

Munkinmäki, korttelien 202 ja 203 kaavaehdotus

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä MRL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisesti 25.5.-26.6.2020.

Yhteenveto annetuista lausunnoista ja muistutuksista sekä ns. kaavoittajan vastineet niihin.

Lausunnot:

1. Kirkkonummen kunta / ympäristönsuojelu	28.7.2020
2. Kirkkonummen kunta / nimistötoimikunta	27.5.2020
3. Kirkkonummen kunta / sivistys- ja vapaa-aikapalvelut	8.6.2020
4. Kirkkonummen kunta / kuntakehitysjaosto	18.8.2020
5. Kirkkonummen kunta / vammaisneuvosto	4.6.2020
6. Kirkkonummen kunta / vanhusneuvosto	26.6.2020
7. Uudenmaan liitto	25.6.2020
8. Uudenmaan ELY-keskus	14.7.2020
9. Espoon seudun ympäristöterveys	14.7.2020
10. HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	23.6.2020
11. Länsi-Uudenmaan poliisilaitos	16.6.2020
12. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos	3.7.2020
13. Kirkkonummen yrittäjät ry	26.6.2020
14. Caruna Espoo Oy	24.6.2020
15. Fortum Power and Heat Oy	6.6.2020
16. Kyrksläatts hembygdsförening rf	14.6.2020

Muistutukset:

17. Muistutus 1	18.6.2020
18. Muistutus 2	25.6.2020

Seuraavat tahot eivät antaneet lausuntoa:

Kirkkonummen kunta / rakennusvalvonta
Kirkkonummen kunta / Kirkkonummen Vesi
Kirkkonummen kunta / perusturva
HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Kide ry
Kirkkonummen ympäristöyhdistys
Kyrksläatts Natur och Miljö rf
Elisa Oyj
TeliaSonera Finland Oy
DNA Oy
Gasum Oy

Lausunnot:

1 Kirkkonummen kunta / ympäristönsuojelu

1.1

Lausunnossa nostetaan esille Kvarnbyån erittäin uhanalaisen luonnonvaraisten meritaimenkannan elinympäristö. Viime vuosina koekalastuksen perusteella on joessa taimenen luontaista lisääntymistä ja siksi on tärkeää huolehtia siitä, että vedenlaatu ja muu taimenelle tärkeät elinympäristötekijät tukevat jatkossa entistä paremmin taimenen lisääntymistä. Poikastiheydet ovat olleet joessa vielä varsin pieniä lukuun ottamatta Kvarnbyånin alajuoksua, jossa taimenten poikastiheys todettiin vuoden 2018 koekalastuksessa kohtuullisen korkeaksi. Taimenen esiintyminen joessa kertoo siitä, että joen monimuotoinen luontainen ekosysteemi on palautumassa.

Kaavoittajan vastine: merkitään tiedoksi.

Asemakaavan yksityiskohtaisessa rakennussuunnittelussa, kuten hulevesien käsitteilyssä, on otettu Kvarnbyånin monimuotoisuus huomioon. On lohdullista, että joen vaikutusalueen asemakaavojen (Asemapuisto ja Makasiinitie) yhteydessä toteutetut hulevesien hallinnan käsittelymenetelmät eivät ole aiheuttaneen veden laadun heikkenemistä. Tämän asemakaavan toteuttamisen rakennusaikainen hulevesien käsitteily on tehtävä taiten niin, että veden laatu ei tuolloinkaan heikkene.

Puroa rantavyöhykkeineen koskee hyväksymiskäsittelyyn valmistellussa asemakaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä kohde (luo), jota koskeva kaavamääräys on laadittu yhteistoiminnassa kunnan ympäristönsuojelun kanssa. Kaavaehdotusta siis muutetaan edellä esitetyllä tavalla. Luo-alueen rajausta on tarkistettu yhteistoiminnassa kunnan ympäristönsuojelun kanssa järjestetyssä kokouksessa 7.3.2022. Kokouksessa sovittu rajausta osoitetaan lopullisessa asemakaavassa.

Todettakoon, että ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä on laadittu suunnittelualueen hulevesien käsittelyn yleissuunnitelma (Munkinmäki, korttelit 202 ja 203, hulevesisuunnitelma kaavamuutosta varten, Ramboll Finland Oy, 2020), jossa on esitetty toimenpiteet hulevesien käsittelylle sekä ohjeistus myös rakentamisaikaisten hulevesien käsittelylle. Lisäksi mm. vastineesta 1.6 ilmenee, että jokiuoma on hyväksyttävässä asemakaavassa osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä kohde (luo), jonka kaavamääräyksen ansiosta ympäristö säilyy.

1.2

Kirkkonummen keskustan hulevedet vaikuttavat Kvarnbyån ja muiden Estbyån vesistön jokijakson vedenlaatuun ja virtaamaan. Hulevesien mukana jokeen kulkeutuu kiintoaineita, haitallisia aineita ja roskia. Jokiveden ravinteet ja haitta-aineet kuormittavat paitsi itse jokea niin myös rannikkovesi Kvarnbyånin laskiessa noin kilometrin päässä Munkinmäestä Tavastfjärdenin merenlahteen. Luontaista valumaa suuremmat hulevesimäärät lisäävät Estbyånin tulvimista alajuoksulla.

Kaavoittajan vastine: merkitään tiedoksi.

Todettakoon, että Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavaehdotuksen laatimisen aikana on valmistunut laaja kuntakeskusta koskeva hulevesien hallinnan yleissuunnitelma osana katujen yleissuunnitelmaa (Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 2020), jossa on esitetty toimenpiteitä hulevesien hallinnasta. Suunnitelman periaatteet otetaan huomioon osayleiskaavassa sekä niis-

sä asemakaavoissa, joiden alueelle toimenpiteitä on toteutettava. Kunnassa ei ole laadittu erityisiä selvityksiä tai suunnitelmia Tavastfärdenin alueelta.

1.3

Kvarnbyånin joki reunavyöhykkeineen luo elinympäristöä monille maaekosysteemissä eläville eläinlajeille (esim. saukko, kettu, ja useat lintulajit) ja siksi luontaisen rantametsäkasvillisuuden edistäminen on tärkeää. Nykyisin jokivarressa on kaava-alueella paikoin paljon puuntaimien kasvua estävää ruohokasvillisuutta ja jokiuoma on kasvanut lähes umpeen varjostavan puuston puuttuessa. Teiden ja ulkoi-lureittien 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.

Kaavoittajan vastine: merkitään tiedoksi.

Lausunnon kohdassa esiin tuodut asiat on mahdollista toteuttaa vesistön ylityskoh-tiin suunniteltavissa siltarakenteissa (katusuunnittelu) sekä virkistysalueille laaditta-vissa puistosuunnitelmissa. Asia ilmenee myös kaavaselostuksessa (kt. kohdat 3.1.2 ja 6.2).

1.4

Kvarnbyå virtaa kaavaehdotuksessa alueella luonnontilaisessa uomassa, joka on varsin mutkittileva. Tosin suunnittelualueella joen eteläisintä osaa on mahdollisesti kauan aikaa sitten suoristettu. Raken-tamatonta aluetta tarvitaan joen reunoille siitäkin syystä, että jokiuoman luonnolliseen kehitykseen kuuluu uoman vähittäinen siirtyminen.

Kaavoittajan vastine:

Vaikka tässä asemakaavamuutoksen seurauksena Kvarnbyån rakentamaton reuna-vyöhyke supistuu jonkin verran nykytilanteesta, niin etäisyys uomasta tonttien ra-joille vaihtelee 15-30 metrin välillä ollen riittävä. Kyseiselle vyöhykkeelle on tarkoitus rakentaa osalle purovartta myös puistopolku. Kt. myös vastineet 1.1 ja 1.6.

1.5

Kaavaehdotuksen mukaan alueelle tulee laajoja pysäköintialueita ja näin ollen myös hulevesiä läpäi-semätöntä pintaa sekä haitta-aineita ja kiintoaineita sisältäviä hulevesiä.

Kaavoittajan vastine:

Ennen asemakaavan hyväksymistä on laadittu suunnittelualueutta koskeva hulevesien yleissuunnitelma (Munkinmäki, korttelit 202 ja 203, hulevesisuunnitelma kaavamuu-tosta varten, Ramboll Finland Oy, 2020), jonka mukaiset toimenpiteet on otettu huo-mioon asemakaavassa ja sen kaavamääräyksissä. Suunnitelma on laadittu yhteistoi-minnassa kaavoituksen, kunnallistekniikan ja ympäristönsuojelun sekä korttelin 203 tonttien tulevien maanomistajien kanssa. Tämän seurauksena hulevesien hallintaa koskevat kaavamääräykset ovat täydentyneet kaavaehdotuksesta.

1.6

Lausunnossa esitetään, että Kvarnbyånin ja sitä reunustavan VL-alueen kaavamääräystä täydennetään seuraavasti: "luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue" (luo-merkintä) sekä em. kaavamääräystä täydentävä määräys: "Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät sen luon-toarvoja. Alueella sallittuja toimenpiteitä ovat puuston ja pensaiden täydennysistutukset, kapeiden hulevesiuomien toteuttaminen sekä kapean polun tekeminen, mikäli sille on riittävästi tilaa ilman joki-

uomaan tehtäviä rakenteita”. Edelleen todetaan, että edellä kuvatut merkinnät ja määräykset turvaavat Kvarnbyånin uomanluonnontilaisuutta ja uoman reunavyöhykkeiden merkitystä elinympäristöinä ja ekologisena käytävänä.

Kaavaehdotuksessa esitetyn ohjeellisen puistopolun toteuttaminen olisi haasteellista etenkin kaava-alueen pohjoisosassa, jossa jokiuoma ja korttelialueen väli on hyvin kapea. Lisäksi on syytä ottaa huomioon jokiuoman luontainen siirtyminen.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaehdotusta muutetaan ottamalla huomioon lausunnossa esitetyt asiat seuraavasti:

- asemakaavan VL-alueelle rajataan jokiuoman molemmat puolet käsittävä luo-alue, jonka leveys on noin kymmenenmetriä uoman molemmin puolin niin, että ohjeellinen puistopolku toteutetaan luo-alueen ulkopuolelle
- korttelin 202 pohjoispuoleinen jokiuoman suuntainen puistopolku poistetaan
- jokiuoman yli mahdollistetaan kaavaehdotuksen mukaiset kaksi ylitystä, joista toinen on toteutettu, korttelin 203 itäpuoleisen puistopolun toteuttaminen mahdollistetaan, koska se liittyy laajempaan virkistysreitistöön
- luo-alueen kaavamääräys kirjataan lausunnon mukaisesti seuraavasti: ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (merkittävä ekologinen yhteys käsittää vesistön reuna-alueineen)” ja kyseistä kaavamääräystä täydentävällä määräyksellä: ”Alueen luontoarvoja heikentävät toimenpiteet ovat kiellettyjä. Alueella on sallittua puuston ja pensaiden istuttaminen sekä hulevesien käsittelyn edellyttämien rakenteiden sijoittaminen ja ulkoilureittien edellyttämien siltojen rakentaminen.”

1.7

Lausunnossa huomautetaan, että hulevesien hallintasuunnitelma puuttuu ja näin ollen hulevesiasioiden huomioon ottamiselle kaavaehdotuksen laadinnassa ei ole ollut riittäviä edellytyksiä. Edellisen johdosta hulevesien hallintasuunnitelma tarvitaan kaavamerkintöjen ja -määräysten pohjaksi. Suunnitelmassa on tarkistettava valuma-alueella riittävän laajalti hulevesien syntyä, käsittelyä ja johtamista ottaen huomioon luonnonolosuhteet ja ympäristötavoitteet. Hulevesien hallintasuunnitelmat on syytä tehdä asemakaavaprosesseissa yleensäkin viimeistään kaavaehdotuksen laadintavaiheessa.

Kaavoittajan vastine: Katso vastine 1.5.

1.8

Lausunnossa esitetään tarkisteltavaksi seuraavanlaisia hulevesiä koskevia kaavamääräyksiä:

- sekä korttelialueiden että katualueiden hyödyntämättömät ja imeyttämättömät hulevedet on käsiteltävä tehokkaalla suodatus- ja viivytysmenetelmällä joko kortteli- tai katualueella
- kortteli- ja katualueilta tehokas suodatuksen jälkeiset hulevedet voidaan ohjata Kvarnbyåniin pääosin avoimen, suodattavien ja virtausta hidastavien hulevesiuomien kautta.

Kaavamääräyksissä on syytä välttää epäselvää ilmausta hulevesien käsittelypaikan ensisijaisuudesta ja edellyttää korttelialueilla syntyvien hulevesien, joita ei hyödynnetä tai imeytetä korttelialueella, käsittelyä tehokkailla suodatus- ja viivytysmenetelmillä nimenomaan korttelialueilla. Hulevesien viivytys ilman tehokasta suodatusta ei riitä estämään haitta-aineiden ja kiintoaineksen pääsyä liiallisissa mää-

rin Kvarnbyånin jokeen. Jokivarren luonnonmukaisena kehitettäväksi esitetylle lähivirkistysalueelle tulisi sijoittaa mahdollisimman vähän hulevesirakenteita, ja sille olisi sen kapeuden takia haastavaakin rakentaa kapeita uomia laajempia rakenteita.

Kaavoittajan vastine:

Ympäristönsuojelun lausunto toimitettiin konsultille (Ramboll Finland Oy), joka laati vuonna 2020 hulevesien hallintaa koskevan yleissuunnitelman asemakaavan alueelle (Munkinmäki, korttelit 202 ja 203, hulevesisuunnitelma kaavamuutosta varten). Näin lausunnon tavoitetilä on pyritty ottamaan huomioon suunnittelussa niin hyvin kuin mahdollista.

2

Kirkkonummen kunta / nimistötoimikunta

Ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Kaavoittajan vastine: merkitään tiedoksi.

3

Kirkkonummen kunta / sivistys- ja vapaa-aikapalvelut

Ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Kaavoittajan vastine: merkitään tiedoksi.

4 Kirkkonummen kunta / kuntakehitysjaosto

4.1

Lausunnossa todetaan, että Munkinmäen korttelit sijaitsevat hyvällä paikalla saavutettavuudeltaan hyvien liikenneyhteyksien varressa (Länsiväylä) kunnan keskusta-alueella. Asemakaavan muutos tukee kunnan elinvoimaohjelmaa vahvistaen kuntakeskuksen elinvoimaa mahdollistaessaan hyvät paikat uusille liiketonteille ja uusien työpaikkojen synnylle.

Kaavoittajan vastine: merkitään tiedoksi.

4.2

Asemakaavan muutos selkeyttää keskusta-alueen liikennejärjestelyjä sekä uudistaa alueen rakennuskantaa ja kohentaa keskustan ilmettä. Kaavamuutoksessa on huolehdittava, että kaava-alueelle jää riittävästi lähivirkistysalueita niin että alueen halki kulkeva Kvarnbyån puro ja sen varren maakunnallisesti erittäin arvokkaiksi todetut luontoarvot säilyvät. Kaavamuutos parantaa kuntalaisten lähivirkistys- ja liikkumismahdollisuuksia kaupunkimaisella keskusta-alueella mm. purovarressa mahdollisen puistopolun rakentamisen jälkeen.

Kaavoittajan vastine: katso vastine 1.6.

5

Kirkkonummen kunta / vammaisneuvosto

5.1

Kiinteistöjen pysäköintipaikoista osan tulee olla varattu liikuntaesteisille. Kaavakartassa eikä -selostuksessa ole liikuntaesteisten pysäköintiä käsitelty.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavoissa ei ole tarpeen mainita erikseen liikuntaesteisten pysäköinnistä, sillä kiinteistön omistajan on huolehdittava niiden järjestämisestä mm. rakennusluvassa. Kaavaselistusta kuitenkin tarkistetaan siten, että lausunnossa esille tuotu asia kirjataan.

5.2

Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota esteettömyyteen ja mahdollistaa helppo ja turvallinen saapuminen jokaiselle kiinteistölle.

Kaavoittajan vastine: merkitään tiedoksi.

Katujen yksityiskohtainen suunnittelu tehdään katusuunnitelmia laadittaessa. Katusuunnitelmat asetetaan nähtäville palautteen saamiseksi. Kunnallistekniikkapalvelut vastaavat katusuunnitelmien laatimisesta asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

5.3

Elintarvikekaupan tontti korttelissa 203 (tontti 3) on toteutettava esteettömyyden erikoistason alueena.

Kaavoittajan vastine: merkitään tiedoksi.

5.4

Vammaisneuvostolle on esitettävä katusuunnitelmat kävelyn ja pyöräilyn väylistä. Yhteys rautatien pohjoispuolelta Munkinmäen kaava-alueelle on kriittinen esteettömän saapumisen kannalta.

Kaavoittajan vastine: merkitään tiedoksi, katso myös vastine 5.1.

6

Vanhusneuvosto

Ei huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Kaavoittajan vastine: merkitään tiedoksi.

7

Uudenmaan liitto

Sähköposti 25.6.2020; Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa.

8

Uudenmaan ELY-keskus

8.1

Koskien kaupan ratkaisua ELY-keskus toteaa asemakaavan täyttävän MRL:n vähittäiskaupan sijaintiohjauksen periaatteet siltä osin. Kaavaselistusta on syytä täydentää elintarvikekaupan asiakaspohjalla ja liittymisellä Kirkkonummen palveluverkkorakenteeseen.

Kaavoittajan vastine:

Kirkkonummi ei ole laatinut erillistä selvitystä kaupan tilatarpeista, mutta suunnittelussa on tukeuduttu Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavan yhteydessä kaupallisen selvitykseen (Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaava, kaupallinen selvitys, FCG Oy, 2012). Olemassa olevalle elintarvikekaupalle (Lidl) on osoitettu uusi paikka asemakaavassa,

koska Senaatin asema-alueet Oy / Senaattikiinteistöt on irtisanonut asemanseudulla sijaitsevan kaupan vuokrasopimuksen. Kunta ja päivittäistavaraliike haluavat jatkosakin, että kaupalle järjestetään korvaava paikka liikekeskustassa. Tämä johdosta yhteistyössä kunnan kanssa on etsitty kaupalle uusi paikka liikekeskustan alueelta, mahdollisimman läheltä nykyistä toimitilaa. Näin ollen edellä mainittu kauppa siirtyy uuteen paikkaa lähelle nykyistä eikä se lisää elintarvikekaupan myymäläpinta-alaa, sillä ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan purettavan kaupan mukainen liiketila. Myöhemmin kauppaa voidaan laajentaa siten, että koko rakennuksen rakennusoikeus on 3000 k-m². Edellinen huomioon ottaen kunta ei ryhdy erillisen selvityksen laatimiseen koskien elintarvikekaupan asiakaspohjaa. Lisäksi todettakoon, ettei kunta ole laatinut kaupan palveluverkkorakennetta.

Kunta on laatinut Lidl-kaupan nykyiselle paikalla yhteistoiminnassa Senaatin asema-alueet Oy:n kanssa Munkinmäenpuiston ideasuunnitelman vuonna 2017. Siitä ilmenee, että nykyisen Lidl-kaupan tilalle on tarkoitus toteuttaa merkittävä määrä asuinrakentamista, mutta liiketilaa on tulossa huomattavan vähän.

Asemakaavan muutoksessa korttelin 203 itäpuoleisesta korttelia on laajennettu niin, että siitä on muodostettu kaksi tonttia, joista toiseen toteutetaan elintarvikekauppa (Lidl) ja toiseen tilaa vaativan kaupan kaltainen liikerakennus (Puilo). Verrattaessa muutettavan asemakaavan tontin rakennusoikeutta nyt käsittelyssä olevaan asemakaavan, voidaan todeta, että myymälätilan rakennusoikeus on vähentynyt noin 1800 k-m². Edellä kuvattu täydentää ja perustelee asemakaavan maankäyttöä verrattuna muutettavan asemakaavan mahdollistamaan tilanteeseen.

Asia tuodaan esille kaavaselistuksessa kaavaehdotusta selkeämmin.

8.2

Nykyisen Purotien tasoliittymä Länsiväylälle on todettu ongelmalliseksi ja asemakaavan muutoksen yhtenä tavoitteena on mahdollistaa liittymän parantaminen. Asemakaavan muutoksella Munkinmäen maankäyttö kasvaa ja sen takia myös liikennemäärät kasvavat. Asemakaavassa on esitetty, että nykyinen liittymä tullaan siirtämään noin 500 m länteen uuteen paikkaan. Uuden maankäytön avaaminen on mahdollista vasta uuden Pedersinportin liittymäjärjestelyjen toteuttamisen jälkeen. Asemakaavassa on annettava ajoitusmääräys. Uudet liikennejärjestelyt edellyttävät yhteistyötä ELY-keskuksen kanssa. Ne tulee suunnitella ja toteuttaa Väyläviraston maanteitä koskevien ohjeiden mukaisesti.

Kaavoittajan vastaus:

Kirkkonummen kaavoitusohjelmassa 2021-2025, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 5.10.2020 (§ 78), on Pedersinportin asemakaavahanke, joka oli tarkoitus panna vireille vuonna 2021. Hanke käynnistettäneen vuonna 2022. Edellä mainittuun kaavahankkeen oli alustavasti suunniteltu sisällytettävän Pedersinportin väliaikainen maantasoinen liittymä, jonka alustava yleissuunnitelma esiteltiin Uudenmaan ELY-keskuksen ja Väylän yhteistyökokouksessa 6.3.2020. Liittymän yleissuunnitelma todettiin kokouksessa laaditun Väyläviraston ohjeistuksen mukaisesti. Kokouksessa todettiin, että liittymän tiesuunnitelman laatiminen pannaan vireille Pedersinportin asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Sitten edellä kuvastun hankkeen toteuttamisesta on luovuttu.

Yhdyskuntatekniikan toimiala (nyk. yhdyskuntatekniikan palvelualue) laati liikenteellisen toimivuustarkastelun (Munkinmäen länsiosan ajoneuvoliikenteen toimivuus-

selvitys, Ramboll Finland Oy, 2021) ja sen pohjalta oli todettavissa, etteivät Kirkkonummen asemanseudulta siirtyvä päivittäistavarakauppa (Lidl) sekä uusi tilaa vaativa kauppa (Puuiilo) aiheuta liian merkittävää liikennemäärän kasvua Munkinmäen alueella nykytilanteeseen verrattuna. Nykyinen, asemanseudulla sijaitseva päivittäistavarakauppa (Lidl) puretaan aluetta koskevan kaavamuutoksen ja uuden asuntorakentamisen tieltä Munkinmäenpuiston asemakaavahankkeessa. Uudenmaan ELY-keskus kuitenkin totesi, että laaditusta selvityksestä uupui asemanseudun tulevan maankäytön vaikutus: rautatien alittava uusi ajoneuvoliikenteen yhteys (katu). Sen toteuttamisen myötä Munkinmäen ajoneuvoliikenteen määrä kasvaa tuntuvasti.

Vuoden 2021 aikana kunnan ja Uudenmaan ELY-keskuksen edustajat ovat useassa kokouksessa käsitelleet edellisessä kappaleessa kuvattua haasteta. Neuvottelujen tuloksena päätettiin, että Purokummuntien ja Länsiväylän risteysalueelle laaditaan liikenneturvallisuuden parantamiseksi tiesuunnitelma, joka pantiin vireille loppuvuonna 2021. Tavoitteena on, että uudistunut risteysalue voitaisiin ottaa käyttöön keväällä 2023. Munkinmäen korttelien 202 ja 203 asemakaavan kunnallistekniikan rakentaminen, joka koskee siis ensisijaisesti katurakentamista, on ohjelmoitu käynnistyväksi vuonna 2023. Vuoden 2022 aikana laaditaan katusuunnitelmat.

Munkinmäentielle on laadittu katujen yleissuunnitelma (Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 2020), joka mahdollistaa sujuvan liikennöinnin kortteleihin 202 ja 203, jonne on tarkoitus toteuttaa päivittäistavarakauppa (Lidl) ja liikerakennus (Puuiilo). Molempien alustava suunnittelu pannaan vireille kaavan tultua lainvoimaiseksi. Korttelin 202 tontille 4 ei ole suunnitteilla hanketta (tilanne v. 2022).

Kirkkonummenportin eritasoliittymä Länsiväylällä on uudistunut ja sen toimivuus on aivan toisella tasolla aiempaan verrattuna. Tämä asia ei liene ollut tiedossa, kun Uudenmaan ELY-keskus on antanut lausuntonsa. Eritasoliittymän toimivuus ruuhka-aikoina on ollut verraten hyvä, minkä johdosta voidaan olettaa, että myös muutettavan asemakaavan alueen palvelujen asiakkaista osa käyttää poistuessaan eritasoliittymää Länsiväylää.

Todettakoon, että asemakaava voidaan hyväksyä ennen kuin Purokummuntien ja Länsiväylän risteysalueen tiesuunnitelma on hyväksytty Traficomissa, sillä tiesuunnitelma voidaan toteuttaa muutettavan asemakaavan mukaiselle alueelle (Purokummuntien katualue säilyy muuttumattomana). Kaavamääräyksiin uudet liiketilat voidaan avata asiakkaille vasta sitten kun sekä edellä mainittu Länsiväylän risteysalue on uudistettu ja käyttöönotettu että korttelin 203 tonttien 3,4 ja 5 liittymäjärjestelyt Munkinmäellä on otettu käyttöön.

Kaupan kilpailutilanteen takia (MRL 5 §, kohta 9: edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä) on kunnan tahtotila ja kuntalaisten etu, ettei päivittäistavarakaupan kilpailutilanteeseen ei tule katkosta Kirkkonummella (Lidl-ketjulla ei ole muita myymälöitä Kirkkonummella).

8.3

Kortteliin 203 on suunnitteilla polttoaineenjakuaseman toteuttaminen. Jakeluaseman toimintaa ei asemakaavassa ole rajattu kaavaselostuksen mukaisesti maakaasuun. Lausuntopyyntöasiakirjoista ei ilmene, millaisia suojaetäisyyksiä polttoaineen jakeluaseman sijoittamisessa on noudatettava. Epäselväksi jää, josko vaikutusten arvioinnissa on otettu huomioon kaavan mahdollistamat polttoaineet kuin

muut polttoaineet kuin maakaasu ja sijainti suhteessa muutaman kymmenen metrin päässä sijaitsevaan Kvarnbyå-puroon.

Kaavan vaikutusarviointia on täydennettävä edellä kuvatuilla asioilla, lisäksi maakaasun jakeluaseman suojaetäisyyksistä on syytä kuulla TUKESia.

Kaavoittajan vastaus:

Kaava-asiakirjoja täydennetään siten, että kaasun tankkausasemasta muodostetaan oma tontti (LH), jolle ajoneuvoliikenteen kulku osoitetaan naapuritontin kautta niin, että tontille on mahdollista osoittaa kaksi hyökkäystietä. Sijainti Munkinmäen tien varrella mahdollistaa tämän. Edellisen lisäksi asiakirjoja korjataan siten, että niistä yksiselitteisesti ilmenee, että jakeluasematoiminta pohjautuu maakaasuun ja kyseessä on ajoneuvojen kaasun tankkausasema. Lisäksi selvitetään toiminnan edellyttämät suojaetäisyyssasiat ja ne kirjataan kaavaselostukseen.

Kunta ja Suomen Kaasuenergia Oy ovat asemakaavaprosessin ajan käyneet keskusteluja kaasuaseman toteuttamisesta Munkinmäen alueelle. Vuoden 2021 lopulla yhtiö oli kuitenkin epävarma aseman toteuttamisesta. Tästä johtuen kaavamääräystä muutetaan niin, että huoltoaseman korttelialueelle (LH) on ensisijaisesti toteutettava kaasun tankkausasema ja toissijaisesti henkilöautojen pesuasema ja sähköautojen pikalatauspaikat.

Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut on saanut TUKESin edustajalta (26.3.2021) kannanoton koskien asemakaavan kaasun tankkausasemaa ja sen mukaan Kirkkonummen kaasun tankkausasema saa maakaasun alueen maakaasun jakeluverkosta.

Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut on TUKESin ohjeistuksen mukaisesti täydentänyt kaavaehdotuksen kaavaselostusta pohjautuen vuonna 2021 valmistuneen TUKESin ja Suomen Kaasuenergia Oy:n julkaisun tietojen mukaisesti. Edellisen lisäksi kunta on ollut yhteydessä useita kertoja vuonna 2022 TUKESin edustajaan ja tarkistuttanut lopullisen kaavaselostuksen oikeellisuuden siltä osin kuin se koskee kaasun tankkausasemaa. Asema on toteutettavissa turvallisesti suunnitellulle paikalle eikä se aiheuta vaaratilannetta alueella eikä ympäristölle.

Linkit TUKESin aineistoon koskien kaasutankkausasemia:

- <https://tukes.fi/teollisuus/maakaasu-ja-biokaasu/maakaasuputkisto-ja-tankkausasemat>
- <https://www.kaasuyhdistys.fi/julkaisut/suunnitteluohje-maa-ja-biokaasun-tankkausasemille/>

8.4

Asemakaavan alueelle laaditun hulevesien hallintasuunnitelman asiakirjoja ei löydy lausuntoasiakirjoista (selostuksen mukaan se laaditaan keväällä 2020). Hallintasuunnitelmaa koskeva aineisto on liitettävä kaava-aineistoon ja toimien riittävyys on esitettävä Uudenmaan ELY-keskukselle.

Käytettävissä olevien tietojen perusteella vaikuttaa tarpeelliselta määrätä p- ja pj-alueilta hulevedet ohjattavaksi öljynerotuskaivojen kautta suodatus- ja viivytysrakenteisiin. Hulevesien määrällinen käsittely vaikuttaa riittävältä.

Kaavoittajan vastaus:

Kaavan hulevesien hallintasuunnitelma valmistui vuoden 2020 lopussa (Munkinmäki, korttelit 202 ja 203, hulevesisuunnitelma kaavamuutosta varten, Ramboll Finland Oy, 2020). Tarvittavilta osin suunnitelman tiedot ja suunnitelmakartat liitetään kaava-aineistoon ja kaavamääräystä on laadittu koskien öljynerotuskaivoja.

Kyseinen hulevesien hallintasuunnitelma on esitelty Uudenmaan ELY-keskuksen edustajille työneuvottelussa 9.4.2021 ja se todettiin asianmukaisesti laadituksi.

8.5

Korttelissa 202 sijaitsevan rivitalon osalta kaavamääräystä on korjattava siten, ettei rakennukseen saa sijoittaa myymälätilaa.

Kaavoittajan vastaus:

Kaavaehdotusta muutetaan esitetyllä tavalla.

8.5

Uudenmaan ELY-keskus edellyttää, että kaavahankkeesta on järjestettävä työneuvottelu-

Kaavoittajan vastaus:

Ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä on pidetty 9.4.2021 työneuvottelu.

9

Espoon ympäristöterveys

Lausunnossa todetaan, että asemakaava on laadittava siten, ettei alueen asukkaille aiheudu ympäristöterveydellistä haittaa esimerkiksi melun takia. Tämä tulee ottaa huomioon alueelle rakennettavien toimintojen sijoittelussa ja suunnittelussa.

Kaavoittajan vastine: merkitään tiedoksi.

Todettakoon, että asemakaavan alueella on entuudestaan kolme asuntoa korttelissa 202. Kyseisen asuinrakennuksen piha-alueet ovat mitä ilmeisimmin ajoneuvoliikenteen melun alueella.

Ei muutoksia kaavaehdotukseen.

10

HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä.

Suunnittelualueen saavutettavuus on hyvä. Kirkkonummen matkakeskukseen on noin 650 m kävelymatka. Munkinmäentiellä kulkee myös U-liikenteen busseja kohti Helsinkiä linjalla 192. Lausunnossa todetaan, että varsinkin elintarvikekauppa lisää liikkumisen tarvetta alueella. Tästä johtuen kaava-alueelle olisi syytä sijoittaa uudet bussipysäkit joukkoliikenteen yhteyksien vahvistamiseksi.

Kaavoittajan vastine:

Todettakoon, että asemakaavan pohjoispuolella on Makasiinitien asemakaavassa varauduttu bussipysäkkiparin sijoittamiseen suunnittelualueen välittömään läheisyyteen. Ei muutoksia kaavaehdotukseen.

11

Länsi-Uudenmaan poliisilaitos

Ei huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Kaavoittajan vastine: merkitään tiedoksi.

12

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Suuret rakennukset on pyrittävä sijoittamaan tontille siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla pystytään operoimaan niiden välittömässä tuntumassa. Ajoyhteys on rakennettava pelastuslaitoksen raskaalla kalustolla liikennöitäväksi.

Kaavoittajan vastine: merkitään tiedoksi.

13

Kirkkonummen yrittäjät ry

Lausunnossa nostetaan esille seuraavat asiat: sujuva liikkuminen keskusta-alueella (1), opastus toimintoihin on tärkeää järjestää (2) ja keskustan ja Munkinmäen alueen kortteleiden liikennettä Länsiväylältä parannetaan.

Kaavoittajan vastine: merkitään tiedoksi.

Todettakoon, että liikenteen sujuvuus on koko Kirkkonummen liikekeskustan alueella tärkeä ja kehitettävä asia, joka valitettavasti toteutuu vaiheittain. Länsiväylän eritasoliittymän liikenteen toimivuus on parantunut huomattavasti verrattuna uudistuksia ennen vallinneeseen tilanteeseen, kun vuoden 2020 lopulla Länsiväylän rampien risteyksien liikenteenohjaus muuttui valo-ohjatuksi.

14

Caruna Oy

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siiron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Pyyntö toimittaa yhtiölle tieto, kun asemakaava on hyväksytty.

Kaavoittajan vastine: merkitään tiedoksi.

15

Fortum Power and Heat Oy

Yhtiöllä on kaukolämmön isoja runkoputkia suunnittelualueen itäosassa sekä Munkinmäentiellä. Kiinteistö alueella on liitetty kaukolämpöön. Nykyisiin kaukolämpölinjoihin kohdistuu mahdollisesti muutostarpeita. Yhtiö pyytää saa olla mukana hankkeessa mukana jo suunnitteluvaiheessa. Yhtiö tarjoaa kaukolämpöä rakennettaville kiinteistöille.

Kaavoittajan vastine: merkitään tiedoksi.

16

Kyrkslätts hembygdsförening rf

Ei huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Kaavoittajan vastine: merkitään tiedoksi.

Muistutus 1

17.1

Kortteli 202 on kaavaehdotuksen perusteella poistettava kaavamuuotosalueelta, mikäli tämän muistutuksen jäljempänä esille nostettuja ei muuteta. Muistuttajan mukaan kortteliin 202 tehtävät muutokset edistävät ainoastaan korttelin 203 palvelutarjontaa ja liikenneyhteyksiä. Korttelin 202 asemakaava on ajantasainen.

Kaavoittajan vastine:

Munkinmäentielle tehtävien liikennejärjestelyjen johdosta kaavaehdotuksen korttelin 202 tontin 4 alueesta osa on muutettava katualueeksi, jotta liikennöinti on turvallista ja sujuvaa muutettavan asemakaavan alueella. Edellisen johdosta korttelin 202 on otettava mukana kaavamuuotoksessa.

Todettakoon, että yhdyskuntatekniikan palvelualueen edustajat ovat esitelleen hyväksymiskäsittelyyn valmistellun kaava-aineiston muistuttajatahon kanssa maaliskuussa 2022.

Ei muutoksia kaavaehdotukseen.

17.2

Liikenneyhteydet. Mikäli kortteli 202 sisällytetään asemakaavaan, kaavaehdotuksen tontille 3 ja 4 on kummallekin järjestettävä kaksi kulkuyhteyttä. Rakennetulla tontilla 3 on kaksi kulkuyhteyttä, mikä on toiminnan kannalta välttämätöntä. Nykyiset tonttiliittymät ovat sujuvia ja turvallisia. Muutosehdotuksen itäinen liittymä on poistettu, vaikka katusuunnitelma ei sitä edellytä. Myös kaavaehdotuksen tontin 4 käyttö edellyttää kaksi tonttiliittymää. Tätä koskien maanomistaja on toimittanut 18.11.2019 asiaa koskevan ehdotuksen kaavoittajalle. Kaksi liittymää sujuvoitaisi Munkinmäentien liikennettä verrattuna asemakaavanehdotuksen mukaiseen ratkaisuun.

Kaavoittajan vastine:

Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaisesti Munkinmäentie on Länsiväylän lännen suunnasta saapuville liikekeskustan pääsisääntulotie. Tämän periaatteen mahdollistaa myös Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava. Vuonna 2017 valmistui kantatien 51 aluevaraussuunnitelma Kirkkonummen eritasoliittymästä Siuntion Sunnavikin liittymään asti (Kantatien 51 parantaminen välillä Kirkkonummi - Inkoon raja, Kirkkonummi-Siuntio: Aluevaraussuunnitelma). Se on laadittu Uudenmaan ELY-keskuksen johdolla yhteistyössä Kirkkonummen ja Siuntion edustajien kanssa ja siitä ilmenee, että ajoneuvoliikenteen merkittävä kasvu on odotettavissa Munkinmäentielle, kun uusi Pedersinportin liittymä toteutetaan. Kt vastine 8.2.

Edellä kuvatun johdosta korttelissa 202 tonttiliittymien määrää Munkinmäentielle on minimoitava liikenneturvallisuuden varmistamiseksi. Tätä asiaa käsiteltiin kunnan ja Uudenmaan ELY-keskuksen työneuvottelussa 9.4.2021. Tässä neuvottelussa ELY-keskuksen edustajat totesivat, että korttelissa sallitaan vain yksi liittymä, joka on esitetty kaavaehdotuksessa. Kaavaehdotus tontilla 4 ei mahdollista muutettavan asemakaavan sallimaa itäisintä ajoneuvoliittymää Munkinmäentielle suunniteltujen liittymäjärjestelyjen takia. Toisaalta kaavaehdotus mahdollistaa kävelyn ja pyöräilyn yhteyden toteuttamisen Munkinmäentien pohjoispuolelle siinä vaiheessa, kun Kvarnbyän ylittävä silta korvataan uudella. Kunnallistekniikkapalveluista saadun tiedon perus-

tella sillan kunto ei ole paras mahdollinen ja sillan saneeraamisen sijaan onkin tarkoitus rakentaa kokonaan uusi silta. Toteutuessaan korttelin 202 saavutettavuutta paranee huomattavasti.

Alkuvuonna 2022 kunnassa on pohdittu kaavaehdotuksen korttelin 202 tontin 3 liittymäjärjestelyjä. Koska tontilla olevan koneyritystoiminnan toimivuuden takia olisi syytä säilyttää kaksi liittymää, kaavaehdotusta muutetaan siten, että se mahdollistaa edellä kuvatun. Kuitenkin asiaa tarkistellaan liikenneturvallisuuden osalta katusuunnitelmaa päivitettäessä, mitä tulee ajankohtaiseksi lähiaikana.

Todettakoon, että yritystonteille järjestetään asemakaavoissa pääsääntöisesti vain yksi tonttiliittymä katualueiden ja ihmisten liikkumisen liikenneturvallisuuden takia.

Kaavaehdotusta muutetaan siten, että korttelin 202 tontille 3 sallitaan kaksi liittymää, joista toista käyttää saman korttelin tontti 4.

17.3

Asemakaavassa edellytetyt uudet järjestelyt. Kaavaehdotuksessa ehdotetaan Munkinmäentien levenämistä kaventamalla maanomistajan kaavaehdotuksen tontin 4 eteläosaa, jossa alue palvelee parhaiten tontin käyttöä. Katualueeksi ehdotetun alueen korvaukseksi ehdotetaan tontin pohjoispuolelta käyttökeltotonta pehmeää notkoa maakaasuputken reitiltä. Asiaa ei ole selvitetty asemakaavassa eikä yleiskaavassa.

Kaasuputken linja sijoittuisi maanomistajan molemmille kiinteistöille, joten ensin yleiskaavassa olisi pitänyt selvittää, täyttääkö ratkaisu mm. maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetun valtioneuvoston asetuksen (551/2009) liitteen 1. kohdan 3 vaatimukset ja kuinka mahdollisten vaatimusten täyttäminen vaikuttaisi maanomistajan tonttien käyttöön. Ilmeisesti aluetta ei voisi käyttää edes pysäköintialueena. Tontin pohjoisosaan mahdollisesti liitettävän alueen maaperä pitäisi joka tapauksessa stabilisoida niin, että aluetta voidaan käyttää tontin käyttötarkoitukseen.

Kunta on myynyt korttelista 203 maa-alueen myymälää varten ja tähän liittyvistä järjestelyistä sovi-taan ilmeisesti maankäyttösopimuksella. Munkinmäentien laajennus sisältynee viimeisimpään maan-käyttösopimusluonnokseen, joka tulee sitovaksi asemakaavaehdotuksen oltua nähtävillä. Maanomis-tajan kanssa ei ole neuvoteltu maankäyttösopimuksesta. Asemakaavaehdotus lisää rakennusoikeutta korttelissa 202 eikä muutenkaan hyödytä maanomistajaa.

Kaavoittajan vastine:

Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelmassa (Ramboll Finland Oy, 2020) on esitetty Munkinmäentien liittymäjärjestelyt korttelin 203 tonteille 3, 4 ja 5. Liittymä tarvitaan, jotta uusille liikerakennuksille liikennöinti olisi sujuvaa ja turval-lista. Korttelin 202 tonttia 4 on laajennettu Kvarnbyån suuntaan niin, että maanomis-tajan omistavan tontin pinta-ala säilyy muutettavan asemakaavan mukaisena. Maa-kaasuputken rasite on osoitettu kaavaehdotuksessa tontille 4. Tontin rakennusalue rajoittuu putken varoalueeseen.

Todettakoon, että maakaasuputken rasite kohdistuu ainoastaan korttelin 202 tontin 4 koillisosassa rakennusalueen ulkopuolella. Kyseiselle alueelle ei ole sallittua sijoit-taa pysäköintiä. Kaavaehdotuksen havainnekuvassa on esitetty tontin maankäyttö siten, että pysäköinti keskitetään naapuritontilla (tontti 3) sijaitsevan ajoyhteyden (ajo) läheisyyteen näkyvälle paikalle Munkinmäentieltä. Se on liikerakennuksen toi-mintaperiaatetta ajatellen suositeltava: asiakaspysäköinti suositellaan sijoitettavaksi paikkaan, joka näkyy kadulla liikkujalle.

Maaperätietojen mukaan ei muutettavan asemakaavan mukaisen tontin 4 maaperä ei poikkea kaavaehdotuksen laajennusalueesta.

Koskien muistuttajan väitettä, jonka mukaan kunta on myynyt korttelin 203 tontit, ei pidä paikkaansa. Tosin kunnalla on selkä edellä kuvatun mukainen tahtotila. Kunnalla on kaupan esisopimukset korttelin 203 kahden mahdollisen toimijan kanssa (kh 10.2.2020, § 46 ja kh 22.6.2020, § 233). Kun kunta myy omistamaansa maata, ei maankäyttösopimusta tehdä. Kaavaehdotuksen lähtökohtana on myös muistuttajan kanssa edetä ilman maankäyttösopimusta. Tämän takia kunta ei ole ollut muistuttajaan yhteydessä maankäyttösopimuksesta.

17.4

Muutos vanhaan asemakaavaan. Muutettava asemakaava on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2004. Korttelissa 202 on kaksi tonttia, joista toinen on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) ja toinen toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Molemmille alueille on kaksi liittymää Munkinmäen tieltä.

Kaavoittajan vastine: merkitään tiedoksi.

Todettakoon, että kaavaehdotuksessa korttelin 203 tonteille 3, 4 ja 5 on osoitettu vain yksi liittymä.

17.5

Yleiskaavan huomioon ottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan hanke toteuttaa Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavaa (lainvoimainen 7.5.2010), jossa korttelit 202 ja 203 on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), jossa tontille 3 on osoitettu kolme kulkuyhteyttä. Vastaavasti tontille 4 liikenneyhteyksiin ei ole otettu kantaa, koska kaksi yhteyttä on jo osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa. Yleiskaava ei ole ollut ohjeena kaavaehdotuksen laadinnassa eikä muutoinkaan alueiden käytön järjestämisessä.

Maakuntakaava ei ole voimassa asema- ja yleiskaavoitetuilla alueilla muutoin kuin sitä muutettaessa (MRL 32.2 §). Maakuntakaavassa Kirkkonummen kuntakeskuksen aluetta symbolisoi keskustatoimintojen alueen -kaavamerkintä ilman tarkkaa rajausta. Lisäksi maakuntakaavassa osoitetaan vain suurimmat väylät. Nykyinen korttelin 202 asemakaava on sekä yleis- ja maakuntakaavojen mukainen.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavaehdotus kuten myös muutettava asemakaava ovat voimassa olevien maakuntakaavojen ja Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan mukainen. Todettakoon, ettei yleiskaavojen maankäytön tarkkuus koske muistuttajan esille nostamaa tonttiliittymien määrää. Näin ollen muistuttajan väite ei ole paikkansa pitävä siltä osin, että osayleiskaavassa olisi otettu kantaa tonttiliittymien määrään. Kt. myös vastine 17.2.

Kaavaehdotusta muutetaan korttelin 202 tontin 3 osalta sallimalla sille kaksi tonttiliittymää, joskin katusuunnitelmassa saatetaan ottaa tonttiliittymien määrää kantaa esimerkiksi liikenneturvallisuuden johdosta.

17.6

Asemakaavan sisältövaatimukset. Kaavaehdotusta laadittaessa oikeusvaikutteista yleiskaavaa ei ole otettu huomioon korttelin 202 kaavoituksessa. Kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioon ottaen selvityk-

set eivät ole olleet riittävät korttelissa 202 aiheutuvista vaikutuksista. Asemakaavalla ei luotaisi edellytyksiä turvalliselle elinympäristölle ja liikenteen järjestämiselle korttelin 202 tonteilla. Korttelin tontin 3 toiminnallista ympäristöä ei vaalittaisi, jos asemakaavaehdotuksen mukainen maankäyttö hyväksytään.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavaehdotus kuten myös muutettava asemakaava ovat voimassa olevan Uusimaa-kaavan 2050 (maakuntakaava) ja Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan mukainen.

Asemakaavaehdotuksen selostusta täydennetään korttelin 202 vaikutuksista. Muistuttajan väitteessä, jonka mukaan kaavaehdotuksella ei luotaisi edellytyksiä turvalliselle elinympäristölle ja liikenteen järjestämiselle korttelin 202 tonteilla, ei ole esitetty perusteita. Ajatellen Munkinmäentien asemaa lännen suunnasta tulevan ajoneuvoliikenteen sisään tulotien kaavaehdotuksessa on valmistauduttu liikennemäärien kasvuun esimerkiksi rajoittamalla tonttiliittymien määrä korttelissa 202. Kt. myös vastineet 17.1, 17.2 ja 17.3.

17.7

Asemakaavan sisältövaatimukset. Kaavaehdotusta laadittaessa ei ole otettu huomioon oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioon ottaen selvitykset eivät ole riittäviä korttelissa 202 aiheutuvista vaikutuksista. Asemakaavalla ei luotaisi edellytyksiä turvalliselle elinympäristölle ja liikenteen järjestämiselle korttelissa 202, jonka tontin 3 maankäyttö muuttuu kaavaehdotuksessa nykytilanteesta.

Kaavaehdotuksen mukainen maankäyttö aiheuttaisi korttelin 202 maanomistajalle ja muiden oikeuden haltijoille kohtuuttomia rajoituksia sekä aiheutettaisiin sellaista kohtuutonta haittaa, joka olisi vältettävissä kaavalle asetettavia tavoitteita ja vaatimuksia syrjäyttämällä. Koska rakentamisen ja liikennejärjestelyjen tavoitteet palvelevat vain korttelia 203 sekä sen nykyisen maanomistajan ja tulevien käyttäjien intressiä, maanomistajien tasapuolinen kohtelun vaatimus ei toteutuisi, jos asemakaava hyväksyttäisiin ehdotetussa muodossa. Maanomistaja lausuu mahdollisesta maankäyttösopimuksesta myöhemmin.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavaehdotus kuten myös muutettava asemakaava ovat voimassa olevien maakuntakaavojen ja Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan mukainen. Ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä kunta on laatinut Läntisen Munkinmäen ajoneuvoliikenteen toimivuustarkastelun (Ramboll Finland Oy, 2021). Sen mukaisesti ottaen huomioon liikenneturvallisuus joudutaan korttelin 203 tonteille 3, 4 ja 5 toteuttamaan liittymäjärjestelyt, jotta uudet liikerakennukset saadaan otettua käyttöön.

Asemakaavaehdotus ei aiheuta korttelin 202 maanomistajalle eikä muidenkaan saman korttelin oikeuden haltijoille kohtuuttomia rajoituksia eikä haittoja. Kaavaehdotusta muutetaan niin, että korttelissa 202 mahdollistetaan tontille 3 kaksi liittymää. Tontille 3 on osoitettu rasitteena ajoyhteys, jota saa käyttää tontin 4 asiakas- ja huolto liikenne. Todettakoon, että muistuttajatahon omistuksessa on korttelin 202 molemmat tontit.

Kuten vastineessa 17.2 on todettu, niin asemakaavoitettaessa yritystonteille järjestetään pääsääntöisesti ainoastaan yksi katuliittymä. Rakentamattoman tontin 4 uusi

liikerakennus on hyvin suunniteltavissa kaavaehdotuksen maankäytön mukaisesti tontille.

Kaavaehdotuksen lähtökohtana on muistuttajan kanssa edetä ilman maankäyttö-sopimusta.

Ei muutoksia kaavaehdotukseen lukuun ottamatta korttelin 202 tontin 4 liittymä-järjestelyjä.

18

Muistutus 2

18.1

Kaavaehdotus on huonosti perusteltu eikä se tue kunnan strategisia päämääriä, joita ovat mm. kestävien ja ekologisten ratkaisujen edistäminen sekä kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen. Kaavaehdotuksen maankäyttö tulisi muuttaa aivan toiseen suuntaan kuin mitä sitä on nyt viety, jotta se tukkisi Kirkkonummen kunnan kestävä kehityksen tavoitteita. Aika on ajanut ohi ekstensiivistä yksikerroksista automarketeista ja laajoista pysäköintialueista.

Kaavoittajan vastine:

Muistuttajan väite, jonka mukaan kaavaehdotus ei ole kunnan strategisten päämäärien mukainen, ei pidä paikkaansa. Ensinnäkin asemakaavaehdotus kuten myös muutettava asemakaava ovat voimassa olevien maakuntakaavojen ja Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan mukaisia. Myös ilmastovaikutuksiltaan liiketilojen sijoittaminen keskustavyöhykkeelle on perusteltua, koska kuntakeskuksen asukkaille palvelujen käyttö on mahdollista myös kävellen ja pyöräillen. Palvelujen kokoaminen samalle alueelle vähentää asiakkaiden turhaa liikkumista.

Toisekseen kunnan tavoitteena on kaupan, etenkin tilaa vaativan kaupan sijoittaminen Munkinmäen alueelle.

Kolmanneksi kunnan tavoitteena on ohjata bussilinjat, niin kaukoliikenne kuin HSL:n linjat (tällä hetkellä vain yksi HSL:n linja) Abrasinmäentien ja Munkinmäentien sekä myös Asemakaari-kadun kautta matkakeskukseen (kaukoliikenteen bussipysäkit on tarkoitus keskittää asematunnelin eteläpään tuntumaan Munkinmäentiellä). Tällöin myös läntisen Munkinmäen palvelut saadaan nykyistä paremmin joukkoliikenteellä saavutettavaksi, sillä ainakin osassa kaukoliikenteen busseissa hyväksytään HSL-liput ja -matkakortit. Kuvattu tavoite on ilmastomuutoksen hillintätoimenpiteenä pieni, mutta tarpeellinen. Ennen kaikkea se parantaa HSL-matkustajien palvelutasoa.

Ilmastotyötä on myös kuntalaisten palvelujen parantaminen siten, että kunnan palvelutaso olisi sen verran monipuolinen, jottei syntyisi tarvetta turhaan hakea palveluja esimerkiksi Espoosta tai muualta pääkaupunkiseutua.

18.2

Tavoitteena näinkin lähellä kunnan keskustaa ja matkakeskusta tulisi olla tiivis palvelutarjonta maisemaan sopivaan ja energiatehokasta rakennuskantaa hyödyntäen. Tähän ei päästä rakentamaan 1-2 kerroksisia pysäköintipaikkojen ympäröiviä halleja. Kunnalta on täysin kestävä kehityksen periaatteiden vastaista pedata saksalaiselle päivittäistavaraketjulle uutta markettia paikkaan, kun alle 20 vuotta vanha saman ketjun myymälä sijaitsee alle 300 metrin päässä ja sen rakennuksen arkkitehtuurinsa takia kuitenkin muiden yritysten käyttöön sovi. Lisäksi muistuttajalla on tieto, että kunta räätälöi

korttelin toisen tontin Puuilon käyttöön. Tämä on omiaan heikentämään luottamusta avoimeen kaavoitusprosessiin ja kuntalaisten vaikutusmahdollisuuksiin.

Kaavoittajan vastine:

Muistutuksessa ei ole määritelty mihin käyttötarkoitukseen kaavaehdotuksen alueen tiivis palvelutarjonta osoitetaan. Vastineesta 18.1 ilmenee kunnan tahtotila Munkinmäen alueen kehittämiseksi.

Kuten vastineessa 8.2 on todettu, että kortteliin 203 on sijoittumassa päivittäistavarakauppa (Lidl). Kunta laatii asemakaavamuutoksen, koska kunta haluaa, että päivittäistavarakaupan kilpailutilanne säilyy kunnassa. Edellä mainitun kauppa vuokrasopimus umpeutuu lähivuosina ja kauppa haluaa jatkaa toimintaansa Kirkkonummen liikekeskustassa. Kuntaa velvoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 5 § kohta 9, jonka mukaan asemakaavoituksen tavoitteena on edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä. Niinpä kunta yksinkertaisesti vastaa sille asetetusta lainmukaisesta velvoitteesta.

18.3

Vaatus 330 auton pysäköintipaikan rakentamisesta kortteleihin 202 ja 203 on posketon. Alue on lyhyen kävelymatkan päässä Kirkkonummen matkakeskuksesta eli siellä on kunnan parhaat mahdolliset julkisen liikenteen käyttöön. Lisäksi kunta on päättänyt rakentaa em. korttelien pohjoispuolelle 29 autopaikan pysäköintialueen (kaavoittajan tulkinta: kyseisellä pysäköintialueella tarkoitettaneen korttelin 201 eteläpuoleista pysäköintialuetta). Strategiaansa toteuttaakseen kunnan tulisi ohjata joukko liikenteen ja kevyen liikenteen hyödyntämiseen ja päinvastoin vähentää yksityisautoilua eikä vaatia yli 350 uutta autopaikkaa, joka on suurimman osan ajasta tyhjillään.

Kaavoittajan vastine:

Kirkkonummen kunta käyttää myymälätilojen autopaikkojen mitoittamisessa yleisesti käytössä olevia mitoitusperiaatteita, joissa ilmoitetaan autopaikkojen vähimmäismäärät. Maanomistaja voi toteuttaa sitä enemmän autopaikkoja. Elintarvikemyymälän autopaikkamitoitus on muuta liiketilaa suurempi.

Ei muutoksia kaavaehdotukseen.

18.4

Kvarnbyån purovarsi on kaavaehdotuksessa merkitty lähivirkistysalueeksi. Kortteleiden laajentaminen puron suuntaan ei ole hyväksyttävää. Vielä vähemmän hyväksyttävää laajentamisesta tekee se, että alueelle ehdotetaan samalla myös puistopolkua, joka lienee harhaanjohtavasti nimityksestään huolimatta polun sijaan metrejä leveä asfaltoitu ja valaistu kevyen liikenteen väylä. Puron uhanalainen taiminen elinympäristö ja tärkeä viheryhteys Meikon suojelualueen ja meren välillä. Sen tilaa ei saa heikentää. Näin ollen jokea ei saa käyttää myöskään taajama-alueen hulevesien puhdistukseen, kuten muutosehdotuksessa esitetään. Hulevesien puhtaus on varmistettava ennen kuin niitä johdetaan puron läheisyyteen.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaehdotusta muutetaan hyväksymiskäsittelyyn muistuttuajan esille nostaman asian osalta. Hyväksymiskäsittelyyn valmisteltavassa asemakaavassa purovarsi on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä kohde (luo). Korttelin 202 tonttia on jouduttu laajentamaan vähäisesti pohjoiseen päin, jotta Munkinmäentien

liittymäjärjestelyt kortteliin 203 ovat järjestettävissä. Edellisen lisäksi korttelin 202 pohjoispuolelta on poistettu ohjeellinen puistopolkuyhteys.

Kaavaehdotuksen jälkeen on laadittu asemakaavan aluetta koskeva hulevesien hallintasuunnitelma (Munkinmäki, korttelit 202 ja 203, hulevesisuunnitelma kaavamuu-
tosta varten, Ramboll Finland Oy, 2020) ja siinä on osoitettu toimenpiteen tonttien hulevesien käsittelystä. Kunnan tavoitteena on luonnonmukainen hulevesien käsittelytapa Kirkkonummen hulevesiohjelman mukaisesti (Sito Oy, 2017). Kvarnbyåhon ei johdeta käsittelemättömiä hulevesiä, mikä turvaa purossa meritaimenen ja muiden kalojen elinolojen säilymisen. Mitä ilmeisimmin hulevesien hallintasuunnitelman toteuduttua puron vedenlaatu paranee nykytilanteeseen verrattuna.

18.5

Kvarnbyån purovarren alue on asemakaavassa merkittävä vesialueeksi (W) kuten sen yläjuoksulla Ravalissa on tehty. Puron kaavamääräys tulisi olla seuraava: s-1, joka kaavamääräys kuuluu: "vesialueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Alueella saa kuitenkin suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvojen säilyttämiseksi". Näin kunta voi osoittaa arvostavansa luontoarvoja ja sitoutuvansa niiden säilyttämiseen. Kaavaehdotuksen kaavamääräys ei ole riittävä.

Kaavoittajan vastine:

Kirkkonummen kunnan asemakaavoissa pienet purot ja vesialueet on osoitettu kaavaehdotuksen mukaisesti ohjeellisena vesialueena (w). Puroa rantavyöhykkeineen koskee hyväksymiskäsittelyyn valmistellussa asemakaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä kohde (luo), jota koskeva kaavamääräys on laadittu yhteistoiminnassa kunnan ympäristösuojelun kanssa. Kaavaehdotusta muutetaan edellä esitetyllä tavalla.