

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava (hanke 18000), osayleiskaavan hyväksyminen MRL 37 §:n mukaisesti

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 29.09.2022 § 107
661/10.02.02/2019

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Maria Pudas, kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi,
etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

Osayleiskaavan taustaa ja tavoitteet

Osayleiskaavahanke on käynnistetty kunnanvaltuuston vuonna 2010 hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisena suunnitteluhankkeena. Kaava kuulutettiin vireille vuoden 2012 alussa. Hanke käynnistyi yhdyskuntatekniikan lautakunnan hyväksytyä hankkeen alkuperäisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman 15.12.2011 (§ 116). Osayleiskaavan päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty kuntatekniikan lautakunnassa 14.6.2018 (§ 86).

Osayleiskaavan laatiminen perustuu kunnanvaltuuston hyväksymään Kirkkonummen kaavoitusohjemaan vuosille 2021-2025 (5.10.2020 § 78). Osayleiskaavalla mahdollistetaan muun muassa kaavoitusohjelman mukainen Myllytorpan alueen asemakaavoitus.

Osayleiskaavan tarkoituksena on ratkaista Kirkkonummen kuntakeskuksen pohjoisosan kehittämisen suuntaviivat sekä luoda edellytykset alueen kehittämiseksi Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 ja 2060 (Demos Helsinki/ Sweco Finland, 2020) sekä Kuntakeskuksen kehityskuvan 2040 (Kirkkonummen kunta, 2016) mukaisesti. Tavoitteena on toteuttaa suunnittelualueelle kuntakeskustaa täydentävää pientaloasumista sekä asukkaita palvelevia toimintoja, kuten virkistysmahdollisuuksien kehittämistä. Suunnittelun tavoitteena on siis uuden rakentamisen ohjaaminen yhdyskuntarakenteellisesti kannattaville alueille sekä ekologisen verkoston ja muiden suojeluarvojen turvaaminen.

Kaavaehdotus ja sen pohjalta laadittu ilmastovaikutusten arviointi

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 26.4.2021 (§ 151) asettaa Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavaehdotuksen (piir. 3424) nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti. Ehdotus oli julkisesti nähtävillä 31.5. - 2.7.2021, ja siitä saatiin yhteensä 24 muistutusta sekä 25 viranomaislausuntoa. Annetuista lausunnoista sekä muistutuksista on laadittu yhteenvedot sekä kaavoittajan perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet), jotka ovat osa kaava-aineistoa.

Muistutuksissa korostui kiinteistökohtaiset huomiot muun muassa kaavamerkinnoistä ja aluerajauksista. Lisäksi korostui alueen arvokas luonto ja maisemalliset arvot. Lausunnoissa korostuivat laajempina kokonaisuuksina muun muassa seuraavat asiat ja tavoitteet:

- Yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmät
- Ilmastotavoitteiden toteutuminen
- Humaljärven ranta-alueen asemakaavoitus
- Kaavan vaikutukset maa- ja metsätalouteen

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen osayleiskaavan vaikutusselvityksiä on täydennetty ilmastovaikutusten arvioinnilla (Ramboll Finland Oy, 2022), joka laadittiin nähtävillä olleen kaavaehdotuksen pohjalta. Ilmastonäkökulmasta on perusteltua, että yhdyskuntarakennetta

tiivistetään sekä laajennetaan hallitusti lähellä kuntakeskusta ja sen monipuolisia palveluja. Myös osayleiskaavassa osoitettuihin lähivirkistysalueisiin, monipuolisiin ulkoilureitteihin sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin suhtauduttiin arvioissa myönteisesti. Ne kannustavat liikkumaan alueella pyöräillen ja jalan. Kriittisesti arvioissa tuotiin esiin, että suurin osa uudesta rakentamisesta on pientalovaltaista matalan tehokkuuden aluetta, jotka lisäksi on osoitettu joukkoliikenteen saavutettavuuden kannalta heikkoon sijaintiin. Tämä johtaa henkilöautoilun osuuden kasvuun kaava-alueen kulkutapajakaumasta (93 %) sekä viheralueiden pinta-alojen pienenemiseen ja pirstoutumiseen.

Osayleiskaavaehdotuksesta saadun palautteen sekä ilmastovaikutusten arvioinnissa esitettyjen huomioiden ja suositusten mukaisesti osayleiskaavan sisältöön on tehty muutoksia. Keskeisesti osayleiskaavahankkeen suunnittelua ovat ohjanneet myös aiemmin laaditut selviytykset sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) sekä Metsähallituksen luonnonsuojelulain 65 §:n mukaiset lausunnot Natura-arviosta (2020).

Hyväksymiskäsittelyyn valmisteltu osayleiskaava

Keskeisimpiä ilmastovaikutusten arvioinnin mukaisia muutoksia hyväksymiskäsittelyyn valmistellussa osayleiskaavassa on, että toteutusjärjestykseen on otettu osayleiskaavassa vahvemmin kantaa ja aluetehokkuuksia on tarkistettu, jotta alueet eivät toteudu yhdyskuntarakenteen kannalta tehottomina tai epätarkoituksenmukaisessa järjestyksessä. Näin ollen pohjoisimmat asemakaavoitettavat asuntoalueet on osoitettu osayleiskaavassa reservialueen (/res) merkinnällä. Lisäksi kaava-alueen eteläosan, Neidonkallion läheistä uutta asuntoaluetta on laajennettu ja muutettu tehokkaamman rakentamisen mahdollistavaksi asuntoalueeksi (A). Laajentamisen johdosta urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) on poistettu kaavakartalta sekä työpaikka-alue (TP) Gesterbyssä on muutettu asemakaavoitettavaksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

Kyseiset alueet ovat myös MAL 2019 suunnitelman mukaista maankäytön ensisijaista kehittämisvyöhykettä sekä Uusimaa-kaava 2050:n mukaista taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä, jota tulee maakuntakaavan mukaisesti tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen.

Asuntoalueen (A) merkintä sallii pientalovaltaisen rakentamisen lisäksi myös kerrostalojen rakentamisen alueelle. Käytännössä kyse on kuitenkin pienkerrostaloista, jotka soveltuvat ympäristöön. Tätä ohjaa myös asumisen alueita koskeva yleismääräys, jonka mukaan rakentamisen sovittamiseen maisemaan, olevaan rakennuskantaan ja luonnonolosuhteisiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Yhdyskuntarakenteen kannalta muut keskeiset muutokset hyväksymiskäsittelyyn valmisteltuun osayleiskaavaan koskevat kaava-alueen pohjoisosien erillispientalojen asuntoalueita (AO/nro). Ensinnäkin erillispientalojen asuntoalueiden kaavamääräystä on tarkennettu lausuntojen mukaisesti. Toiseksi osayleiskaavassa on osoitettu ja erotettu indeksillä kaksi uutta erillispientalojen asuntoaluetta (AO-1 ja AO-2). Myös asuntoalueiden rajauksiin sekä kahden tilan laskennallisten rakennuspaikkojen lukumääriin on tehty muutoksia yhteisymmärryksessä maanomistajien kanssa.

Volsintien varren ja maisemallisesti arvokkaan Ingelsin peltoalueen (MA) rajaamat asuntoalueet, jonne ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa merkittävän tehokasta rakentamista, on osoitettu osayleiskaavassa AO-1/nro alueina asemakaavoitusta edellyttävän AP-aluemerkinnän sijaan. Myös Koivuhaantien varren viimeiset tilat on osoitettu hajarakennus-alueeksi (AO-1/2). Kaavamääräyksiin AO-1 alueella mahdollistetaan yli 7500 m² suuruisen rakennuspaikkojen jakaminen molempien rakennuspaikkojen liittyttyä alueelliseen vesihuollon verkostoon. Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on tällöin 2 500 m². Rakennusoikeuden osalta määrätään samoin kuin erillispientalojen asuntoalueilla (AO/nro).

Osayleiskaavassa mahdollistetaan Humaljärven ranta-alueen muuttaminen osittain ympärivuotiseen asumiseen pääosin AO-2 merkinnällä. AO-2 alueella ympärivuotista asumista on kuitenkin rajoitettu siten, että osayleiskaavan hyväksymisajankohdan mukaisen tilan yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen erillispientalon tai loma-asunnon. Tilan muut mahdolliset rakennuspaikat on toteutettava loma-asuntoina. Lisäksi vain yksi tilan rakennuspaikoista saa sijaita rantavyöhykkeellä. Muut rakennuspaikat on toteutettava vähintään 100 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Myös rakennusoikeutta on rajoitettu. Näin ollen Humaljärven AO-2 alueella ympärivuotista asumista mahdollistetaan ohjeellisesti kymmenelle rakennuspaikalle.

Sekä ELY että Uudenmaan liitto ovat lausunnoissaan tuoneet esiin, että Humaljärven ranta-alueen muuttaminen ympärivuotiseen asuinkäyttöön edellyttää asemakaavoitusta. Lausuntojen mukaisesti osa ranta-alueen asuntoalueista on osoitettu näin ollen myös asemakaavoitettavaksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP/res).

Näiden lisäksi osayleiskaavan yleismääräyksiä on täydennetty hiilineutraalisuuteen liittyvillä yleismääräyksillä, jonka mukaan alueella on edistettävä ilmastomyönteistä suunnittelua tarkoituksenmukaisilla toteutuskeinoilla, sekä pyrkimällä kompensoimaan hiilinielujen ja -varastojen vähentymistä. Tarkempia mahdollisia toteutuskeinoja on esitetty yleismääräyksissä yhteensä viisi.

Myös maakuntakaavan mukaista itä-länsisuuntaista viheryhteyden huomioimista on vahvistettu osoittamalla kaikille Humaljärven etelärannan asuntoalueille (AO/nro, AO-1/nro) seudullisesti merkittävän ekologisen käytävän merkintä (/eko).

Näiden lisäksi kaavakartalle ja -määräyksiin on tehty myös muita muutoksia ja teknisiä korjauksia. Tarkemmin muutokset on esitelty ns. kaavoittajan vastineissa sekä kaavaselostuksen kappaleessa 5.4.4.

Asiakirjat

- Kaavakartta kaavamääräyksineen (piir. 3464)
- Kaavaselostus liitteineen
- Kaavoittajan perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tarkistetusta asemakaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin.
- Luettelo muistutuksen antajista (ei julkinen asiakirja)

Esittelijä

Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa

Päätösehdotus

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

1

hyväksyy Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditut perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tämän asian liitteen mukaisesti

2

hyväksyy Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan (piir. 3464) ja siihen liittyvät asiakirjat MRL 37 §:n mukaisesti sekä esittää ne edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Käsittely

Käsittelyn aikana pj. Matti Kaurila teki seuraavan muutosesityksen: Neidonkallion läheisen uuden asuinalueen A-kaavamerkintä muutetaan kaavaluonnoksessa esitetyn ja kuntastrategian mukaisesti AP-kaavamerkinnäksi.

Hannu Valtanen, Aleksander Polkko, Kim Liljequist, Jenny Snellman, Sanni Jäppinen, Ronja Karkinen, Antti Salonen, Teemu Kelkka, Pekka Jäppinen ja Josephine Frimodig kannattivat Matti Kaurilan muutosesitystä.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi muutosehdotuksen yksimielisesti.

Päätös

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

1

hyväksyy Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditut perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tämän asian liitteen mukaisesti

2

hyväksyy Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan (piir. 3464) huomioiden kokouksessa yksimielisesti hyväksytyn muutosehdotuksen (Neidonkallion läheisen uuden asuinalueen A-kaavamerkintä muutetaan kaavaluonnoksessa esitetyn ja kuntastrategian mukaisesti AP-kaavamerkinnäksi) ja siihen liittyvät asiakirjat MRL 37 §:n mukaisesti sekä esittää ne edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Tiedoksi