelta on sujuvat yhteydet sekä matkakeskukseen että lännen suuntaan, jonne johtavat kävelyä ja pyöräilyä palvelevat yhteydet Munkinmäentien ja Abrasinmäentien varrella sekä Länsiväylän varrella.

Ajoneuvoliikenne

Munkinmäentie on alueen pääväylä, joka kuuluu osittain suunnittelualueeseen. Vuonna 2020 valmistuneen Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelman mukaisesti suunnitte-

lualueella toteutetaan sen mukaiset toimenpiteet katuverkkoon, joista merkittävimpiä ovat uusi rantaradan alittava katu (Asemankaari) sekä rantaradan ylittävä uusi Kirkkonummentien silta, jota koskeva suunnittelupäätös tehtiin syksyllä 2021. Varsinainen siltasuunnittelu pantiin käyntiin keväällä 2022. Nykyisen sillan korvaava uusi nelikaistainen silta valmistunee aikaisintaan vuonna 2023.

Purokummuntien ja Länsiväylän risteysalueen liikenneturvallisuus on huonontunut kasvaneen ajoneuvoliikenteen takia. Loppuvuonna 2021 pantiin vireille risteysalueen tiesuunnitelman laatiminen risteysalueen liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Alustavan arvion mukaan uudistettu risteysalue otettaneen käyttöön keväällä 2023, mutta ennen sitä koskevaa rakentamispäätöstä on tiesuunnitelma hyväksyttävä Traficomissa. Vasta tämän päätöksen jälkeen risteysalueen rakentamissuunnitelmat voidaan hyväksyä, mikä on edellytys rakentamisen käynnistämiseksi.

Pitkällä aikavälillä toteutetaan Munkinmäen aluetta palveleva uusi eritasoliittymä Länsiväylälle nykyisen Purokummuntien risteysalueen länsipuolelle. Kantatien 51 aluevarausuunnitelmasa (Kantatien 51 parantaminen välillä Kirkkonummi - Inkoon raja) Pedersinportiksi nimetty Länsiväylän uusi eritasoliittymä sijaitsee Purokummuntien risteysalueesta noin puoli kilometriä länteen. Alkuvuonna 2022 on pantu vireille aluevarausuunnitelman mukaisen tieosuuden yleissuunnittelu ja ympäristövaikutusselvityksen laatiminen yhteistyössä Uudenmaan ELY-keskuksen sekä Kirkkonummen ja Siuntion kuntien kanssa. Hankkeen arvioidaan valmistuvan vuoteen 2024 mennessä.

Vesihuolto ja muut verkostot

Suuri osa suunnittelualueesta on rakennettu ja alueen rakennukset on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin. Suunnittelualueen läpi kulkee maakaasujohto ja alueen pohjoispuolella on lämpölaitos.

Virkistysalueet

Kvarnbyån puronvarsi on muutettavassa asemakaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi (VL), jonak nimi on Puropuisto. Itse puro ja sen rantakasvillisuus on säilynyt pitkälti luonnonmukaisena ja sen luotoarvot on selvitetty. Virkistysalueelle on mahdollista rakentaa puistopolkuja kävelijöiden ja polkupyöräilijöiden käyttöön.

Maanomistus

Suunnittelualueen suurin maanomistaja on Kirkkonummen kunta, joka omistaa alueelta noin neljä hetaaria. Muu alue on yksittäisten maanomistajien omituksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Yleiskaavoitus

- Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava (lainvoimainen 7.5.2010)

Asemakaavoitus

- Munkinmäen kortteleiden 202 ja 203 asemakaavan muutos (lainvoimainen 16.11.2014)
- Asemanseudun 3. vaiheen asemakaava (lainvoimainen 13.8.2010)
- Makasiinitien asemakaava (lainvoimainen 31.7.2015)

Rakennusjärjestys ja pohjakartta

- Kirkkonummen rakennusjärjestys (astunut voimaan 1.1.2020)
- pohjakartta on hyväksytty 17.1.2022

Muut selvitykset, suunnitelmat ja sopimukset (kt. myös sivut 2-3)

- kunnan ja Lidl Oy:n välinen aiesopimus (kh 10.2.2020, § 46)
- kunnan ja Rakennusliike Lehto Oy:n (edustaa Puuilo Oy:tä) välinen aiesopimus (kh 22.6.2020, § 233).

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Munkinmäellä kortteleiden 202 ja 203 maankäytön uudistaminen monipuolistaa Kirkkonummen liikekeskustan palvelutarjontaa. Tavoitteena on sallia erilaisten liiketilojen, kuten elintarvikekaupan rakentaminen kortteliin 203. Lisäksi samaan kortteliin on tarkoitus sijoittaa polttoaineenjakeluasema kaasuautoille. Uudistaminen koskee myös alueen liikennejärjestelyjä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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 otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset ilmenevät kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

4.3.2 Vireilletulo

Munkinmäen kortteleiden 202 ja 203 asemakaavan vireilletulo on kuulutettu 27.3.2020.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta on käsitellyt kaavaehdotuksen kokouksessaan 23.4.2020 (§ 47). Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 4.5.2020 (§ 149) asettaa sen julkisesti nähtäville kunnantalossa ja kunnan kirjastoissa vähintään 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana järjestettiin kaavoittajan vastaanotto.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 25.5.- 26.6.2020. Siitä saatiin 16 lausuntoa ja kaksi muistutusta. Palautteeseen laaditut kaavoittajan vastineet valmisteltiin hyväksymiskäsittelyyn.

Yhdyskuntatekniikan lautakunnassa käsitteli asemakaavan aineiston 28.4.2022 (§ 39). Niin ikään kunnanhallitus käsitteli sen kokouksessaan 9.5.2022 (§ XX) sekä hyväksyi kaavaehdotuksesta annettuun palautteeseen kaavoittajan vastineet. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan kokouksessaan 16.5.2022 (§ XX).

Suunnittelun aikana yhdyskuntatekniikan palvelualue on tehnyt tiivistä yhteistyötä korttelin 203 tontin 3 (Lidl-elintarvikemyymälät) ja tontin 4 (Puulo Oy) tulevien toimijoiden ja heidän edustajien kanssa. Kaasun tankkausaseman (kortteli 203, tontti 5) todennäköiseen toimijaan (Suomen kaasunenergia Oy) on niin ikään pidetty toistuvasti yhteyksiä ja varmennettu hankkeen sopivuus alueelle. Todettakoon, että TUKESin määritelmä ajoneuvojen tankkausasemalle, jolla polttoaineena käytettävä liikennekaasu paineistetaan kaasuaajoneuvojen polttoaineeksi, on seuraava: ”tyypillisesti tankkausasema koostuu kompressoriyksiköstä, kaasuväristä, jakelumittarista ohjausjärjestelmästä sekä tarvittavista suojarakennuksista ja katoksista. Samalla asemalla voi olla muiden polttoaineiden ja liikennesähkön jakelua”.

Kirkkonummen kuntakeskukseen suunniteltava kaasun tankkausasema sijaitsee olemassa olevan maakaasun jakelujohdon välittömässä läheisyydessä, minkä ansiosta aseman yhteyteen ei ole tarkoitus toteuttaa erillistä kaasuväristä. Koska tankkausasema saa kaasunsa läheisestä maakaasun jakeluputkistosta, ei tankkausasemalle ole tarvetta varata paikkaa kaasun varastokontille.

Hyväksymiskäsittelyyn laadittua asemakaavaa on esitelty sekä korttelin 203 tontin 1 maanomistajalle (UV-Putki Oy) 21.1.2022 kuten myös kortteli 202 maanomistajataholle (Oy Göran Hagelberg Ab) 2.3.2022.

Lidlin elintarvikemyymälän edustajat ovat todenneet kaavan hyväksymiskäsittelyyn laaditut kaava-asiakirjat asianmukaisiksi heidän osaltaan 10.3.2022 kuten myös Puuilo Oy:n edustajina toimineet Rakennusliike Lehto Oy:n edustajat 9.3.2022.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan liikennejärjestelyt ovat olleet viranomaistoiminnan keskiössä. Vuonna 2017 valmistuneen Länsiväylän aluevaraussuunnitelman (Kantatien 51 parantaminen välillä Kirkkonummi - Inkoon raja, Kirkkonummi-Siuntio: Aluevaraussuunnitelma, A-Insinöörit Oy) toteuttamisesta ei ole päätöksiä. Sen mukaisesti Länsiväylälle on tarkoitus toteuttaa pitkällä aikavälillä liikenneturvallinen Pedersinportin eritasoliittymä korvaa nykyisen Purokummuntien ja Länsiväylän tasoristeyksen. Päätöksiä asiasta ei ole tehty ja tämän takia kunta laati Pedersin alueelle suunnitelman väliaikaisesta tasoliittymästä (Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 2020).

Kunnan, suunnittelukonsultin (Ramboll Finland Oy), Väyläviraston ja Uudenmaan ELY-keskuksen yhteistyökokouksessa 6.3.2020 esiteltiin Länsiväylälle laadittua, nykyisen Munkinmäen alueen liittymän länsipuolelle sijoittuvaa Pedersinportin väliaikaista tasoliittymäsuunnitelmaa ennen kaavaehdotuksen käsittelyä yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 23.4.2020 (§ 47). Molemmat viranomaistahot totesivat sen laadituksi Väyläviraston ohjeistuksen mukaisesti. Tuolloin lähtökohtana oli uuden liittymän tiesuunnitelman laatiminen rinnan Pedersinportin asemakaavan kanssa.

Kaavahankkeen vuorovaikutus kunnan ulkopuolisten viranomaistahojen kanssa on järjestetty ensisijaisesti lausuntomenettelyn kautta. Hanketta sekä siihen liittyviä selvityksiä kuten liikennesuunnitelmia esiteltiin Uudenmaan liitolle ja Uudenmaan ELY-keskukselle 4.3.2021 ja 9.9.2021.

Kaavahankkeen työkokous järjestettiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 9.4.2021. Kokouksessa kunnan edustajat esittelivät asemakaavaan liittyvät seuraavat suunnitelmat ja selvitykset:

- hulevesien hallintasuunnitelma (Munkinmäki, korttelit 202 ja 203, hulevesisuunnitelma kaavamutosta varten, Ramboll Finland Oy)
- alueen liikenteen toimivuusselvitys (Munkinmäen länsiosan ajoneuvoliikenteen toimivuusselvitys, Ramboll Finland Oy)
- Munkinmäentien risteysjärjestelyt korttelin 203 tonteille 3, 4 ja 5 sekä Pedersinportin väliaikaisen tasoristeyksen suunnitelmat (Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 2020).

Työkokouksessa Uudenmaan ELY-keskuksen edustajat totesivat hankkeen suunnitelmat ja selvitykset asianmukaiseksi lukuun ottamatta liikenteen toimivuusselvitystä Purokummuntien ja Länsiväylän risteyksessä. Kunnan edustajat totesivat toimivuusselvityksen johtopäätöksinä Purokummuntien ja Länsiväylän risteyksen toimivan verraten hyvin myös asemakaavan kortteleiden 202 ja 203 uusien liikerakennusten käyttöönoton jälkeen. Rautatien alittava uusi ajoneuvoliikenteen yhteys (Asemankaari) ei ollut laaditun tarkastelun lähtökohtana. ELY-keskuksen edustajien mukaan kyseisen risteyksen liikenneturvallisuus on nykytilanteessa heikko, eivätkä tarkastelun johtopäätöksen risteysalueen toimivuudesta vakuuttaneet tilanteessa, jossa kunnan suunnitelmien mukainen uusi rantaradan alittava katu (Asemankaari) on toteutettu. Edellä kuvatun johdosta kunnan ja Uudenmaan ELY-keskuksen edustajat arvioivat Pedersinportin väliaikaisen tasoristeyksen sekä Purokummuntien ja Länsiväylän risteysalueen toteuttamisvaihtoehtoja. Työkokous päättyi ratkaisuun, jossa risteysalueelle laaditaan suunnitelman, joka parantaa risteyksen liikenneturvallisuutta.

Kunta ja Uudenmaan ELY-keskus käsittelivät Purokummun ja Länsiväylän risteysalueen problematiikkaa 21.6.2021 järjestetyssä neuvottelussa, jonka tuloksena yhdyskuntatekniikan palvelualue laati esityksen tiesuunnitelman laatimisen käynnistämisestä. Kunnanvaltuusto päätti esityksen mukaisesti tiesuunnitelman rahoituksesta 18.10.2021 (§ 112).

Vuosien 2012 ja 2022 vaihteessa kunta ja Uudenmaan ELY-keskus ovat järjestäneet neljä kokousta (16.11.2021, 13.12.2021, 10.1.2022 ja 3.3.2022) koskien Purokummuntien ja Länsiväylän risteysalueen tiesuunnittelua.

Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut on ollut yhteydessä TUKESin edustajiin 26.3.2021, 14.2.2022 ja 24.2.2022 koskien liikennekaasun tankkausaseman lainsäädäntöä ja turvallisuutta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on edistää Kirkkonummen liikekeskustan palvelutarjonnan monipuolistumista sallimalla esimerkiksi elintarvikekaupan sijoittaminen kortteliin 203. Lisäksi samaan kortteliin on tarkoitus sijoittaa uutta myymälätilaa ja autoilijoita palveleva liikennekaasun tankkaus-asema. Asemakaava mahdollistaa Munkinmäentien liikennejärjestelyt uusien liikerakennusten tarpeiden mukaisiksi niin, että liikennöinti on turvallista ja sujuvaa.

Kunta edistää Purokummuntien ja Länsiväylän risteysalueen suunnittelu- ja rakennushanketta kaikin keinoin, jotta uudistettu risteysalue voitaisiin ottaa käyttöön keväällä 2023 samaan aikaan kun uudet liikerakennuksetkin. Tämä kuitenkin edellyttää, että Väyläviraston tiesuunnitelman hyväksymispäätös tehdään vuoden 2021 loppuun mennessä, jonka jälkeen risteysalueen rahoitus- ja rakentamispäätökset voidaan tehdä. Uudistettavan risteysalueen rakennussuunnitelmat laaditaan ja rakentaminen ajoittuisi näin vuosille 2022 ja 2023.

Alueen hulevesien käsittely on suunniteltu niin, ettei Kvarnbyån elinympäristö vaarannu missään olosuhteissa. Asemakaavan tavoitteena on säilyttää alueen läpi kulkevan Kvarnbyån puron ja sen maakunnallisesti erittäin arvokkaiksi todetut luontoarvot. Tämän johdosta asemakaavassa osoitetaan purouomaa koskevat kaavamääräykset, joiden ansiosta sen luonnonympäristö säilyy.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavamuutoksen rakenne

Mitoitus

Asemakaavan pinta-ala on noin kuusi hehtaaria (6 ha) ja kokonaisrakennusoikeus on lähes 14 000 k-m². Rakennusoikeus muodostuu seuraavasti:

- K-korttelialueen rakennusoikeus 1 165 k-m²
- KL-korttelialueen rakennusoikeus 5 680 k-m²
- KTY-korttelialueiden rakennusoikeus 7 130 k-m²
- LH-korttelialue 30 k-m² (kaasun tankkausasema) / 175 k-m² (henkilöautojen pesu-asema).

Kaavamuutoksessa on käytetty seuraavaa mitoitus pysäköinnin järjestämisen osalta:

- K -korttelialue: 1 ap. / 40 k-m²
- KL -korttelialue: 1 ap. / 40 k-m², elintarvikemyymälä 1 ap. / 20 k-m²
- KTY -korttelialue: liike- ja toimistotilat 1 ap. / 40 k-m²
teollisuus- ja varastotilat 1 ap. / 85 k-m²
asunnot 2 ap. / asunto.

Autopaikkoja korttelien asiakkaiden, työntekijöiden ja asukkaiden käyttöön on varattava asemakaavassa yhteensä hieman yli 300.

Kaavamuutoksen toteututtua alueelle syntyy suurimmillaan useita kymmeniä uusia työpaikkoja sisältäen myös kausityöntekijät.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Toteutettaessa Munkinmäen asemakaavaa on noudatettava Kirkkonummen Kuntakeskuk- sen laatu- ja ympäristösuunnitelma periaatteita. Lisäksi kaavamääräyksillä ohjataan ympäris-

töräköntamista kortteli- sekä lähivirkistysalueilla. Pysäköintialueita (p) koskee myös kaavamääräys esimerkiksi istutettavasta kasvillisuudesta ja alueiden hulevesien käsittelystä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Korttelin 202 tontti 4 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), jonka käyttötarkoitus ja rakennusoikeus säilyvät muutettavan asemakaavan mukaisena. Rakennusoikeus on 1165 k-m² (1025+yht140) ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Munkinmäentien vastaista tonttirajaa on siirretty noin viisi metriä pohjoiseen päin uusien liikennejärjestelyjen edellyttämän katutilan mukaan. Vastaavasti tonttia on laajennettu pohjoisen niin, että sen pinta-ala säilyy vähintäänkin muutettavan asemakaavan mukaisena.

Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelman mukaisesti Munkinmäentiellä on tontin kohdalla riittävä katualue keskisaarekkeisen risteysrakentamiselle. Tämän takia muutettavan asemakaavan mahdollistama liikenneturvallisuudeltaan huono itäinen ajoneuvoliittymä on poistettu korttelin 202 tontilta 4. Tontille on järjestetty yhteinen ajoneuvoliittymä (ajo) sen länsipuoleisen toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) kautta. Mikäli tontin mahdollistama rakennusoikeus käytetään, on tontille toteutettava vähintään 26 autopaikkaa.

Liikerakennuksen autopaikat suositellaan sijoitettavaksi tontin länsiosaan, mahdollisimman lähelle tontille johtavaa ajoneuvoyhteyttä (ajo), jota käyttävät myös liikerakennuksen huoltoajoneuvot. Rakennuksen lastaus- ja huoltopiha on sekä katettava että näkösuojattava. Sen saa rakentaa kaavakarttaa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Liikerakennusten korttelialue (KL)

Korttelin 203 itäisellä tontilla toimi aiemmin kunnanvarikko ja sen jälkeen sortiasema. Täällä hetkellä tontilla ei ole mitään toimintaa. Muutettavassa asemakaavassa tontti oli varattu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja (KL-1). Tässä asemakaavassa kyseisestä tontista on muodostettu kolme tonttia, joista kahden käyttötarkoitus on liikerakennusten korttelialue (KL). Kolmas tontti on huoltoaseman korttelialuetta (LH).



Kuva 2: Näkymä Munkinmäentieltä korttelin 203 tontille 3, jonne Lidl-kauppa rakennetaan (Innovark Oy, v. 2022).

Kaavamuutoksessa on alkuperäistä tonttia (KL-1) toisaalta supistettu Munkinmäentien katualueen suunnasta ja toisaalta laajennettu Puropuiston lähivirkistysalueelle. Muutokset ovat verraten pieniä ja niiden seurauksena tontin pinta-ala on kasvanut vähäisesti. Korttelialueen kokonaisrakennusoikeutta on noin 5900 k-m² (5190+yht710). Muutettavasta asemakaavasta rakennusoikeus on pienentynyt noin 1800 k-m². Korttelialue muodostuu kolmesta tontista, joilla on yhteinen katuliittymä Munkinmäentielle.

Korttelissa 203 tontin 3 rakennusoikeus on 3000 k-m² (2640+yht360) ja suurin sallittu kerros-luku on kaksi. Tontille saa rakentaa elintarvikemyymälä. Mikäli tontin mahdollistama rakennusoikeus käytetään, on tontille toteutettava käyttötarkoituksen ollessa elintarvikemyymälä vähintään 132 autopaikkaa. Tontille on kuitenkin sijoitettavissa kaikkiaan noin 145 autopaikkaa.

Korttelissa 203 tontin 4 rakennusoikeus on 2900 k-m² (2550+yht350) ja suurin sallittu kerros-luku on kaksi. Tontin itäreunassa on maakaasujohto, jonka kohdalla on uuden liikerakennuksen huoltoalue ja työntekijöiden pysäköintipaikat. Mikäli tontin mahdollistama rakennusoikeus käytetään, on tontille toteutettava vähintään 64 autopaikkaa. Enimmillään tontille voidaan kuitenkin sijoittaa kuitenkin liki 90 autopaikkaa.

Korttelin 203 tonttien 3 ja 4 pysäköimisalueet (p) on toteutettava yhtenäisenä pysäköintialueena siten, että autopaikat ovat molempien liikerakennusten käytössä. Enimmillään autopaikkoja voidaan järjestää noin 230.



Kuva 3: Näkymä kortteliin 203 tontille 4 toteutettavasta Puuilo-liikerakennuksesta (Lehto Tilat Oy, v. 2021).

Toimitilarakennusten korttelialue, (KTY)

Korttelin 202 tontti 3 on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), jonka käyttötarkoitus ja rakennusoikeus säilyvät muutettavan asemakaavan mukaisina. Maankäytön muutokset ovat vähäisiä ja ne koskevat vähäisiä tontinrajojen tarkistuksia sekä kaavamääräyksiä. Tontin rakennusoikeus on 2530 k-m² (2230+yht300) ja suurin sallittu kerroskorkeus on kaksi. Käytettäessä tontin kaavan sallima liike- ja toimistorakentaminen (m25%) on tontille toteutettava vähintään 34 autopaikkaa sisältäen asuntojen autopaikat. Nykytilanteessa (tilanne v. 2022) autopaikkojen määrä on pieni, koska liiketilaa ei ole toteutettu. Tontille on osoitettu kaksi liittymää. Tontin itäosassa, nykyisen katuliittymän kohdalle, on merkitty ajoyhteys viereiselle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K), näin ollen tonteilla on yksi yhteinen liittymä

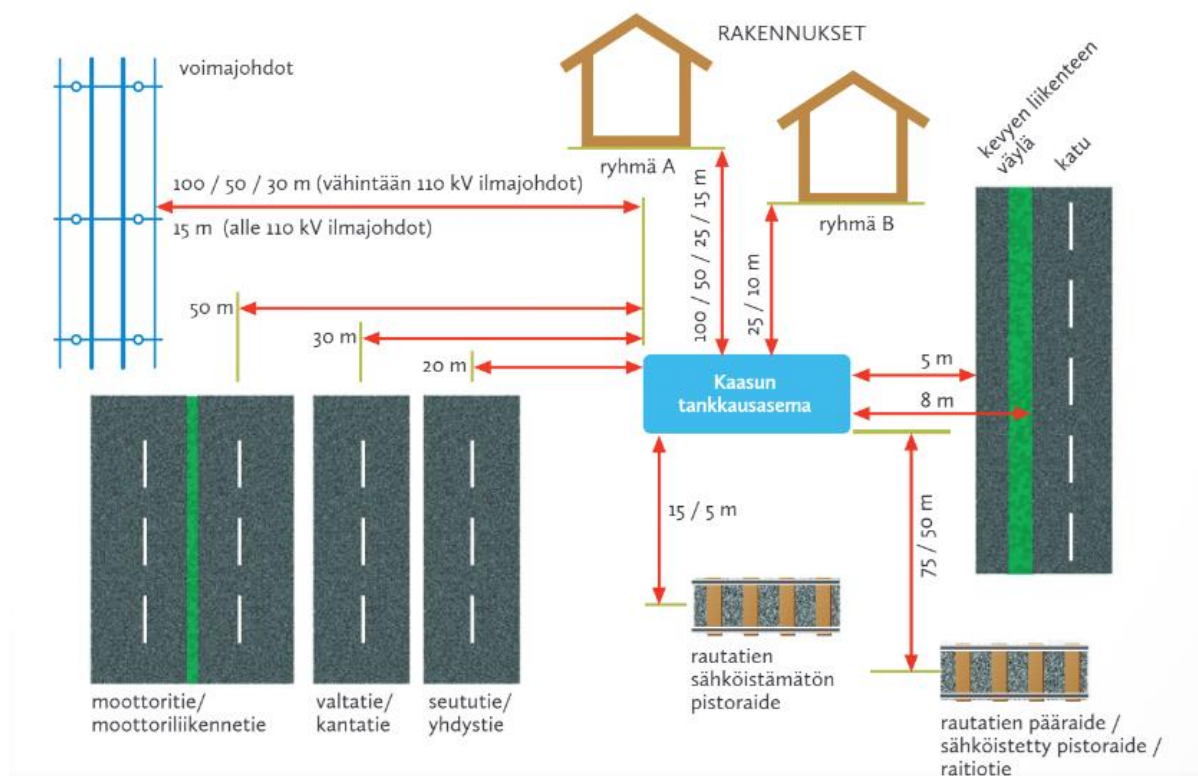
Munkinmäentielle. Todettakoon, että tontille toteutettavien autopaikkojen määrä vaihtelee rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan.

Korttelin tontilla 3 on edellisessä kappaleessa kuvatun lisäksi yksikerroksinen rivitalo, jonka rakennusoikeus (220 k-m²) ilmenee kaavakartalta. Asuinhuoneistoja saa rakennuksessa olla enintään kolme (3as) ja asukkaiden käyttöön on varattava vähintään kuusi autopaikkaa (mitoituseriaate: 2 ap. / asunto).

Korttelissa 203 tontin 1 rakennusoikeus on 4 380 k-m² (3855+yht525). Sitä koskee merkintä, jonka mukaan sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää enintään neljänneksen (m25 %) liiketiloja varten. Rakennukselle on vuonna 2016 myönnetty poikkeamislupa vastaavalle määrälle liiketilaa. Tontille toteutettavien autopaikkojen määrä vaihtelee rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan. Tontille on järjestettävä vähintään 58 autopaikkaa.

Huoltoaseman korttelialue (LH)

Munkinmäentien äärellä, olemassa olevan maakaasuputken välittömässä läheisyydessä mahdollistetaan korttelin 203 tontilla 5 huoltoasematoiminta. Ensisijaisesti tontille on tarkoitettu toteuttaa ajoneuvojen liikennekaasun tankkausasema. Se toimii kylmäasemana eikä sille saa sijoittaa huoltamotoiminnan palveluja lukuun ottamatta kompressorikonttia sekä rakennelmia, jotka sallivat esimerkiksi virvoke- ja makeisautomaatit. Aseman katosrakennelman laajuus saa olla enimmillään 90 m² ja muodoltaan sellainen, ettei sen alle pääse kerääntymään maakaasua. Mikäli tontille ei toteudu kaasun tankkausasema, voidaan sille toissijaisesti toteuttaa henkilöauto pesuasema (enit. 175 k-m²) sekä sähköautojen pikalatauspaikat.



Kuva 4: Ote TUKESin ja Suomen kaasuyhdistyksen julkaisusta "Ohje kaasun tankkausasemille" (s.19), jossa havainnollistetaan suojaetäisyydet tankkausaseman kaasuvälikäytöstä ja kompressoriyksikön suojarakennuksesta tai lähimmästä LNG-laitteistosta.

Tankkausasema saadessa kaasunsa läheisestä maakaasuputkistosta ei huoltoasemalle ole tarvetta varata paikkaa liikennekaasun varastokontille. Aseman toteuttamisessa on otettava huomioon Laki vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden turvallisuudesta 390/2005, jossa on säädetty vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelystä ja varastoinnista (§ 7-20). Lisäksi

aseman turvallisuutta määrittää myös Valtioneuvoston asetus maakaasun käsittelyn turvallisuudesta 551/2009.

Lisäksi todettakoon, että kunnan myöntämän rakennusluvan lisäksi liikennekaasun tankkausaseman lupa-asiakirjoihin on sisällyttävä myös TUKESin myöntämä rakentamislupa. Asemalle pyritään järjestämään pääsy vähintään kahdelta suunnalta ja tämä tavoite on toteutettavissa asemakaavassa.

Liikennekaasun tankkausaseman suojaetäisyydet lähimpiin liikerakennuksiin ja alueen muihin toimintoihin määritellään TUKESin ja Suomen kaasuyhdistyksen julkaisussa ”Ohje kaasun tankkausasemalle”. Kortteleiden 202 ja 203 liikerakennukset kuuluvat julkaisun A-ryhmän rakennuksiin. Kortteliin 202 tontille 4 suunniteltu liikerakennus on lähimmillään noin 30 metrin etäisyydellä asemasta (min. 25 m, kun asemalla ei ole kaasun varastokonttia). Tontilla tankkaustoiminto on sijoitettava niin, että esimerkiksi vaadittu suojaetäisyys kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien reunoihin on vähintään viisi metriä sekä lähimpiin liikenneväylien ja pysäköintialueiden reunoihin on vähintään kahdeksan metriä. Lisäksi todettakoon, että paineistettu liikennekaasun jakelumittari on sijoitettava tontilla vähintään viiden metrin päähän tankkausaseman kompressorikontista ja muista rakennelmista sekä ajoneuvojen pysäköintiin varatuista alueesta.

Edellisessä kappaleessa kuvattujen vähimmäissuojaetäisyyksien lisäksi on otettava huomioon lämpösäteilyn ja räjähdyspaineen suunnat. Kuitenkin esimerkiksi liikennekaasun tankkausaseman kompressorikontin ovien eteen on jätettävä suurempi etäisyys kuin ohjeessa annettu vähimmäissuojaetäisyys.

Maakaasuputkisto koostuu maakaasun siirto-, jakelu- ja käyttöputkiston muodostamasta kokonaisuudesta sekä siihen liittyvistä säiliöistä, laitteista ja laitteistoista, joiden sisältönä on maakaasu.

Valtioneuvoston asetuksen 551/2009 mukaan maakaasuputkisto koostuu sekä maakaasun siirto-, jakelu- ja käyttöputkiston muodostamasta kokonaisuudesta että kokonaisuuteen liittyvistä säiliöistä, laitteista ja laitteistoista, joiden sisältönä on maakaasu. Tässä kohteessa liikennekaasun tankkausasema saa kaasunsa läheisestä maakaasun jakeluputkistosta. Maakaasun jakeluputkistolla tarkoitetaan putkistoa, jolla maakaasua jaetaan vähennetyllä paineella alueelliseen kulutukseen.

Todettakoon, että maakaasuasetuksen mukaan ei kyseessä huoltoasema vaan liikennekaasun tankkausasema. Kaavakartalla kortteliin 203 tontti 5 on kuitenkin osoitettu huoltoasemaksi, koska tankkausasemalle ei ole olemassa omaa asemakaavan aluemarkintää.

Sijoitettaessa kortteliin 203 tontille 5 henkilöautojen pesuasema, edellyttää sen kaavamääräys hankkeen rakennusluvan yhteydessä laadittavan suunnitelmat hulevesien hallinnasta ja syntyvien jätevesien käsittelystä. Rakennusluvan yhteydessä pesuasemarakennus on toteutettava vallitsevan lainsäädännön mukaisena (tilanne v. 2022) kuten esimerkiksi:

- poistuvat vedet on viemäritävä lattiakaivojen hiekan- ja öljynerottimeen, joka on varustettava öljytilan täyttymisestä ilmoittavalla hälytysjärjestelmällä
- mikäli öljynerottimesta poistuvat vedet johdetaan jätevesiviemäriin tai umpisäiliöön, on ne käsiteltävä standardin SFS-EN-858-1 mukaisessa II luokan öljynerottimessa, jossa poistuvan veden hiilivetypitoisuus on alle 100 mg/l
- pesussa on käytettävä yhden valmistajan yhteensopivaksi testein todettua pesuaineyhdistelmää öljynerottimen toimivuuden varmistamiseksi.

Yllä luetellut henkilöautojen pesuaseman (kortteli 202, tontti 5) jätevesien käsittelyä koskevat määräykset, jotka hankkeen rakennusluvassa on otettava huomioon, perustuvat valtioneuvoston asetukseen (VNA 314/2020 7 §: öljyisten jätevesien käsittely ja johtaminen), joka koskee nestemäisten polttoaineen jakeluaseman ympäristönsuojeluvaatimuksia. Lisäksi pesuaseman lupakäsittelyssä on otettava huomioon Kirkkonummen ympäristönsuojelumääräykset.

5.3.2 Muut alueet

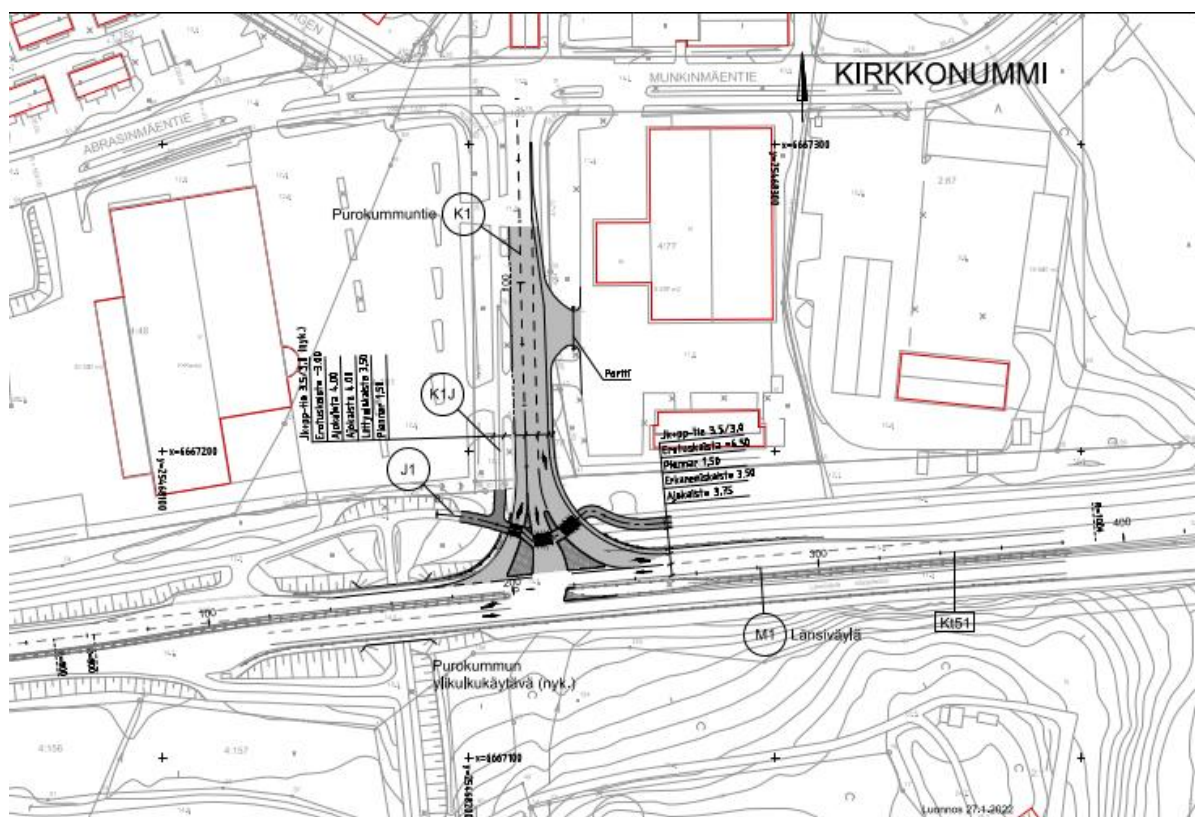
Katualueet

Muutettavaan asemakaavaan sisältyy Purokummuntien katualue, jonka laajuus säilyy muuttumattomana. Sen sijaan tässä asemakaavassa on kyseiselle kadulle osoitettu liittymiskieltoimerkinnät, jotka ovat uudistettavan Purokummuntien ja Länsiväylän risteysalueen edellytysten mukaiset (kt. kuva 5).

Vuonna 2021 on pantu vireille Purokummuntien ja Länsiväylän risteysalueen tiesuunnitelman laatiminen (kt. kuva 5). Sen mukaisesti Purokummuntieltä kääntyminen Helsingin suuntaan poistuu. Alustava tiesuunnitelma (Ramboll, Finland Oy, 2023) oli alkuvuonna 2022 nähtävillä kunnan kotisivuilla. Toimenpide parantaisi ajoneuvoliikenteen olosuhteita ja liikennöinti risteyksessä olisi nykyistä huomattavasti turvallisempaa.

Mikäli uudistettavan tiesuunnitelman laatiminen etenee ongelmitta, saataneen se syyskuudella 2022 Väyläviraston esitarkistuksen jälkeen Traficomin hyväksyttäväksi. Se tarkoittaa, että risteysalueen rakennussuunnitelmaa laaditaan samanaikaisesti tiesuunnitelman laatimisen kanssa. Aikaisintaan uudistettu risteysalue avattaneen keväällä 2023. On kuitenkin tiedostettava, että uudistettava risteysjärjestely on kuitenkin väliaikainen ja aikanaan, pitkällä aikavälillä kuluttua sen korvaa Pedersinportin eritasoliittymä, joka toteutetaan risteysalueen länsipuolelle, noin puolen kilometrin päähän.

Munkinmäentien katualuetta levennetään Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelman (Ramboll Finland Oy, 2020) mukaiseksi: korttelien 202 ja 203 kohdalla liittymäjärjestelyt tonteille ryhmittymiskaistoihin ja keskisaarekkeineen toteutetaan. Lisäksi myös kadun pohjoisreunalle on suunniteltu uusi kävelyn ja pyöräilyn yhteys. Muutoksen myötä katualue laajennee noin 700 m².



Kuva 5: Alustava tiesuunnitelman luonnos oli nähtävillä kunnan kotisivuilla järjestetyssä Uudenmaan ELY-keskuksen yleisötilaisuudessa 7.-20.2.2022 (suunnitelma: Ramboll Finland Oy, 2022).

Virkistysalueet (VL)

Kaavamuuotosalueen läpi soljuvan Kvarnbyån puronvarsi on asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi. Koska kortteleita 202 ja 203 on vähäisesti laajennettu lähivirkistysalueen suuntaan, on sen pinta-ala pienentynyt noin 2500 m². Kyseisellä kohdalla lähivirkistysalue säilyy kuitenkin riittävän levänä.

Lähivirkistysalueelle voidaan ohjata hulevesiä ja viivyttaa niitä hulevesipainanteissa (hule). Kaksi pohjoisinta ohjeellista hulevesipainannetta ovat Makasiinitien asemakaavan mukaisia liittyen korttelin 201 hulevesien hallintaan ja käsittelyyn. Korttelin 203 itäpuolella on niin ikään ohjeellinen paikka hulevesipainanteelle.

Lähivirkistysaluetta on hoidettava ekologisesti merkittävänä purovyöhykkeenä sekä eliöiden kulku- ja leviämisreitteinä. Esimerkiksi puron ylittävän uuden korvaavan sillan rakentamistöidenpiteet eivät saa oleellisesti heikentää jokieläimistön kulkumahdollisuuksia.

Hulevedet

Lähivirkistysalueella (VL) on ohjeellinen osa-aluemerkintä (hule), joille voidaan ohjata hulevesiä viivytystä ja käsittelyä varten. Kaavassa on määräykset hulevesien käsittelystä ja viivytyksestä.

Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelma (Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy) käsitti asemakaavaa laajemman alueen hulevesien käsittelyn. Asemakaavan alueella hulevedet on käsiteltävä laaditun hallintasuunnitelman (Munkinmäki, korttelit 202 ja 203, hulevesisuunnitelma kaavamuuotosta varten, Ramboll Finland Oy) periaatteiden mukaisesti.

Asemakaavan pohjoispuoleisen kortteli 201 hulevesien hallinnan ja käsittelyn edellyttämät hulevesipainanteet on osoitettu Makasiinitien asemakaavan mukaisesti Puropuistoon (VL). Tämän kaavahankkeen yhteydessä laadittu hulevesisuunnitelma (Munkinmäki, korttelit 202 ja 203, hulevesisuunnitelma kaavamuuotosta varten, Ramboll Finland Oy) ei täten koske korttelin 201 hulevesien hallintaa eikä käsittelyä.

5.4 Kaavamuuoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Uusien liikerakennusten rakentaminen pysäköintialueineen sekä tarvittavine liikennejärjestelyineen muuttavat rakennettua ympäristöä keskittäen Munkinmäelle kaupallista toimintaa. Suunnittelualueen rakennuskanta on pääosin melko iäkästä. Rakentamattomat alueet ovat joutomaata (tilanne v. 2022). Asemakaavan mahdollistama uusi liikerakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa Munkinmäellä, etenkin kun uudet rakennukset suunnitellaan yhteensopivaksi niin tyyliään kuin mittakaavaltaanakin lähialueen rakennuskannan kanssa. Monet alueen rakennuksista, mukaan lukien tässä asemakaavassa toteutettavat, näkyvät hyvin Länsiväylälle, joten alue luo mielikuvaa myös Kirkkonummen liikekeskustasta. Tämän johdosta asemakaavassa on rakennusten ulkonäköön liittyvät kaavamääräykset kuitenkin niin, että tulevien käyttäjien kaupallinen luonne ja tavoittelemat julkisivumateriaalit on otettu huomioon.

5.4.2 Vaikutukset kauppaan, liikenteeseen ja pysäköintiin

Kirkkonummen liikekeskustaan kuuluva läntinen Munkinmäki on muuttunut merkittävästi viimeisen vuosikymmenen aikana. Alueen asemakaavojen muutokset ovat mahdollistaneet usean kaupan hankkeen toteuttamisen ja alue on nykyisin kaupallisesti vetovoimainen. Se aiheuttaa haasteita ajoneuvoliikenteen toimivuudelle ja kunta on etsinyt ratkaisuja niihin, myös tämän kaavahankkeen yhteydessä laadittujen selvitysten ja suunnitelmien kautta.

Asemakaavassa osoitettujen liiketilojen toteutumisen vaikutukset kuntakeskuksen kauppaan ovat verraten vähäiset, sillä asemakaavan mahdollistamalle uudelle tontille toteutettava elintarvikemyymälä (Lidl-kauppa) siirtyy sen nykyiseltä toimipaikaltaan matkakeskuksen välittömästä läheisyydestä eli vain muutamien satojen metrien päästä kortteliin 203. Nykyisen elintarvikemyymälän paikalle, Kirkkonummen matkakeskuksen lähialueelle on tarkoitus rakentaa

uusia asuinkerrostaloja, joiden yhteyteen on suunnitteilla vain vähän liiketilaa. Näin ollen uusi elintarvikemyymälä ei merkittävästi lisää Munkinmäentien liikennemäärää nykytilanteeseen verrattuna (tilanne v. 2022).

Korttelin 202 läntinen tontti (tontti 3) on rakennettu ja sen toiminta on maarakentamiseen liittyvien koneiden, laitteiden ja ajoneuvojen vuokraamista, korjaamista ja säilyttämistä (tilanne v. 2022). Yhdessä kyseisen tontin rakennuksessa on toimistotila. Ajoneuvoliikenne itäisen naapuritontin (tontti 4) yhteisen liittymän kautta saattaa aiheuttaa hetkellistä ruuhkautumista tilanteessa, jossa korttelin itäiselle tontille on rakennettu uusi liikerakennus. Tämän takia korttelin läntiselle tontille (tontti 3) on osoitettu kaksi tonttiliittymä, joskin sen läntisemmän liittymän liikenteen järjestämisestä päätetään tarkemmin päivitettävässä Munkinmäentien katusuunnitelmassa, jossa kadun liikenneturvallisuus on keskeinen määrittäjä. Pääsääntöisesti yritystonteille sallitaan vain yksi tonttiliittymä. Munkinmäentien liikennejärjestelyjen ja kadun liikenneturvallisuuden takia korttelin 202 itäpuoliselle tonteille (tontti 4) ei ole mahdollista osoittaa omaa liittymä Munkinmäentielle tehtävien liikennejärjestelyjen takia.

Korttelin 202 itäisen tontin (tontti 4) saavutettavuus paranee, kun Kvarnbyn silta aikanaan korvataan uudella. Kunnallistekniikkapalvelujen mukaan nykyisen sillan korjaamisen sijaan on perusteltua rakentaa kokonaan uusi silta. Uusi silta toteutetaan riittävän leveänä siten, että Munkinmäentien molemmin puolin on toteutettavissa kävelyn ja pyöräilyn yhteydet.

Kaavoitusprosessin aikana päädyttiin parantamaan Purokummuntien ja Länsiväylän risteysaluetta, jotta risteys on liikenneturvallinen sen käyttäjille. Pitkällä aikavälillä kyseisen risteysalueen korvaa kuitenkin Pedersinportin eritasoliittymä Länsiväylällä. Tämä liittymä sijaitsee asemakaavan alueen länsipuolella noin puolen kilometrin etäisyydellä länteen päin.

Asemakaavan mahdollistamat uudet liikerakennukset voidaan ottaa käyttöön uudistetun Purokummuntien ja Länsiväylän risteysalueen toteuttamisen ja käyttöönoton jälkeen. Ennen uusien liikerakennusten käyttöönottoa käsittäen myös tontin 5 maankäytön on myös Munkinmäentiellä oltava toiminnassa korttelin 203 tonttien 3, 4 ja 5 liittymäjärjestely, jonka yhteydessä toteutetaan myös sujuvat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet liikerakennuksille. Niin ikään on tarkoitus toteuttaa puistopolku korttelin 203 itäpuoleiseen Puropuistoon ja sen kautta on järjestettävissä kävelyn ja pyöräilyn kulkuyhteys korttelin 203 tonteille 3 ja 4. Myös Länsiväylän kävelyn ja pyöräilyn yhteydeltä voidaan toteuttaa kulkuyhteydet väylän varrella oleville liikerakennuksille. Edellä kuvattu on muotoiltu myös kaavamääräyksiin.

Kävelijöiden, pyöräilijöiden ja autoilijoiden liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden takia on tärkeää, että Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelman mukaiset hankkeet toteutetaan. Munkinmäentien sujuvuuden ja liikenneturvallisuuden parantamisen toteuttamisella on myönteinen vaikutus lähialueen asukkaille ja siellä asioiville sekä myös lähialueen tuleville kaavahankkeille.

Asemakaavan muutosalueen saatua lainvoiman Munkinmäentien katusuunnitelmassa osoitetaan vuorobussien bussipysäkipari Kvarnbyn ylittävän sillan itäpuolella. Suunnittelussa varaudutaan kunnan tavoitteeseen johtaa linja-autojen kaukoliikenne Munkinmäentielle uudistettavan Purokummuntien ja Länsiväylän risteysalueen kautta matkakeskukseen toteutettaville kaukoliikenteen bussipysäkeille, joista on mahdollista tehdä vaihto kauko- ja lähijuniin. Pitkällä aikavälillä Munkinmäen bussiliikenne ohjataan Länsiväylälle toteutettavan Pedersinportin eritasoliittymän kautta.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamattomien tai vajaasti rakennettujen tonttien toteuttaminen muuttaa eritoten Länsiväylän tiemaisemaa. Kuitenkin uudisrakentamiskohteet sijaitsevat taajamarakenteen sisällä, joten uuden rakentamisella ei ole huomattavaa vaikutusta luontoon ja luonnonympäristöön. Luontoarvoiltaan monipuolista Kvarnbyn puroa lukuun ottamatta suunnittelualueella ei ole muita tunnistettuja luontoarvoja. Lähivirkistysalueella sijaitsevan puron vallitsevan tilanteen säilyttämiseksi ja parantamiseksi on laadittu kaavamääräykset, joita noudattamalla varmennetaan puron luontoarvojen säilyminen ja eläimistön kulkureitti rakennetussa ympäristössä.

Asemakaavan mukainen rakentaminen ja sen aiheuttamien hulevesien hallintatoimenpiteiden periaatteet on selvitetty ja niitä koskevat kaavamääräykset on laadittu. Uusi maankäyttö voidaan toteuttaa säilyttäen ja vahvistaen Kvarnbyån puromaisen vesistön ja sen lähiluonnon koskemattomuutta. Hulevesien hallintatoimenpiteet pohjautuvat ensisijaisesti luonnonmukaiseen käsittelyyn, mutta myös kehittyneeseen teknologiaan.

Asemakaavassa on mahdollista käynnistää korttelin 203 tontilla 5 huoltoasematoiminta. Kyseiselle tontille voidaan toteuttaa liikennekaasun tankkausasema ja sitä koskevat kaavamääräykset pohjautuvat TUKESin ohjeistukseen sekä valtioneuvoston asetuksiin koskien vaarallisia kemikaaleja ja räjähteitä. Edellä kuvattua ohjeistusta noudattaen ei lähialueen ympäristölle, liikerakennuksille eikä niissä asioiville tai alueella muutoin liikkuville aiheudu vaaraa, sillä tankkausaseman tontille ei toteuteta kaasun konttivarastointia.

Koska henkilöautojen polttoaineena käytettävä liikennekaasu otetaan olemassa olevasta maakaasuverkosta, kaasun tankkausaseman jakelulaitteiston kompressorikontti tarvitsee toimiakseen vain pienen määrän moottori- ja hydraulikkaöljyä sekä mahdollinen maakaasunpäästö (metaani) nousee ilmaa kevyempänä ylöspäin aiheuttamatta ympäristöhäiriötä. Niinpä toteutettavasta tankkausasemasta ei aiheudu vaaratilannetta sen lähialueelle eikä esimerkiksi Kvanbyån purolle ja sen lähiympäristölle.

Mikäli korttelin 203 tontille 5 toteutetaan miehittämättömän liikennekaasun tankkausaseman sijaan henkilöautojen miehittämätön autopesula sekä sähköautojen pikalatauspaikat, on toiminnan aiheuttamat pesuvedet ja mahdolliset henkilöautojen moottoriöljyt on käsiteltävä ympäristöä rasittamatta eikä niitä saa johtaa maaperään eikä alueen vesistöön. Laaditut kaavamääräykset ohjaavat edellä kuvattujen toimintojen toteuttamista siten, että rakennusluvan yhteydessä on laadittava tarvittavat vedenkäsittelyn suunnitelmat.

5.4.4 Vaikutukset lapsiin ja nuoriin sekä liikuntaesteisiin

Abrasinmäen ja Pedersin asuntoalueiden koululaisten käyttävät Munkinmäentietä reittinä kuntakeskuksen oppilaitoksiin. Ja vaikka asemakaavan maankäyttö ei kohdistu suoranaisesti lapsiin tai nuoriin eikä alueelle ole suunniteltu heitä varten toimintoja, on suunnittelussa keskeistä liikenneturvallisuus. Se tarkoittaa, että suunnittelualueen läpi on järjestettävä turvalliset ja sujuvat yhteydet kävelijöille ja pyöräilijöille. Näitä yhteyksiä käyttävät luonnollisesti myös alueen palvelujen käyttäjät.

Asemakaavassa liikerakennusten sisäänkäyntien yhteyteen on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja. Niin ikään liikuntaesteisiä varten asemakaava määrää esimerkiksi liikuntaesteisten autopaikkojen sijoittamisesta rakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen.

5.5 **Ympäristön häiriötekijät**

Länsiväylä (kantatie 51) rajaa asemakaava sen eteläpuolella. Vastaavasti rantarata sijaitsee asemakaavan pohjoispuolella. Ajoneuvo- ja rataliikenne aiheuttavat liikennemelua. Lisäksi ajoneuvoliikenne aiheuttaa pienhiukkaspäästöjä. Asemakaavan alueelle ei ole sijoitettu melulle herkkiä toimintoja.

5.6 **Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Asemakaavakartalla on käytetty pääsääntöisesti ympäristöministeriön asetuksen 31.3.2000 mukaisia kaavamerkintöjä.

5.7 **Nimistö**

Kaavamuutosalueen nimistönä on käytetty alueen vanhaa nimistöä.

Nimiluettelo:

<u>Suomeksi</u>	<u>Ruotsiksi</u>	<u>Perustelu</u>
<u>Kadut</u>		
Munkinmäentie	Munkkullavägen	maarekisterikylän mukaan
Purokummuntie	Åbackavägen	kiinteistönimen mukaan

Puistot

Puopuisto

Åparken

Kvarnbyån puron mukaan

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2020) laadittiin yhteensopivaksi laadittavan asemakaavan kanssa. Sitä täydentää kortteleita 202 ja 203 koskeva hulevesien hallintasuunnitelma (Munkinmäki, korttelit 202 ja 203, hulevesisuunnitelma kaavamuuotosta varten, Ramboll Finland Oy, 2020). Suunnittelualueen pohjoispuoleisen korttelin 201 hulevesipainanteet Puopuistossa on osoitettu tässä asemakaavassa Makasiinitien asemakaavan mukaisesti. Tämän selostuksen sivuilla 5, 11 ja 12 on havainnekuvat korttelin 203 uudisrakennuksista. Edellisen lisäksi alueesta on laadittu havainnekuva (kt. liite 11).

Suunnittelualueen katu- ja ympäristörakentaminen toteutetaan Kirkkonummen kuntakeskuksen laatu- ja ympäristösuunnitelman (Kirkkonummen kuntakeskuksen laatu- ja ympäristösuunnitelma, WSP LT-Konsultit Oy, 2006) periaatteiden mukaisesti.

Purokummuntien ja Länsiväylän alustava tiesuunnitelman (Ramboll, Finland Oy, 2023) yleisötalaisuus järjestettiin siten, että se oli nähtävillä kunnan kotisivuilla helmikuussa 2022. Kyseinen suunnitelma on tämän selostuksen sivulla 14.

Liikennekaasun tankkausaseman lupa-asiakirjat on laadittava noudattaen kaavamääräyksiin lisäksi sitä koskevaa ohjeistusta (Ohje kaasun tankkausasemalle -julkaisu, TUKES ja Suomen kaasuyhdistys) sekä lainsäädäntöä, joka koskee vaarallisia kemikaaleja ja räjähteitä sekä valtioneuvoston asetukset. TUKES myöntää hankkeen rakennusluvan osana lupakäsittelyä. Poikkeuksellisuuden takia erityistä huomiota on kiinnitettävä hankkeen rakennussuunnittelun ratkaisuihin, myös rakentamisen valvontaan on kunnassa panostettava.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan edellyttämän kunnallistekniikan toteuttaminen tehdään hankepäätösten mukaisesti kunnassa laadittujen yleissuunnitelmien mukaisesti käsittäen katusuunnitelmien muuttamisen ja hulevesien käsittelyn hallintasuunnitelmien mukaisesti sekä mahdollisesti myös muita aluetta koskevaa suunnittelua. Toisin sanoen asemakaavan tultua lainvoimaiseksi jälkeen laaditaan tarvittavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä yksityiskohtaiset hulevesien hallintasuunnitelmat.

Asemakaavan mahdollistamien uusien liikenne- ja rakennushankkeiden toteuttaminen voidaan panna vireille, kun kaavan on tullut lainvoimaiseksi. Katu- ja puistosuunnittelu toteutetaan esteettömyysperiaatteita noudattaen. Rakennusluvista osoitetaan liikuntaesteisten autopaikat rakennusten sisäänkäyntien yhteyteen ja muutoinkin laadittavissa suunnitelmissa huolehditaan esteettömyydestä lain edellyttämällä tavalla.

Purokummuntien ja Länsiväylän risteysalueen tiesuunnittelu on pantu vireille vuonna 2021. Ennen risteysalueen uudistamishankkeen rakentamisen käynnistymistä on tiesuunnitelman oltava Traficomien hyväksymä. Uudistunut risteysalue otettaneen käyttöön keväällä 2023.

Kvarnbyån puroon ja sen virkistysalueeseen (Puopuisto) liittyvien katujen ja ulkoilureittien ylitysten rakentamisessa on tärkeää jättää niiden alle sellaisten eläinten kulun mahdollistavaa maapenkkaa, jotka eivät mielellään siirry jokiuomasta tai sen reunalta joko tielle tai reitille. Maapenkan tulee nousta niin korkealle, että se ei peity veden alle korkeankaan veden aikana.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteuttamisen seurantaan ei aseteta erillistä työryhmää. Hankkeet toteutetaan, kun niitä koskevat suunnitelmat ja luvat on hyväksytty kunnassa.



KIRKKONUMMEN KUNTA
MUNKINMÄKI KORTTELIT 202 JA 203
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Lisätietoa: www.kirkkonummi.fi
Yhteystiedot: Kirkkonummen kunta
PL 20, 02401 KIRKKONUMMI