

Läntisen Gesterbyn asemakaavan muutos ja laajennus (hanke 12203), asemakaavan hyväksyminen MRL 52 §:n mukaisesti

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 29.09.2022 § 108
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).

Kaavaehdotus

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. Saadun palautteen mukaisesti kaavakartalle tehtiin muutoksia ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti tarkistettu kaavaehdotus (piir. 3467) asetettiin kunnanhallituksen päätöksellä 23.5.2022 (§ 170) uudelleen nähtäville. Tarkistettu kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 13.6. - 19.8.2022, ja siitä saatiin yhteensä kaksi lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty. Lausuntoihin laaditut ns. kaavoittajan perustellut vastineet ovat osa kaava-aineistoa.

Kaavan tavoitteet

Läntisen Gesterbyn 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.

Hyväksymiskäsittelyyn valmisteltu asemakaava

Asemakaavaehdotuksesta (piir. 3453) saatu palaute vahvasti 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 siirrettiin Hevoshaan ja Hevosmäen väliselle alueelle, joka on kaavamuutoksen kohteena olevassa Gesterbyn rakennuskaavassa vapaa-aikatalon korttelialuetta (YV).

Kaavaa myös täydennettiin liito-oravan elinpiirin säilyttämistä koskevilla kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä (VL/eko, s-1). Hevosmäenpuiston sekä Varsahaan lähivirkistysalueet on osoitettu liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeiksi alueiksi (VL/eko), ja liito-oravalle soveltuvat kolo- ja papanapuut on rajattu varovaisuusperiaatetta noudattaen s-1 merkinnällä. Tarkistetun asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen s-1 osa-alueen rajausta myös laajennettiin, siten että rajausta ulottuu VL/eko merkinnän alueella vähintään 15 metrin etäisyydelle liito-oravalle soveltuvista kolopuista. Lisäksi tarkistetun asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on erillispientalojen korttelialueiden (AO) tehokkuusluku tarkistettu nykytilannetta vastaavaksi ($e=0.25$).

Keskeisiä muutoksia ehdotusvaiheessa tehtiin myös liikerakennusten korttelialueen (KL) sekä kerrostalokorttelialueiden (AK) suhteen. Näiden rakennusoikeutta nostettiin hieman, ja sen myötä tonttirajoja sekä rakennusaloja myös muutettiin. Myös kyseisten korttelialueiden kaavamääräyksiä muokattiin. Merkittävimminä muutoksina mainittakoon KL-korttelialueen rakennuksen viherkattoa sekä kerrostalokortteleiden massiivipuurunkoisuutta edellyttävistä määräyksistä luopuminen.

Näiden muutosten lisäksi ehdotusvaiheessa kaava-alueen rajausta myös hieman laajennettiin autopaikkojen korttelialueella (LPA 416) 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 suunnittelun alueen pysäköintijärjestelyt on oltava osapuolten välillä sovittuna.

Asiakirjat

- Kaavakartta kaavamääräyksineen (piir. 3471)
- Kaavaselostus liitteineen
- Kaavoittajan perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tarkistetusta asemakaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin.

Esittelijä	Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa
Päätösehdotus	Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus 1 hyväksyy Läntisen Gesterbyn tarkistetusta asemakaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditut perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tämän asian liitteen mukaisesti 2 hyväksyy Läntisen Gesterbyn asemakaavan (piir. 3471) ja siihen liittyvät asiakirjat MRL 52 §:n mukaisesti sekä esittää ne edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi 3 ennen Läntisen Gesterbyn asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa kunnan ja määrättyjen maanomistajien kesken on oltava lainvoimainen maankäyttösopimus.

Käsittely

Päätös

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi