

Läntisen Gesterbyn asemakaava, 12203

Tarkistettu asemakaavaehdotus nähtävänä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 13.6. - 19.8.2022

Yhteenveto annetuista lausunnoista ja muistutuksista sekä vastineet

LAUSUNNOT:

Tarkistetusta asemakaavaehdotuksesta annettiin 2 lausuntoa:

Lausunto 1. Kirkkonummen Pienikiinteistöyhdistys ry (KPY) 23.8.2022	2
Lausunto 2. Ympäristönsuojelu, Kirkkonummen kunta 26.8.2022	2

Seuraavat tahot **eivät antaneet lausuntoa** tarkistetusta asemakaavaehdotuksesta:

Vammaisneuvosto, Kirkkonummen kunta; Uudenmaan ELY-keskus; Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry; Gesterby-Sepänkylän kyläyhdistys

MUISTUTUKSET:

Tarkistetusta asemakaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Yhteenveto annetuista lausunnoista ja vastineet

Lausunto 1. Kirkkonummen Pienkiinteistöyhdistys ry (KPY)

23.8.2022

1.1 KPY katsoo tarpeelliseksi Gesterbyn alueen kehittämisen ja pitääkin esitystä hyvänä. Esitetty kaupallisen liiketoiminnan uusi kortteli sekä julkisen liikenteen linjastosuunnitelmat Hevoshaansillan luona luovat merkittäviä edellytyksiä koko alueen kehittämiseksi.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

1.2 KPY tahtoo kiittää edellisen lausunnon palautteesta tehtyjä muutoksia AK 412 & AK 414 kerrostaloihin ja uuden LP:n lisäämistä alueelle. Lisäksi KPY nyt kiittää liitteessä 8 esitettyä uutta hulevesien käsittelysuunnitelmaa Gesterbyntien länsipuolen osalta. Nyt on olemassa olevat omakotialueet huomioitu ja alueelle esitetty toimiva hulevesiverkkosuunnitelma.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

1.3 Tien varteen osoitettujen asuinkerrostalojen, kortteleissa AK 412 & AK 414, ylimpien kerrosten parvekesuunnat nyt on määritelty niin etteivät ne ole omakotitaloalueelle päin – mikä on toki parempi kuin edellinen ehdotus ja tästä kiitos suunnittelijoille. Onko määritetty ylimpien kerrosten parvekesunnasta mahdollista ulottaa vielä neljänteen ja ehkäpä peräti jopa kolmanteen kerrokseen asti. KPY katsoo yhä, että ratkaisussa myös huomioitava miten omakotitalojen oikeus yksityisyytensä pihoilla toteutuu jatkossakin.

Kaavoittajan vastine:

Uusien asuinkerrostalojen (kortteleissa 417 ja 418) oleskeluparvekkeita koskevaa kaavamääräystä ei olla ulotettu alempiin kerroksiin, sillä halutaan säilyttää asuntojen viihtyisyys sekä kerrostalojen monipuolinen asuntorakenne. Kerrostalot ovat mittakaavaltaan sekä julkisivultaan sovitettu kaupunkikuvaan ottaen huomioon viereinen pientaloalue. Tästä syystä esimerkiksi rakennusoikeutta on osoitettu vain miltei puolet yleiskaavan sallimasta. Muuten asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.

Ei muutosta.

Lausunto 2. Ympäristönsuojelu, Kirkkonummen kunta

26.8.2022

2.1 Ympäristönsuojeluyksikkö esittää lausuntonaan, että s-1-rajasta laajennetaan niin, että se ulottuu VL/eko-merkinnän alueella vähintään 15 metrin etäisyydelle kolopuista. Esimerkiksi KHO:n päätöksen 2014:13 perusteella liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan rajauksessa etäisyyden kolopuista on syytä olla vähintään 10-15 metriä.

Kaavoittajan vastine:

Muutos: s-1 osa-alue-rajauksia on laajennettu lausunnon mukaisesti.

2.2 Kaavassa painotetaan enemmän hulevesien laadullista hallintaa. Kortteli- ja katualueilta tulevien hulevesien käsittelyltä on syytä edellyttää rakenteita, jotka puhdistavat tehokkaasti epäpuhtauksia (esim. biosuodatusrakenteita). Lisäksi hulevesisuunnittelun perusteena olevassa mitoitussateessa on syytä ottaa huomioon intensiteetin vaihtelu hyödyntäen säädataa. Hulevesien tehokas hallinta on erittäin tärkeää Jolkbyänin valuma-alueella sekä vesien tilan että ilmastonmuutokseen varautumisen

ja sopeutumisen näkökulmasta. Jolkbyån yhtyy Länsiväylän eteläpuolella Estbyåniin, joka on mukana ympäristöhallinnon ekologisen tilan luokittelussa sijoittuen luokkaan tyydyttävä. Uudenmaan vesienhoidon toimenpideohjelmassa 2022 - 2027 on tavoitteena, että Estbyånin ekologinen tila nousee vähintään luokkaan hyvä vuoteen 2027 mennessä. Ilman tehokkaita toimenpiteitä tavoitetta ei saavuteta. Jolkbyånin varrella esiintyy Gesterbyn kohdalta alaspäin tulvimista, joka aiheuttaa jo nykyisin ongelmia rakennuksille, pihoilta ja viljelylle. Estbyån on meritaimenvesistö, ja meritaimenta on havaittu myös Jolkbyånin osuudella. Vesienhoidon ohjelmassa on tavoitteena myös parantaa taimenen elinmahdollisuuksia tässä vesistössä.

Kaavoittajan vastine:

Hulevesisuunnittelun perusteena olevaa mitoitusta on mahdollista tarkistaa myös rakennussuunnittelun yhteydessä.

Muutos: Hulevesiä koskevaa yleismääräystä on täydennetty lausunnon mukaisesti.