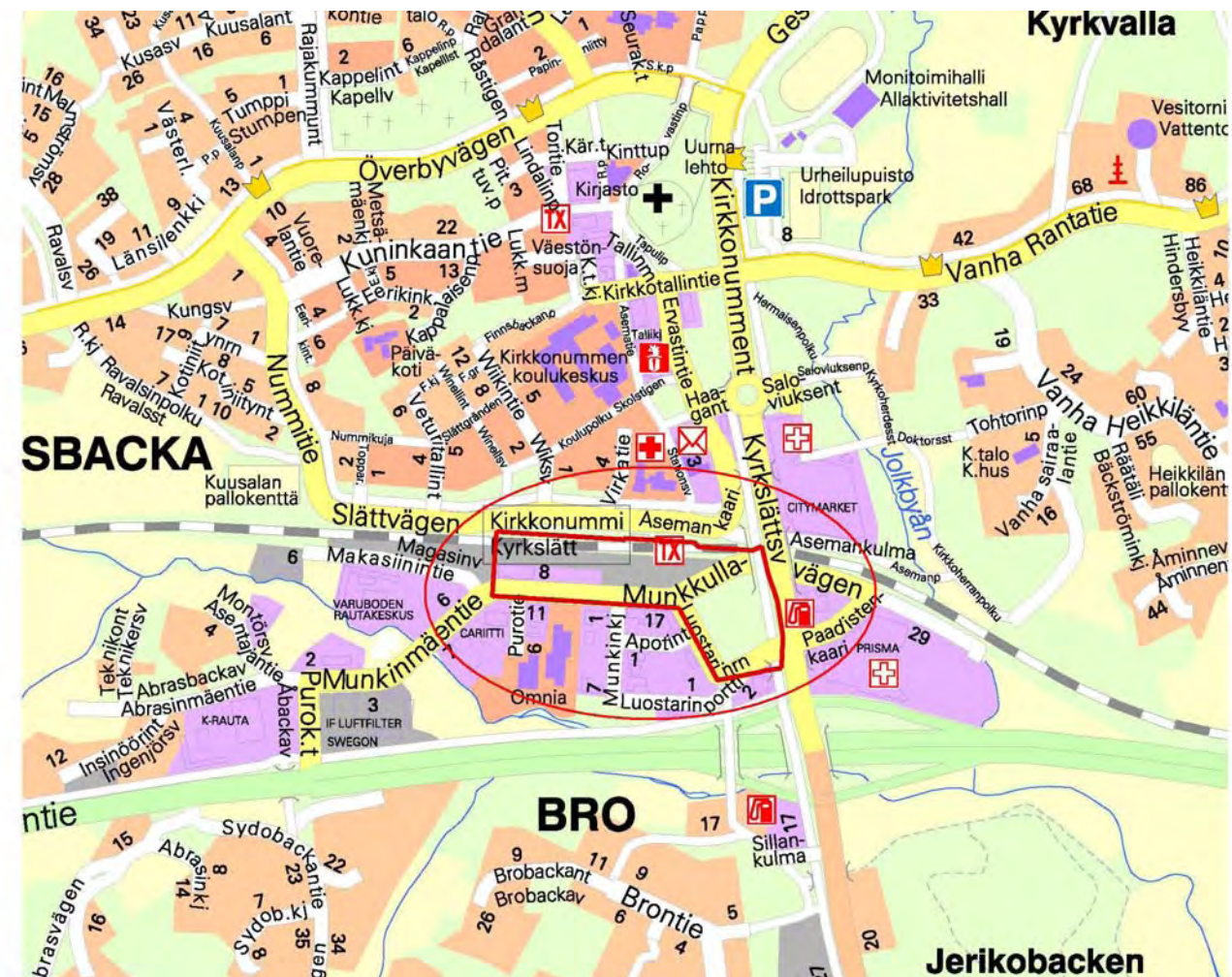


KIRKKONUMMEN KUNTA  
KESKUSTA

# MUNKINMÄENPUISTO

MUNKINMÄEN, MUNKINMÄEN ITÄOSAN JA KESKUSTA II  
ASEMAKAAVOJEN MUUTOS  
Hankenro: 10307

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE KORTTELEITA 211, 212 JA 216  
SEKÄ VIRKISTYS-, KATU- JA LIIKENNEALUEITA  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 62 § ja 63 §)



Yt-lautakunta 17.11.2011

## 1. SUUNNITTELUALUE

Munkinmäenpuiston asemakaavaksi nimetty kaavahanke sijaitsee Kirkkonummen liikealueella matkakeseuksen lähituntumassa. Suunnittelualue sijaitsee rantaradan ja kantatien 51 välisellä alueella, Kirkkonummentien länsipuolella. Suunnittelualue käsittää rautatiealueen asemalaitureineen ja -tunneleineen sekä kaduista Luostarinrinteen ja osan Munkinmäentiestä. Alla olevasta ilmakuvasta ilmenee suunnittelualueen alustava rajaus.



*Kuva 1. Suunnittelualueen nykyinen maankäyttö sekä alustava asemakaavamuutoksen rajaus.*

Suunnittelualueella sijaitsee päivittäistavarakauppa (Lidl) pysäköintialueineen, Kirkkonummen rautatieaseman eteläinen liityntäpysäköintialue sekä asematunneli ja sen eteläinen sisäänkäynti. Alueella sijaitsee myös Munkkullan tilan tilakeskuksen paikka, jonka rakennuskannasta on jäljellä viljamakasiini sekä rakennusten kivijalat.

Suunnittelualue on kooltaan noin 6,5 ha. Alueen suurimmat maanomistajat ovat Kirkkonummen kunta (n. 3,2 ha) ja Suomen valtio, Liikenneviraston rautatieosaston hallinnoima aluetta (n. 2,8 ha), josta Lidl Suomi ky on vuokrannut tontin liiketoiminnalleen.

Munkinmäenpuiston asemakaava on aiemmin kuulunut laajaan Asemanseudun asemakaavahankkeeseen, joka on sittemmin jaettu erillisiin, pienempiin asemakaavoihin.

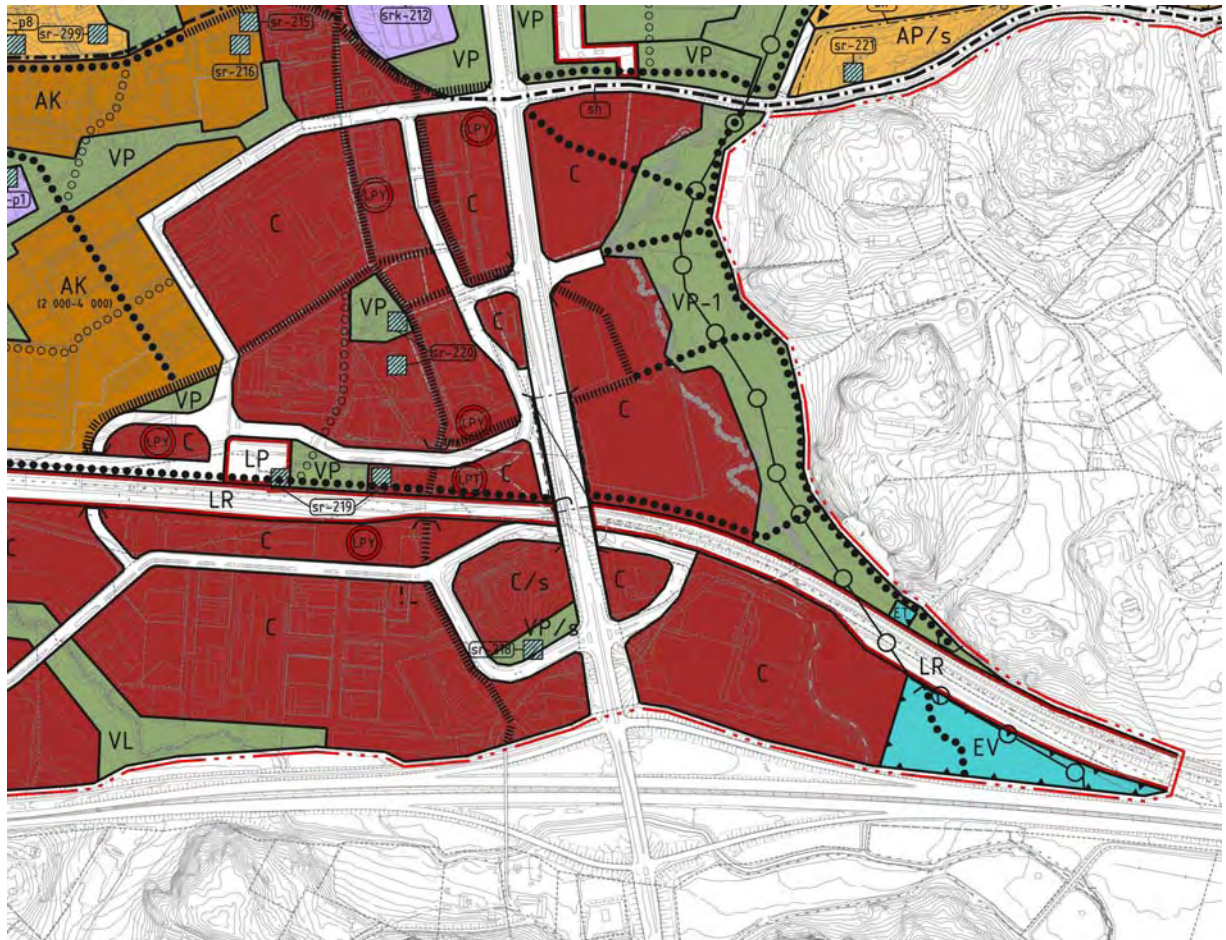
## 2. SUUNNITTELUTILANNE

### Uudenmaan maakuntakaava ja Kirkkonummen yleiskaava 2020

Asemakaavojen muutoksessa turvataan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti rantaradan toiminta eikä sillä näin ollen ole maakuntakaavan näkökulmasta erityistä merkitystä. Kunnan yleiskaavan maankäyttö on tarkentunut osayleiskaavalla.

### Osayleiskaavoitus

Suunnittelualueella on voimassa Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava (lainvoimainen v. 2010).



Kuva 3. Ote kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavasta.

Munkinmäenpuiston kaava-alue on pääosin osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), lisäksi suunnittelualueen eteläosalla on osoitettu pieni puistoalue (VP-1).

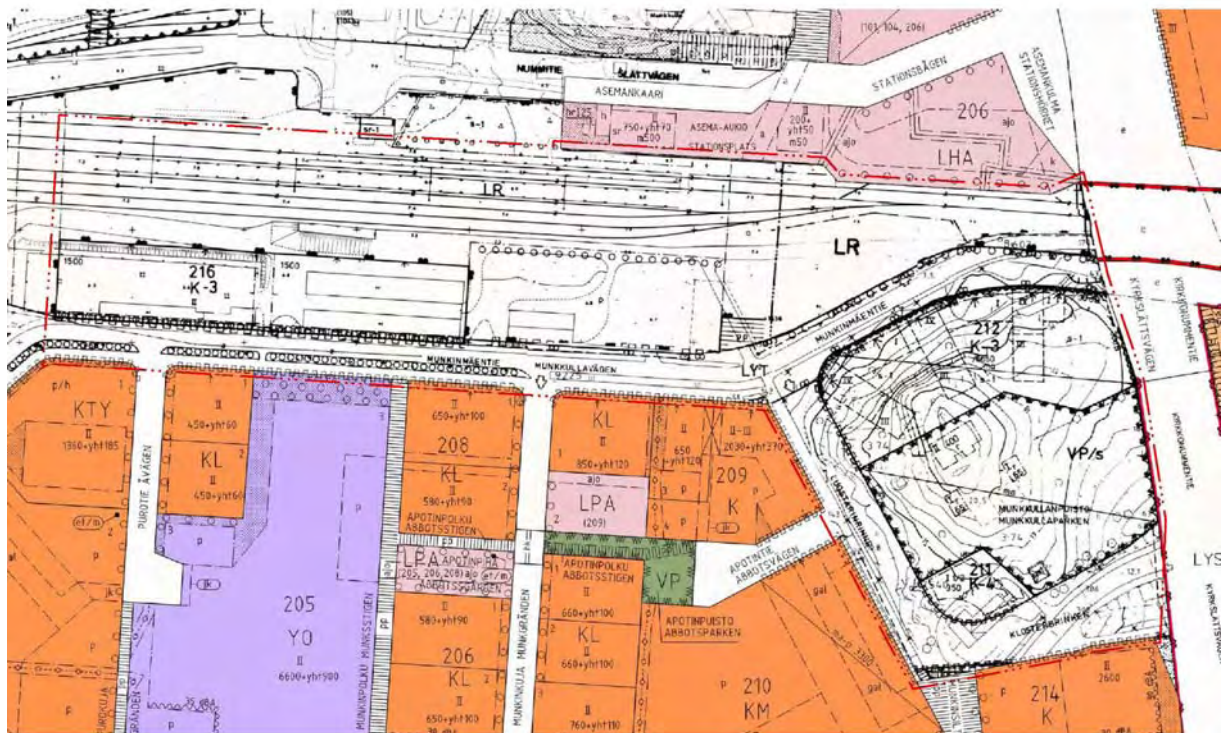
Rautatiealue eli rantarata on osoitettu omalla kaavamerkinnällään (LR) samoin kuin keskeiset taajaman pääliikenneväylät. Rautatien ali on osoitettu alikulkuyhteys Kirkko-

nummen rautatieaseman kohdalla. Lisäksi osayleiskaavassa on kohdemerkintä pysäköintilaitokselle (LPY) sekä Munkkullan tilan viljavaraston kohdalla merkintä suojeltavaksi rakennukseksi (sr-218).

### Asemakaavat

Suunnittelualan länsiosassa on voimassa Munkinmäen asemakaava (lainvoimainen 1991), itäosassa on voimassa Munkinmäen itäosan asemakaava (lainvoimainen 1997). Rautatiealueen itäosassa on voimassa Keskusta II asemakaava (lainvoimainen 1985).

Voimassa olevissa asemakaavoissa on merkitty liike- tai toimistorakennusten kortteli-alueita (K), katualueita, puistoalue (VP/s), liikennealue (LYT) sekä rautatiealue (LR).



Kuva 5. Voimassa olevat asemakaavat.

### 3. SUUNNITTELUN TARVE

Kaavamuutoksen keskeisin tarkoitus on mahdollistaa alueen liikennejärjestelyjen ja kaupunkiradan toteuttaminen. Lainvoimisessa Asemanseudun 3. vaiheen asemakaava edellyttää mm. Munkinmäentien ja Luostaririnteen risteyksen toimivuuden varmistamisen ennen kaupan suuryksikön avaamista KM-korttelissa 210. Lisäksi matkakeskukseen liityntäpysäköintijärjestelyt on toteutettava asianmukaisesti myös rautatien eteläpuolella. Asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi laaditaan katujen ja pysäköintialueiden katusuunnitelmat.

Liikenneturvallisuuden parantamistoimenpiteiden lisäksi kaavamuutoksessa mm. mitoitetaan Munkinmäentien ja Luostarinrinteen kiertoliittymä sekä vartaan alueet liityntä-pysäköinnille.

#### **4. SUUNNITTELUN TAVOITTEET**

Taajamakuivallisesti pyritään korkealaatuiseen toteutukseen. Katujen, kulkuyhteyksien ja julkisten tilojen toteuttaminen tehdään Kuntakeskuksen laatu- ja ympäristösuunnitelman periaatteiden mukaisesti. Ympäristörakentamisen laatutekijöihin kiinnitetään kaavatyössä erityistä huomiota, koska alue liittyy matkakeskuksen muodostamaan kokonaisuuteen. Rakentamisen laatua koskevat määräykset tulevat asemakaavaan.

Alueen toteuttamisessa tulee erityisesti ottaa huomioon uudisrakentamisen ja ympäristörakentamisen kytkeytyminen olemassa olevaan maankäyttöön ja Munkinmäen kulttuurihistorialliseen merkitykseen sekä huolehtia alueen näkymistä lähiympäristöön, etenkin julkisille alueille, kaduille ja rautatielle.

Tavoitteena on matkakeskusalueen ja sen lähiympäristön liikenneturvallisuuden parantaminen. Munkinmäentien ja Luostarinrinteen risteuksen liikenteellinen toimivuus varmennetaan ja Asematunnelin eteläisen sisäänkäynnin ympäristöä kehitetään edustavasti toteuttamalla mm. pyöräpysäköintialue ja Munkinmäentielle linja-autopysäkkipari. Kunnan pitkän aikavälin tavoitteena on bussiliikenteen kaukolinjavuorojen ohjaaminen alueen kautta, jolloin matkustajille tarjoutuisi luonteva vaihtomahdollisuus matkakeskuksessa Helsingin seudun joukkoliikenteeseen.

Asemakaavoituksen kautta on saada selvyys myös kaupunkiradan edellyttämästä rautatiealueen laajuudesta. Tämä vaikuttaa myös voimassa olevan asemakaavan mukaiseen Munkinmäentien linjaukseen.

Lisäksi kaavamuutoksessa tutkitaan asuinliiketalon toteuttamista Kirkkonummen rautatie-aseman eteläpuolelle. Mikäli alueelle osoitetaan merkittävää uudisrakentamista, laaditaan maankäyttösopimus kunnan ja maanomistajan kesken. Tavoitteena on osoittaa uusi pysäköintilaitos myös rautatien eteläpuolelle. Se palvelisi mahdollisen asuinliiketalon asukkaiden ja asiakkaiden lisäksi myös liityntäpysäköintiä.

Munkinmäen vanhan kartanoalueen maankäyttö toteutetaan pitkälti olemassa olevan asemakaavan ja lainvoimaisen Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan mukaisina, jotta katusuunnitelmien muutokset saataisiin asemakaavan hyväksymisen jälkeen vireille.

#### **5. TEHDYT JA LAADITTAVAT SELVITYKSET**

Aiempiä, suunnittelualuetta koskevia selvitys- ja suunnitteluaineistoja hyödynnetään soveltuvien osien asemakaavan muutoksessa. Lisäksi hyödynnetään mm. alustavia Asemanseudun liikennejärjestelyä koskevia suunnitelmia.

Suunnittelualueelle tai sen lähiympäristöön on tähän mennessä tehty mm. seuraavat selvitykset:

- Kuntakeskuksen laatu- ja ympäristösuunnitelma, WSP Finland Oy
- Liikenteellinen ja ratatekninen selvitys Espoo-Kirkkonummi lähijunaliikenteen kehittämistä, Ratahallintokeskus ja Sito Oy.

Suunnitteluhankkeen aikana laaditaan mm. seuraavat selvitykset:

- Katu- ja pysäköintialueiden yleissuunnitelma käsittäen kevytliikenneyhteydet
- Selvitys kaupunkiradan tilatarpeesta
- Hulevesiselvitys.
- Meluselvitys

## **6. VAIKUTUSALUE JA ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET**

Kirkkonummen kuntakeskuksessa tapahtuu suuria muutoksia: liikealueen rakentaminen jatkuu ja asukasmäärän ennustetaan kasvavan verraten nopeasti. Uudet asukkaat edellyttävät lisää etenkin kaupallisia palveluja.

Suunnittelualueen asemakaavan muutoksella on laaja vaikutus koko kuntakeskuksen alueelle. Etenkin liikenteelliset vaikutukset ovat merkittäviä. Toisaalta kunta on pannut erityistä painoa kuntakeskuksen liikealueen liikennejärjestelyjen selvittämiseen. Vuonna 2011 kunta käynnistää myös kuntakeskuksen liikennejärjestelmäsuunnitelman laatimisen, jonka tulokset huomioidaan kaavahankkeessa.

Kaavoitusprosessin aikana selvitetään riittävissä määrin suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitys liikenteen aiheuttamasta hiukkaspitoisuudesta laaditaan, mikäli tarve ilmenee.

Asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset ulottuvat pääasiassa muutosalueeseen ja lähikortteleihin käsittäen alueen ympärillä olevat korttelialueet ja yleiset alueet. Kaavamuutoksella tavoitelluilla maankäytön muutoksilla on laaja vaikutus kuntakeskuksen asukkaisiin ja käyttäjiin, kuntakeskuksen eteläosan toimintoihin ja elinoloihin, talouteen sekä ympäristöön ja kaupunkikuvaan.

## **7. YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT**

Ajoneuvo- ja raideliikenteen aiheuttamat melu- sekä mahdolliset hiukkas- ja tärinähaitat ovat alueen suurimmat häiriötekijät.

## **8. OSALLISTUMINEN, VUOROVAIKUTUS JA OSALLISET**

Asemakaava laaditaan vuorovaikutteisesti osallisten ja kaikkien kaavoituksesta kiinnostuneiden kanssa (MRL 62 § ja 63 §). Kaavoitustyö järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti siten, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun,

arvioida kaavaratkaisun vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Nähtävillä olon yhteydessä palaute on annettava kirjallisesti. Osallisilla tarkoitetaan alueen maanomistajia ja niitä tahoja, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaisia, yrityksiä ja yhteisöjä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Asukkailla, osallisilla ja muilla asianosaisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavan laadinnan eri vaiheissa. Kaavaehdotuksesta annetut mielipiteet analysoidaan ja tarvittaessa ne otetaan huomioon kaavoituksen jatkokäsittelyssä. Palautteeseen laaditaan kaavoittajan vastineet päätöksentekoa varten.

**Osallisia ovat muiden muassa:**

Suunnittelualueen maanomistajat sekä kiinteistöjen omistajat ja käyttäjät  
Lähialueen asukkaat

**Ulkopuoliset lausunnonantajat:**

Uudenmaan liitto  
Uudenmaan ELY-keskus  
Liikenneviraston rautatieosasto  
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo  
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos  
Espoon seudun ympäristöterveys  
Helsingin seudun liikenne (HSL)  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)  
Fortum Espoo Distributions Oy  
Fortum Power and Heat Oy  
Elisa Networks Oyj  
TeliaSonera Finland Oyj  
Poliisi  
Suomenlahden Meripuolustusalue

**Kunnan viranomaiset:**

Rakennusvalvonta  
Ympäristönsuojelu  
Kuntatekniikkapalvelut  
Vesihuoltolaitos  
Elinkeinotoimi  
Kulttuuritoimi  
Nimistötoimikunta  
Vanhusneuvosto  
Vammaisneuvosto

**Yhdistykset:**

Keskustayhdistys Kide  
Kirkkonummen ympäristöyhdistys  
Kyrkslätt Natur och Miljö  
Kirkkonummen yrittäjät  
Alueen asukasyhdistykset

Kaavan laatiminen ja siihen liittyvä vaikutusten arviointi edellyttävät monipuolista asiantuntemusta ja kunnan eri toimialojen yhteistyötä. Muilta osallisviranomaistahoilta pyydetään lausunnot ehdotusvaiheessa. Mikäli tarvetta ilmaantuu, järjestetään (MRL 66 § 2.mom.) viranomaisneuvottelu.

## 9. VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Viranomaisia ja julkisia yhteisöjä tiedotetaan kaavoituksen käynnistämisestä lähettämällä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Viranomaistahoja tiedotetaan erikseen suunnittelun etenemisestä. Mikäli tarve ilmenee, järjestetään viranomaisneuvottelu (MRL 66 § 2. mom.). Kaavoituksen edetessä pyydetään lausunnot kaavaehdotuksesta.

## 10. KAAVOITUKSEN KULKU, PÄÄTÖKSENTEKO JA ALUSTAVA AIKATAULU

Asemakaavahanke on Kirkkonummen kunnanvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman (v. 2011 - 2015) mukainen hanke, joka ohjelman mukaisesti on ohjelmoitu käynnistyväksi vuonna 2011.

Yhdyskuntatekniikan lautakunnan hyväksymä Munkinmäenpuiston asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan hyväksymispäätöksen jälkeen loppuvuonna 2011 osallisille ja kaavan vireille tulosta kuulutetaan virallisissa ilmoituslehdissä sekä kunnan ilmoitustauluilla (MRL 63 §).

Hankkeen alkuvaiheessa laaditaan tarvittavat asemakaavoituksen edellyttämät selvitykset, jotta suunnittelu saadaan eteenpäin. Keskeisimpiä selvitettäviä asioita ovat liikennejärjestelyt sekä uudisrakentamisen sijoittuminen suunnittelualueella.

Kaavaehdotus pyritään käsittelemään yhdyskuntatekniikan lautakunnassa ja kunnanhallituksessa siten, että se asetetaan yleisesti nähtävillä syksyllä 2012 maankäyttö- ja rakennusasetuksen (27 §) mukaisesti ja siitä pyydetään lausunnot. Ehdotuksen nähtävillä oloaikana pidetään asukastilaisuus. Ehdotus on nähtävillä kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalveluissa, kunnan pääkirjastoissa sekä Masalan ja Veikkolan kirjastoissa. Kaavaehdotus julkaistaan myös kunnan kotisivuilla [www.kirkkonummi.fi](http://www.kirkkonummi.fi).

Kaavaehdotusta tarkistetaan saadun palautteen pohjalta. Palaute ja lopullinen asemakaava on tavoiteaikataulun mukaisesti tarkoitus käsitellä yhdyskuntatekniikan lautakunnassa ja kunnanhallituksessa siten, että kunnanvaltuusto hyväksyisi Munkinmäenpuiston asemakaavan kesällä 2013.

Kaavasunnittelun, osallistumisen ja päätöksenteon eri vaiheet ja järjestys sekä alustava aikataulu on esitetty seuraavassa taulukossa.

	2012				2013	
	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6
Lähtötiedot, selvitykset, suunnitelmat						
Kaavaehdotus			ytl kh			
Kaavaehdotus nähtävillä						
Lopullinen kaava						
Hyväksymiskäsittely						ytl kh kv

Yhdyskuntatekniikan lautakunta (ytl), kunnanhallitus (kh) ja kunnanvaltuusto (kv).

Nähtävillä olon aikana järjestetään asukastilaisuus.

Asemakaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

## 11. TIEDOTTAMINEN

Kirkkonummen kunnan kotisivuilta ([www.kirkkonummi.fi](http://www.kirkkonummi.fi)) löytyy tietoa asemakaavan muutoshankkeesta. Siellä on esillä mm. osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavoituksen edetessä myös asemakaavaehdotus sekä tietoa asukastilaisuuden järjestämisestä. Kaavahankkeen päätöksentekoa koskevat asiakirjat ovat luettavissa kunnan kotisivuilta.

Kaavaehdotuksen asukastilaisuudesta tiedotetaan yleisesti kunnan virallisissa ilmoituslehdissä sekä kunnan ilmoitustaululla.

Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä tiedotetaan julkisesti sekä lähetetään tieto niille lausunnon tai muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

## 12. YHTEYSTIEDOT

### Kuntakeskuksen käyntiosoite:

Suunnitteluaineistoon voi tutustua kaavan valmistelun aikana kunnan kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalveluissa, osoitteessa Kirkkonummi, Asematie 3 B, 2. krs (vuoden 2012 alusta käynti toimipisteeseen uuden kunnantalon kautta, osoite Ervastintie 2).

### Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa osoitteeseen:

Kirkkonummen kunta / kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut:  
PL 20, 02401 Kirkkonummi

Lisäksi palautteen voi toimittaa kuntaa sähköpostitse osoitteeseen (sähköposti on otsoikoitava niin, että siitä selvästi ilmenee mitä kaavahanketta palaute koskee):

[kirkkonummen.kunta@kirkkonummi.fi](mailto:kirkkonummen.kunta@kirkkonummi.fi)

### Lisätietoja kaavahankkeesta antavat Kirkkonummen kunnassa:

Kunnanarkkitehti  
Tero Luomajärvi  
puh. 040-8465 657  
sähköposti: [tero.luomajarvi\(a\)kirkkonummi.fi](mailto:tero.luomajarvi(a)kirkkonummi.fi)

Kaavoitusteknikko  
Mikael Pettersson  
puh. 09-2967 2533, klo 9.00 – 11.00  
sähköposti: [mikael.pettersson\(a\)kirkkonummi.fi](mailto:mikael.pettersson(a)kirkkonummi.fi)