

KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

HANKE 10310



# MUNKINMÄKI KORTTELIT 202 JA 203

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



KIRKKONUMMI  
KYRKSLÄTT

---

## **ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS**

**Kunta:** Kirkkonummi  
**Kaavan nimi:** Munkinmäki korttelit 202 ja 203 asemakaavanmuutos

**Asemakaavan muutos käsittää korttelit 202 ja 203 sekä niihin liittyviä katu- ja lähivirkistysalueita.**

**Makasiinitien asemakaavan muutos  
Lähivirkistysalue**

**Asemanseudun 3. Vaiheen asemakaava  
Lähivirkistysalue**

**Hankenumero:** 10310  
**Piirustusnumero:** 3403

**Laatija:** kaavoitusteknikko Mikael Pettersson  
puh. 2967 2533, e-mail: mikael.pettersson@kirkkonummi.fi

**Vireilletulo:** 27.3.2020, kuulutus sanomalehdissä

**Käsittely:** **osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)**  
- yhdyskuntatekniikan lautakunta 27.2.2020 (§ 29)  
**asemakaavaehdotus**  
- yhdyskuntatekniikan lautakunta 23.4.2020 (§47 )  
- kunnanhallitus 4.5 .2020 (§ 149)  
**asemakaavan hyväksyminen**  
- yhdyskuntatekniikan lautakunta XX.XX.20XX (§ XX)  
- kunnanhallitus XX.XX.20XX (§ XX)  
- kunnanvaltuusto XX.XX.20XX (§ XX)

**Lainvoimainen:** XX.XX.20XX

## 1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot ilmenevät selostuksen tunnistesivulta.

## 1.2 Suunnittelualueen sijainti

Kaavamutoshanke sijaitsee Munkinmäen alueella, Munkinmäentien varrella. Se rajoittuu etelässä Länsiväylään, käsittäen korttelit 202 ja 203, Munkinmäentien ja Purokummuntien katualueita sekä Puropuiston lähivirkistysaluetta.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavahanke on nimetty Munkinmäen kortteleiden 202 ja 203 asemakaavan muutokseksi suunnittelualueella sijaitsevien kortteleiden mukaisesti.

Munkinmäen asemakaavan kortteleiden 202 ja 203 koskevan kaavamutoksen tavoitteena on edistää Kirkkonummen liikekeskustan palvelujen tarjontaa. Tavoitteena on sallia erilaisten liiketilojen, kuten elintarvikekaupan rakentaminen kortteliin 203. Lisäksi kortteliin (203) on tarkoitus sijoittaa kaasunjakeluasema, alueella kulkevan maakaasujohdon tuntumaan. Suunnittelussa otetaan kantaa myös Munkinmäentien ja Purokummuntien liikennejärjestelyihin.

Suunnittelualueen laajuus on noin 6 hehtaaria.

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Ote Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavasta
3. Ote muutettavista asemakaavoista
4. Kunnan maanomistus
5. Maanalaiset johdot
6. Munkinmäentien yleissuunnitelma
7. Pedersinportin ajoneuvoliikenteen liittymän yleissuunnitelma
8. Kaavakartta (sis. kaavamerkinnot ja -määräykset)
9. Havainnekuva

## 1.6 Luettelo muista kaavamutosta koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde-materiaalista

1. Kirkkonummen keskustan maisemaselvitys ja -suunnitelma, MA-arkkitehdit, 1997
2. Kirkkonummen kuntakeskuksen laatu- ja ympäristösuunnitelma, WSP LT-Konsultit Oy, 2006
3. Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040, Pöyry Oy, 2014
4. Kirkkonummen liikekeskustan kehittäminen, Kirkkonummen kunta, 2016
5. Kuntakeskuksen kehityskuva 2040 – Urbaani kylä, Kirkkonummen kunta, 2016
6. Kuntastrategia 2018 - 2021, Kirkkonummen kunta, 2017
7. Kirkkonummen hulevesiohjelma, Sitowise Oy, 2018
8. Kirkkonummen arkkitehtuuripoliittinen ohjelma 2017, Kirkkonummen kunta, 2018
9. Kirkkonummen pienvesiselvitys 2018, Silvestris luontoselvitys Oy, 2018

## 2 TIIVISTELMÄ

Munkinmäen asemakaavan kortteleiden 202 ja 203 koskevan kaavamutoksen tavoitteena on edistää Kirkkonummen liikekeskustan palvelujen tarjontaa. Tavoitteena on sallia erilaisten liiketilojen, kuten elintarvikekaupan rakentaminen kortteliin 203. Lisäksi kortteliin (203) on tarkoitus sijoittaa Kirkkonummen ensimmäinen kaasujakeluasema kaasuautojen käyttäjille. Asema on edullista sijoittaa alueella kulkevan maakaasujohdon takia.

Asemakaavan muutoksen pinta-ala on noin 6 ha, josta Kirkkonummen kunta omistaa noin 4 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeus on lähes 14 000 k-m<sup>2</sup>. Alueen rakennusoikeus sijoittuu eri korttelialueille seuraavasti:

- K-korttelialue 1 165 k-m<sup>2</sup>
- KL-korttelialue 5 650 k-m<sup>2</sup>
- KTY-korttelialueet 7 130 k-m<sup>2</sup>.

Kunnan entisen varikon alue, korttelissa 203 on muutettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Korttelialuetta on laajennettu noin 2 000 m<sup>2</sup> itään lähivirkistysalueelle ja korttelialueen rakennusoikeutta on pienennetty lähes 1 800 k-m<sup>2</sup>:lla. Korttelialueella on kaksi tonttia, joilla on yhteinen katuliittymä Munkinmäentielle, tontille 3 on mahdollista sijoittaa elintarvikekauppa.

Munkinmäentien katualuetta on levennetty Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelman mukaiseksi (Ramboll Finland Oy, 2020). Yleissuunnitelmassa on suunniteltu liittymäjärjestelyt liittymiskaistoiheen ja keskisaarekkeineen uusille liiketonteille.

Kaavamutosalueen läpi kulkevan Kvarnbyån -nimisen puron varsi on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Molempia kortteleita (k 202 ja k 203) on laajennettu lähivirkistysalueelle, joten sen on pienentynyt noin 2 500 m<sup>2</sup>. Lähivirkistysalue jää kuitenkin riittävän leveäksi, jotta puron varteen voidaan rakentaa mm. puistopolku. Alueelle on merkitty ohjeellisia osa-alueita, joille voidaan ohjata hulevesiä käsittelyä ja viivytystä varten (hule).

### **3 LÄHTÖKOHDAT**

#### **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee kuntakeskuksessa, Kirkkonummen liikekeskustassa hyvien liikenneyhteyksien varrella, hyvin saavutettavalla paikalla. Kirkkonummen valtavyälyt, rantarata ja Länsiväylä, välittävät liikennettä pääkaupunkiseudulle ja Kirkkonummen länsipuolelle. Läheisestä matkakeskuksesta on järjestetty joukkoliikenneyhteydet eripuolelle kuntaa ja Helsingin suuntaan.

Kirkkonummen liikekeskustassa sijaitsevat tärkeimmät kaupalliset ja julkiset palvelut, kuten esimerkiksi kirjasto. Väliaikainen parakkipäiväkoti sijaitsee kirkon pohjoispuolella, mutta kun Jokirinteen oppimiskeskus valmistuu loppuvuonna 2020, lakkautetaan em. päiväkotitoiminta. Jokirinteen oppimiskeskus, johon tulee päiväkodin (n. 250 lasta) lisäksi myös ala- ja yläkoulu (n. 1350 oppilasta), sijaitsee suunnittelualueesta noin kahden kilometrin päässä. Niin ikään liikekeskustassa sijaitseva terveysasema poistuu käytöstä, kun uusi hyvinvointikeskus valmistuu vuonna 2021.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonympäristön kannalta merkittävin alue on Kvarnbyån puro ranta-alueineen. Suunnittelussa on tukeuduttu olemassa oleviin luontotietoihin eikä niiden perusteella suunnittelualueella ole, puroa lukuun ottamatta, suojelua edellyttäviä kasvi- eikä eläinlajeja. Koska alue on suureksi osaksi rakennettu, ei alueen kasvillisuudesta eikä eläimistöä ole tarpeen laatia erillistä selvitystä.

Kvarnbyån jokilaakson luonto on selvitetty Kirkkonummen pienvesiselvityksen yhteydessä vuonna 2018.

##### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Korttelissa 202 sijaitsee liike- ja toimistorakennus, jossa toimii mm. konevuokraamo. Korttelissa on myös kolmen asunnon rivitalo.

Korttelissa 203 sijaitsee ilmastointiliikkeen varastorakennus sekä toimistorakennus. Tontille on myönnetty poikkeamislupa vuonna 2016 käyttötarkoituksen muutokselle liiketiloiksi osalle rakennetuista tiloista.

Korttelissa 203 sijaitsee myös kunnan entinen varikko, joka myöhemmin toimi Sortti-asemana kunnes toiminta siirtyi uusiin tiloihin Inkilänportin alueelle Länsiväylän ja Kehä III:n riiteysalueen tuntumaan. Tontilla on toimisto- ja varastorakennuksia, jotka tällä hetkellä toimivat huoltoyhtiön varikkona sekä Kirkkonummen Marttojen kierrätyskeskuksena.

#### Asukkaat ja työpaikat

Suunnittelualueella on yksi kolmeasuntoinen rivitalo, jossa on viitisen asukasta. Lisäksi alueella on noin viitisenkymmentä työpaikkaa (tilanne v. 2020).

#### Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet

Suunnittelualueelta on sujuvat yhteydet sekä matkakeskukseen että lännen suuntaan, jonne johtavat kävelyä ja pyöräilyä palvelevat yhteydet Munkinmäentien ja Abrasinmäentien varrella sekä Länsiväylän varrella.

#### Ajoneuvoliikenne

Munkinmäentie on Munkinmäen yritysalueen pääväylä, joka kuuluu osittain suunnittelualueeseen. Keväällä 2020 on valmistunut Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelman (Ramboll Finland Oy) laatiminen. Tämän suunnitelman mukaisesti mitoitetaan muutet-

tavan asemakaavan alueella riittävät katualueet varmentamaan toimiva liikennejärjestelmä alueella.

Purokummuntien liittymä Länsiväylälle on todettu ongelmalliseksi ja sen takia Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelma käsittää Länsiväylällä uuden liittymän, nimeltään Pedersinportti. Se sijaitsee noin 500 metriä nykyisen Purokummuntien liittymästä länteen.

#### Vesihuolto ja muut verkostot

Suuri osa suunnittelualueesta on rakennettu ja alueen rakennukset on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin. Suunnittelualueen läpi kulkee maakaasujohto, alueen pohjoispuolella olevaan lämpölaitokseen.

#### Virkistysalueet

Kvarnbyån puronvarsi on asemakaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi. Puron varteen on mahdollista rakentaa puistopolku kävelyä ja polkupyöräilyä varten.

#### Maanomistus

Suunnittelualueen suurin maanomistaja on Kirkkonummen kunta, joka omistaa alueelta noin 4 ha. Muu alue on yksittäisten maanomistajien omituksessa.

### **3.2 Suunnittelutilanne**

#### Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

##### Yleiskaavoitus

- Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava (lainvoimainen 7.5.2010)

##### Asemakaavoitus

- Munkinmäen kortteleiden 202 ja 203 asemakaavan muutos (lainvoimainen 16.11.2014)
- Asemanseudun 3. vaiheen asemakaava (lainvoimainen 13.8.2010)
- Makasiinitien asemakaava (lainvoimainen 31.7.2015)

##### Rakennusjärjestys ja pohjakartta

- Kirkkonummen rakennusjärjestys (astunut voimaan 1.1.2020)
- pohjakartta on hyväksytty 3.2.2020

##### Muut selvitykset ja suunnitelmat

- Kuntakeskuksen laatu- ja ympäristösuunnitelma, WSP LT-Konsultit Oy, 2006
- Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelma, Ramboll Oy, 2020
- Sivistys- ja vapaa-aikapalveluiden palveluverkkosuunnitelma (päivitys vuosille 2030 - 2040), Kirkkonummen kunta, 2018.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Munkinmäen asemakaavan kortteleiden 202 ja 203 koskevan kaavamuutoksen tavoitteena on edistää Kirkkonummen liikekeskustan palvelujen lisääminen ja monipuolistaminen. Tavoitteena on sallia erilaisten liiketilojen, kuten elintarvikekaupan rakentaminen kortteliin 203. Lisäksi kortteliin (203) on tarkoitus sijoittaa kaasunjakeluasema, alueella kulkevan maakaasujohdon tuntumaan. Suunnittelussa otetaan kantaa myös Munkinmäentien ja Purokummuntien liikennejärjestelyihin.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) kokouksessaan 27.2.2020 (§ 29). Lautakunta päätti evästää jatkosuunnittelua seuraavasti: Kvarnbyån on arvioitu lähes luonnontilaiseksi ja maakunnallisesti erittäin arvokkaaksi kohteeksi. Sähkökalastuksen perusteella purossa esiintyy erittäin uhanalaista meritaimenta. Kunnan tilaama pienvesiselvitys 2018 otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osalliset ilmenevät kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Munkinmäen kortteleiden 202 ja 203 asemakaavan vireilletulo on kuulutettu 27.3.2020.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta on käsitellyt kaavaehdotuksen kokouksessaan 23.4.2020 (§ XX). Kunnanhallitus päätti kokouksessaan XX.XX.2020 (§ XX) asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville kunnantalossa ja kunnan kirjastoissa vähintään 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana järjestettiin kaavoittajan vastaanotto.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli asemakaavan XX.XX.20XX (§ XX). Niin ikään kunnanhallitus käsitteli sen kokouksessaan XX.XX.20XX (§ XX). Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan kokouksessaan XX.XX.20XX (§ XX).

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeen vuorovaikutus kunnan ulkopuolisten viranomaistahojen kanssa on järjestetty ensisijaisesti lausuntomenettelyn kautta.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on edistää Kirkkonummen liikekeskustan palvelujen tarjontaa. Tavoitteena on sallia erilaisten liiketilojen, kuten elintarvikekaupan rakentaminen kortteliin 203. Lisäksi kortteliin (203) on tarkoitus sijoittaa autoilijoita palveleva kaasunjakeluasema alueella kulkevan maakaasujohdon tuntumasta. Kaavamuutoksella suunnitellaan Munkinmäentien liikennejärjestelyjä tulevien liikerakennusten tarpeiden mukaisiksi.

Kaavamuutoksen tavoitteena on myös säilyttää alueen halki kulkevan Kvarnbyån puron ja sen varren maakunnallisesti erittäin arvokkaiksi todetut luontoarvot.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavamuutoksen rakenne

#### Mitoitus

Asemakaavan pinta-ala on noin 6 ha ja kokonaisrakennusoikeus on lähes 14 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus muodostuu seuraavasti:

- K -korttelialueen rakennusoikeus 1 165 k-m<sup>2</sup>
- KL -korttelialueen rakennusoikeus 5 680 k-m<sup>2</sup>
- KTY -korttelialueiden rakennusoikeus 7 130 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksessa on käytetty seuraavaa mitoitusta pysäköinnin järjestämisen osalta:

- K -korttelialue: 1 ap / 40 k-m<sup>2</sup>
- KL -korttelialue: 1 ap / 40 k-m<sup>2</sup>, elintarvikemyymälä 1 ap / 20 k-m<sup>2</sup>
- KTY -korttelialue: liike- ja toimistotilat 1 ap / 40 k-m<sup>2</sup>, teollisuus- ja varastotilat 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup>, asunnot 2 ap / asunto.

Autopaikkoja korttelien asiakkaiden, työntekijöiden ja asukkaiden käyttöön on varattava yhteensä noin 330.

Kaavamuutoksen toteutuessa alueelle syntyy suurimmillaan noin 100 uutta työpaikkaa (sis. kausityöntekijät).

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Munkinmäen asemakaavan alueella on noudatettava Kirkkonummen Kuntakeskuksen laatu- ja ympäristösuunnitelma periaatteita (Kirkkonummen kuntakeskuksen laatu- ja ympäristösuunnitelma, WSP LT-Konsultit Oy, 2006). Lisäksi kaavamääräyksillä ohjataan ympäristörakentamista kortteli- sekä lähivirkistysalueilla. Pysäköintialueiden vehreydestä on niin ikään kaavamääräyksiä.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

##### K-korttelialue

Korttelissa 202 tontti 4 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontin käyttötarkoitus ja rakennusoikeus säilyy muutettavan asemakaavan mukaisena niin, että sen rakennusoikeus on 1 165 k-m<sup>2</sup> (1025+yht140) ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontin Munkinmäentien vastaista rajaa on siirretty pohjoisen suuntaan noin viisi metriä. Muutos on tehty Munkinmäentien uusien liikennejärjestelyjen vaatiman tilan vuoksi. Tonttia on vastavasti laajennettu pohjoiseen päin lähivirkistysalueelle niin, ettei tontin pinta-ala muutu. Munkinmäentielle on tontin kohdalle suunniteltu keskisaareke ja tämän takia tontin toinen, itäinen liittymä on poistettu. Tontille on järjestetty liittymä sen länsipuoleisen KTY-tontin 3 kautta ajoyhteytenä. Mikäli tontin mahdollistama rakennusoikeus käytetään, on tontille toteutettava vähintään 26 autopaikkaa.



### KL-korttelialue

Aikaisemmin kunnanvarikko sijaitsi korttelissa 203. Tässä asemakaavassa se on merkitty lii-kerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja (KL-1) on muutettu lii-kerakennusten korttelialueeksi (KL). Korttelialuetta on laajennettu noin 2 000 m<sup>2</sup> itään lähivirkistysalueelle ja korttelialueen rakennusoikeutta on pienennetty lähes 1 800 k-m<sup>2</sup>. Korttelialue muodostuu kahdesta tontista, joilla on yhteinen katuliittymä Munkinmäentielle.

Korttelin 203 tontin 3 rakennusoikeudeksi on merkitty 3 000 k-m<sup>2</sup> (2640+yht360) ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontille on sallittua sijoittaa elintarvikemyymälä. Mikäli tontin mahdollistama rakennusoikeus käytetään, on tontille toteutettava vähintään 132 autopaikkaa. Asemakaava kuitenkin mahdollistaa tontille sijoitettavan yli 150 autopaikkaa.

Korttelin 203 tontin 4 rakennusoikeudeksi on merkitty 2 650 k-m<sup>2</sup> (2350-yht300) ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontin itäreunalla kulkee maakaasujohto, jonka kohdalle on mahdollista järjestää uuden lii-kerakennuksen edellyttämiä huoltoyhteyksiä ja pysäköintiä. Tontin pohjoisosaan, Munkinmäentien ja maakaasuputken varteen, on merkitty osa-alue kaasutankkausasemalle, jolle on merkitty rakennusoikeutta 30 k-m<sup>2</sup>. Mikäli tontin mahdollistama rakennusoikeus käytetään, on tontille toteutettava vähintään 59 autopaikkaa.

### KTY-korttelialuet

Toimitilarakennusten (KTY) korttelialueiden käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta ei ole muutettu, muutokset koskevat vähäisiä rajojen tarkistuksia sekä määräyksiä.

Korttelissa 202 tontilla 3 rakennusoikeus on 2 530 k-m<sup>2</sup> (2230+yht300), lisäksi tontilla olevan rivitalon kohdalle on merkitty rakennusoikeutta 220 k-m<sup>2</sup>. Mikäli tontin mahdollistama rakennusoikeus käytetään, on tontille toteutettava vähintään 62 autopaikkaa. Tontin toinen katuliittymä Purokummuntien ja Munkinmäentien risteuksen kohdalla on poistettu liikenneturvallisuu- den takia. Tontin itäosassa, nykyisen katuliittymän kohdalle, on merkitty ajoyhteys viereiselle K-korttelialueelle, näin ollen tonteilla on yksi yhteinen liittymä Munkinmäentielle.

Korttelissa 203 tontilla 1 rakennusoikeus on 4 380 k-m<sup>2</sup> (3855+yht525). Tontille on lisätty merkintä, että sallitusta kerrosalasta saa käyttää 25% liiketiloja varten. Tontille on vuonna 2016 myönnetty poikkeamislupa vastaavalle määrälle liiketiloja. Mikäli tontin mahdollistama rakennusoikeus käytetään, on tontille toteutettava vähintään 77 autopaikkaa.

### 5.3.2 Muut alueet

#### Katualueet

Munkinmäentien katualuetta on levennetty Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelman mukaiseksi (Ramboll Finland Oy, 2020). Siinä on suunniteltu liittymäjärjestelyt liittymiskaistoineen ja keskisaarekkeineen uusille liiketonteille. Tästä johtuen katualuetta on levennetty sekä korttelin 202 että korttelin 203 puolelle. Lisäksi myös kadun pohjoisreunalle on suunniteltu kävely- ja pyöräilytie. Muutoksen myötä katualue laajennee noin 700 m<sup>2</sup>.

Kaavamuutosalueeseen sisältyy myös Purokummuntien katualue, vaikka sille ei ole tehty muutoksia.

#### Virkistysalueet

Kaavamuutosalueen halki kulkevan Kvarnbyån -nimisen puron varsi on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Sekä kortteli 202 että kortteli 203 on laajennettu lähivirkistysalueelle, joten se on pienentynyt noin 2 500 m<sup>2</sup>. Lähivirkistysalue jää kuitenkin riittävän leveäksi, jotta puron varteen on mahdollista rakentaa puistopolun. Alueelle on merkitty ohjeellisia osa-alueita, joille voidaan ohjata hulevesiä käsittelyä ja viivytystä varten (hule).

Lähivirkistysaluetta on hoidettava ekologisesti merkittävänä purovyöhykkeenä sekä eliöiden kulku- ja leviämisreitteinä. Rakentamistoimenpiteet eivät saa oleellisesti heikentää jokieläimistön kulkumahdollisuuksia.

#### Hulevedet

Lähivirkistysalueelle on merkitty ohjeellisia osa-alueita, joille voidaan ohjata hulevesiä käsittelyä ja viivytystä varten (hule). Kaavassa on määräyksiä hulevesien käsittelystä ja viivytyksestä.

Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelman (Ramboll Finland Oy, 2020) jatko-työnä laaditaan suunnittelualueelle hulevesien hallintasuunnitelma, joka valmistuu keväällä 2020. Alueen hulevesien käsittely toteutetaan em. suunnitelman mukaisesti.

### **5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset**

#### **5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Uusien liikerakennusten rakentaminen pysäköintialueineen muuttavat rakennettua ympäristöä. Uudet rakennukset sijoittuvat kuitenkin alueille, joilla nyt on vanhaa osin huonokuntoista rakennuskantaa tai joutomaita. Uusi rakentaminen eheyttää alueen kaupunkikuvaa, etenkin kun uudet rakennukset suunnitellaan yhteensopivaksi niin tyyliiltään kuin mittakaavaltaan nykyisen rakennuskannan kanssa. Osa rakennuksista näkyvät hyvin Länsiväylälle, joten alueen rakentaminen luo mielikuvaa myös Kirkkonummen liikekeskustasta Länsiväylällä matkustaville.

#### **5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin**

Kävelijöiden, pyöräilijöiden ja autoilijoiden liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden takia on tärkeää, että Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelman (Ramboll Finland Oy, 2020) mukaiset hankkeet toteutetaan. Munkinmäentien sujuvuuden ja liikenneturvallisuuden parantamisen toteuttamisella on myönteinen vaikutus liikekeskustan asukkaille ja siellä asioiville sekä myös alueella vireillä olevien kaavahankkeiden toteutumiseen.

#### **5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Rakentamattomien tai vajaasti rakennettujen tonttien toteuttaminen muuttaa eritoten Länsiväylän varren maisemaa. Kuitenkin uudisrakentamisen alueet sijaitsevat jo rakennetun taa-jaman sisällä, joten uuden rakentamisella ei ole huomattavaa vaikutusta luontoon ja luonnonympäristöön. Suunnittelualueella, Kvarnbyån puroa lukuun ottamatta, ei ole tunnistettu mitään erityisiä luontoarvoja. Puro sijaitsee lähivirkistysalueella ja sille on annettu määräyksiä eläimistön kulkureittien säilyttämisestä.

### **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Länsiväylä (kantatie 51) sijoittuu välittömästi suunnittelualueen eteläpuolelle. Ajoneuvoliikenne aiheuttaa liikennemelua ja pienhiukkaispäästöjä. Tien tuntumaan ei ole suunniteltu sijoitettavaksi melulle herkkiä toimintoja.

### **5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset**

Asemakaavakartalla on käytetty ympäristöministeriön asetuksen 31.3.2000 mukaisia kaavamerkintöjä.

## 5.7 Nimistö

Kaavamuuotosalueen nimistönä on käytetty alueen vanhaa nimistöä.

Nimiluettelo:

<u>Suomeksi</u>	<u>Ruotsiksi</u>	<u>Perustelu</u>
<u>Kadut</u>		
Munkinmäentie	Munkkullavägen	maarekisterikylän mukaan
Purokummuntie	Åbackavägen	kiinteistönimen mukaan
<u>Puistot</u>		
Puropuisto	Åparken	Kvarnbyån puron mukaan

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2020) on laadittu rinnatusten asemakaavan muutoshankkeen kanssa. Sen jatkotyönä laaditaan hulevesien hallintasuunnitelman.

5. Suunnittelualueen toteuttamisessa noudatetaan Kirkkonummen kuntakeskuksen laatu- ja ympäristösuunnitelman (Kirkkonummen kuntakeskuksen laatu- ja ympäristösuunnitelma, WSP LT-Konsultit Oy, 2006) periaatteita.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan edellyttämän kunnallistekniikan toteuttaminen tehdään hankepääötösten mukaisesti kunnassa laadittujen yleissuunnitelmien mukaisesti käsittäen katusuunnitelmien muuttamisen ja hulevesien käsittelyn hallintasuunnitelmien mukaisesti sekä mahdollisesti myös muita aluetta koskevaa suunnittelua. Toisin sanoen asemakaavan tultua lainvoimaiseksi jälkeen laaditaan mm. katu-, puisto- ja hulevesisuunnitelmat.

Asemakaavan mahdollistamien uusien liikenne- ja rakennushankkeiden toteuttaminen voidaan panna vireille, kun kaavan on tullut lainvoimaiseksi.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteuttamisen seurantaan ei aseteta erillistä työryhmää. Hankkeet toteutetaan, kun niitä koskevat suunnitelmat ja luvat on hyväksytty kunnassa.



KIRKKONUMMEN KUNTA  
MUNKINMÄKI KORTTELIT 202 JA 203  
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Lisätietoa: [www.kirkkonummi.fi](http://www.kirkkonummi.fi)  
Yhteystiedot: Kirkkonummen kunta  
PL 20, 02401 KIRKKONUMMI