

Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaava, kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti

663/10.02.02/2012

Yhdyskuntatekniikan lautakunta § 86

Suunnittelualue

Osayleiskaava-alue sijaitsee välittömästi kuntakeskuksen pohjoispuolella. Se alkaa Jolkbyjoen läntisen haaran muodostamasta laaksosta ja jatkuu Gesterbyntien molemmin puolin Veklahdentien pohjoispuoliselle metsäalueelle ja Humaljärven rantaan. Kaava-alue liittyy pohjoisessa Veklah-ti-Svartvik osayleiskaavaan ja etelässä Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavaan. Kaava-alueen pinta-ala on 665 ha ja siihen sisältyy väljää maaseutumaisista asuinalueita, laajoja yhtenäisiä peltoalueita sekä kallioisia metsäalueita. Alueella asuu pysyvästi noin 300 asukasta.

Osayleiskaavan tavoitteet

Syksyllä 2008 hyväksytyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavan keskeiseksi tavoitteeksi asetettiin uuden ajoneuvoyhteyden osoittaminen kuntakeskuksesta pohjoiseen tai vaihtoehtoisesti toimenpiteiden osoittaminen nykyisten yhteyksien parantamiseksi. Lisäksi tavoitteiksi asetettiin, että kaavoituksen yhteydessä laaditaan alustava vesihuoltoverkoston yleissuunnitelma Gesterbystä pohjoiseen Veklahden ja Svartvikin alueille, ja että kaavassa tutkitaan toteutumattomien yleiskaavan 2020 mukaisten laskennallisten hajarakennusoikeuksien sijoittamista ja asutuksen tiivistämismahdollisuuksia siten, että tuetaan vesihuollon toteutumista kaikilla asutukseen osoitettavilla alueilla.

Laaditut selvitykset

Alueelle on laadittu selvitykset luontokohteista ja liito-oravien elinympäristöistä, rakennuskannasta sekä muinaismuistoista, kaikki vuosina 2008-09. Selvitysten mukaan alueella esiintyy kaavoituksessa huomioitavia luontokohteita ja liito-oravan esiintymisalueita, sekä sotahistoriallisia kohteita Porkkalan vuokra-ajalta. Myös paikallisesti arvokkaita rakennuskohteita sekä paikallisia ja maisemallisia arvoja sisältäviä aluekokonaisuuksia löytyi.

Alustava vesihuollon yleissuunnitelma laadittiin vuonna 2008 ja se oli nähtävänä kaavaluonnosmateriaalin yhteydessä. Suunnitelma päivitetään kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen, kun lausunnot ja muistutukset on saatu ja lopullinen kaavaratkaisu on selvillä.

Osayleiskaavan suunnittelun vaiheet

Kaavasuunnittelu käynnistettiin tutkimalla tielinjausvaihtoehtoja. Alustavina luonnoksina laadittiin viisi eri vaihtoehtoa, joita esiteltiin asukaskokouksessa kesällä 2009. Saadun palautteen pohjalta kaavaluonnokseksi laadittiin kolme eri tielinjausratkaisun pohjalle rakennettua vaihtoehtoa, jotka olivat nykyisen tien parantaminen (VE1), osittain nykyistä Gesterbyntietä sekä Vanhan Kirkkotien linjausta hyödyntävä, suoraan pohjoiseen Veklahden ja Svartvikin suuntaan suuntautuva linjaus (VE 2) sekä uusi,

alueen itäosassa pellolla kulkeva, Masalaan päin suuntautuva linjaus (VE 3). Kaikkiin vaihtoehtoihin sisältyi jalankulku- ja pyörätien rakentaminen ja kaikissa vaihtoehtoissa suunnittelun lähtökohtana oli alueen säilyttäminen maaseutumaisena asuinalueena ja mitoitusavoitteena noin 400 asuntoa.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen 25.3.2010 ja se oli nähtävillä 26.4 - 25.8.2010 välisenä aikana. Asukastilaisuus pidettiin 16.6.2009. Kaavaluonnoksesta saatiin 35 lausuntoa ja 52 huomautusta. Luonnosvaihtoehtojen liikenneratkaistuista laadittiin kattava vaikutusarviointi.

Osayleiskaavaehdotus

Osayleiskaavaehdotuksen lähtökohdaksi saadun palautteen ja vaikutusarvioinnin perusteella valittiin nykyisen tien parantaminen eli luonnosvaihtoehto 1. Ratkaisun aiheuttamat vaikutukset arvioitiin ympäristölle ja asukkaille vähiten haitallisiksi ja sen tuomat hyödyt mm. liikenneturvallisuuden parantumisen ja joukkoliikenteen toimivuuden kannalta suurimmiksi. Myös arvioidut rakentamiskustannukset olivat vertailuista vaihtoehtoista edullisimmat.

Uudisrakentaminen on jaettu asemakaavoitettaviin alueisiin (AP) sekä osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti suunnittelutarveratkaisuilla toteutettaviin alueisiin (AO, AO-1). Asemakaavoitettavat alueet ovat yksityisomistuksessa ja niiden toteuttaminen edellyttää, että alueet voidaan liittää vesihuoltoverkostoon ja niistä on osoitettavissa turvallinen kevyen liikenteen yhteys kuntakeskukseen. Myös osayleiskaavassa osoitetut asemakaavojen ulkopuolelle sijoittuvat uudet rakennuspaikat tulee liittää alueelliseen vesihuoltoverkostoon.

Palvelujen alueita (P) on osoitettu Veklahdentien varrelle ja niille voidaan sijoittaa sekä julkisia että yksityisiä palveluja. Alue tukeutuu kuntakeskuksen ja Masalan palveluihin. Veklahdentien eteläpuolelle on lisäksi osoitettu varaus siirtolapuutarhalle tai palstaviljelyalueelle.

Mitoitus

Asemakaavoitettavia alueita on kolme ja niiden pinta-ala on yhteensä 72 ha. Rakennusoikeutta näille on osoitettu yhteensä 31.000-72.000 k-m². Rakennusoikeuden mitoituksen lähtökohtana on, että uudisrakentaminen toteutetaan erillispientaloina.

Asemakaavojen ulkopuolisilla alueilla rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 3 000m². Pinta-alaltaan yli 7500 m² suuruinen rakennuspaikka voidaan jakaa kahdeksi rakennuspaikaksi, joille molemmille saa rakentaa yhden 300 k-m² suuruisen asuinrakennuksen, mikäli molemmat rakennuspaikat liitetään alueellisen vesihuollon verkostoihin. Yli 5000 suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa sivuasunnon. Myös sivuasunnot tulee liittää alueelliseen vesihuoltoverkostoon. Kyseisiä AO- ja AO-1 -rakennuspaikkoja on yhteensä noin 85 kappaletta. Näistä noin 45 kpl on yli 7500 m² suuruisia ja siten mahdollista jakaa, ja sivuasuntoon oikeutettuja kooltaan 5000- 7500 m² suuruisia on 16 kpl. Yhden omakotitalon rakennuspaikkoja (alle 5000 m²) on noin 24 kpl. Osa sivuasunnoista on toteutettu.

Loma-asutukseen varatuilla alueilla RA yli 5000 m² suuruisilla rakennuspaikoilla nykyisen rakennusjärjestyksen mukaisten lomarakennuksen ja sivulomarakennuksen sijaan voidaan rakentaa kaksi enintään 100 k-m² suuruisia lomarakennusta.

Asukkaita tulee asemakaavoitettavilla alueilla olemaan yhteensä 600-1250, joista Gesterbyntien länsipuoliselle alueelle sijoittuu 500-1000 asukasta ja Gustafsbergin alueelle Gesterbyntien itäpuolelle sekä Veklahdentien pohjoispuolelle molemmille 60-120 asukasta.

Asemakaavojen ulkopuolisilla alueilla uusia asukkaita arvioidaan tulevan noin 200. Mikäli asemakaavat toteutuvat suunnitellussa laajuudessaan, uusia asukkaita alueelle muuttaa yhteensä 800-1500.

Osayleiskaavan vaikutukset

Osayleiskaava muuttaa nykyistä yhdyskuntarakennetta ja maisemaa eniten alueen eteläosassa, johon uudisrakentaminen painottuu ja Gesterbyntie tielinjaus siirtyy länteen yhdistyäkseen kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa osoitettuun uuteen käytävään.

Myös kaava-alueen keskiosassa, erityisesti Kirkkotien ja Veklahdentien risteysten välisellä alueella tien parantaminen ja jalankulku- ja pyörätien rakentaminen aiheuttaa muutoksia. Vaikka tielinjaus myötäilee nykyistä Gesterbyntien linjausta ja tasausta, tien parannustoimenpiteet edellyttävät tiealueen leventämistä ja siten muuttavat tien nykyistä pienipiirteistä ja mutkittelevaa luonnetta. Myös paikoittain pihvoja rajaavaa puustoa jouduttaneen poistamaan kevyenliikenteenväylän alta. Lisäksi ratkaisu aiheuttaa liikennemäärien lisääntymisen kautta liikennemelun leviämistä nykyistä laajemmalle alueelle, vaikka nopeudet pysytettäisiin nykyisellä tasolla.

Mikäli Gesterbyn ja Masalan välinen maankäyttö ja liikenne kasvavat tulevaisuudessa nyt ennustettua enemmän, ei esitetyt parantamistoimenpiteet tule riittämään ja jatkossa tulee varautua vaihtoehtoiseen uuteen linjaukseen Gesterbyntien pohjoispään osalta. Mahdollisiin pitkällä aikavälillä tutkittaviin linjausvaihtoehtoihin on varauduttu osayleiskaavan maankäyttöratkaisussa osoittamalla soveltuvat alueet mm. maatalousalueiksi.

Toteuttaminen

Keskeiset suuret hankkeet ovat vesihuollon rakentaminen sekä Gesterbyntien parantaminen jalankulku- ja pyörätien rakentamisella ja esitetyillä linjauksen oikaisuilla.

Vesi- ja viemäriinjaston suunnittelu käynnistetään vesihuoltolaitoksen suunnitelmien mukaan vuonna 2014 ja rakentaminen vuonna 2015. Asuinrakentaminen alueella on pääsääntöisesti mahdollista vasta vesihuoltoverkoston toteuduttua. Asemakaavoitettavilla alueilla vesi- ja viemäriverkosto rakennetaan muun kunnallistekniikan kanssa samanaikaisesti. Asemakaavojen ulkopuolisilla alueilla vesihuollon toteuttamisvastuusta runkolinjaa lukuun ottamatta ei ole päätöksiä.

Asemakaavoitettavat alueet ovat yksityisomistuksessa ja kaavoituksen

käynnistyminen edellyttää maanomistajan aktiivisuutta. Kunnassa ei ole luotu periaatteita maankäyttösopimusten laatimisesta niillä tiloilla, joilla on runsaasti käyttämättömiä laskennallisia rakennusoikeuksia.

Asemakaava-alueiden toteuttaminen edellyttää jalankulku- ja pyöräteiden rakentamista kuntakeskuksen suuntaan, mikä käytännössä tarkoittaa, että kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa osoitetut uudet tiejärjestelyt tulee olla toteutettuna ennen alueiden rakentamista, tai kevytliikenneyhteydet olevaan jalankulku- ja pyörätieverkkoon muutoin tulee olla ratkaistu.

Kaavaratkaisussa esitetyt Gesterbyntien ja Veklahdentien/Sepänkyläntien kevytliikenneväylät eivät kuulu Uudenmaan ELY-keskuksen kiireellisimmiksi luokittelemien kevyen liikenteen hankkeiden joukkoon. Näiden vähemmän kiireellisten hankkeiden rahoitukseen valtio ei ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antaman lausunnon mukaan osallistu.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Aija Aunio, puh.050-4137467,
aija.aunio(at)kirkkonummi.fi

Asiakirjat:

Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavaehdotus, kaavaselostus

Ehdotus

Yhdyskuntatekniikan toimialajohtaja:

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että se

1.

asettaa Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavaehdotuksen, piirustus 3124 asiakirjoineen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n tarkoituksessa julkisesti nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi.

2.

pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

Uudenmaan ELY-keskus, maankäyttö ja liikenne

Länsi Uudenmaan maakuntamuseo

Museovirasto / Arkeologia

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Helsingin seudun liikenne (HSL)

Espoon seudun ympäristöterveys

Rakennusvalvonta

Ympäristönsuojelu

Vesihuoltolaitos

Alueidenhoitopalvelut

Perusturva

Sivistystoimi

Elinkeinoitoimi

Kulttuuritoimi
Liikuntatoimi
Nimistötoimikunta
Vanhusneuvosto
Maatalouselinkeinotoimi?
Vammaisneuvosto

Espoon kaupunki
Siuntion kunta
Vihdin kunta

Kyrkslätts Hembygdsförening
Kirkkonummen ympäristöyhdistys r.y.
Kyrkslätts Natur och Miljö
Lähialueen asukasyhdistykset.
Alueen tiehoitokunnat
Uudenmaan riistanhoitopiiri
Kirkkonummen riistanhoitoyhdistys
Metsäkeskus Rannikko / Kustens skogscentral
Paikalliset metsänhoitoyhdistykset
Kirkkonummen yrittäjät r.y.
Maataloustuottajien yhdistykset
Kyrkslätts Hembygdsförening
Kirkkonummen pienkiinteistöyhdistys r.y.
Alueen urheiluseurat

Fortum Espoo Distribution Oy
Fortum Power and Heat Oy
Elisa Oyj
TeliaSonera Finland Oyj

Käsittely

Esittelijä teki seuraavat muutokset esityslistaan ja asiakirjoihin:

- esityslistan sivu 8, alaotsikko: yleiskaavaehdotus, viimeisen kappaleen toinen lause poistetaan

- huomautukset ja vastineet -asiakirjan kohta 18.2, vastine muutetaan kuulumaan seuraavasti: Polku on osa Keskusmetsän ja Humaljärven rannan välistä yhteyttä ja siksi tärkeä. Sen lopullinen sijainti ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa yhteistyössä maanomistajan kanssa.

- teknisenä korjauksena kaavoitusyksikkö lisää osayleiskaavan liitteet -asiakirjaan, liitteeseen nro 8, kohtaan Smedsby gård (Sepänkylä 4:79), navettaa koskevan tekstin

Kaavoitusarkkitehti Aija Aunio selosti tämän jälkeen yleiskaavaehdotusta lautakunnalle.

Päätös

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti keskustelun jälkeen päätösehdotuksen mukaan huomioiden yllä olevat esittelijän tekemät

muutokset.

Tiedoksi

jatkokäsittelyyn kunnanhallitukselle

Muutoksenhakuohje

muutoksenhakukielto, koska asia on valmistelua
