

KIRKKONUMMEN KUNTA

Strömsby

PRIKIRANTA

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Hankenro: 23200

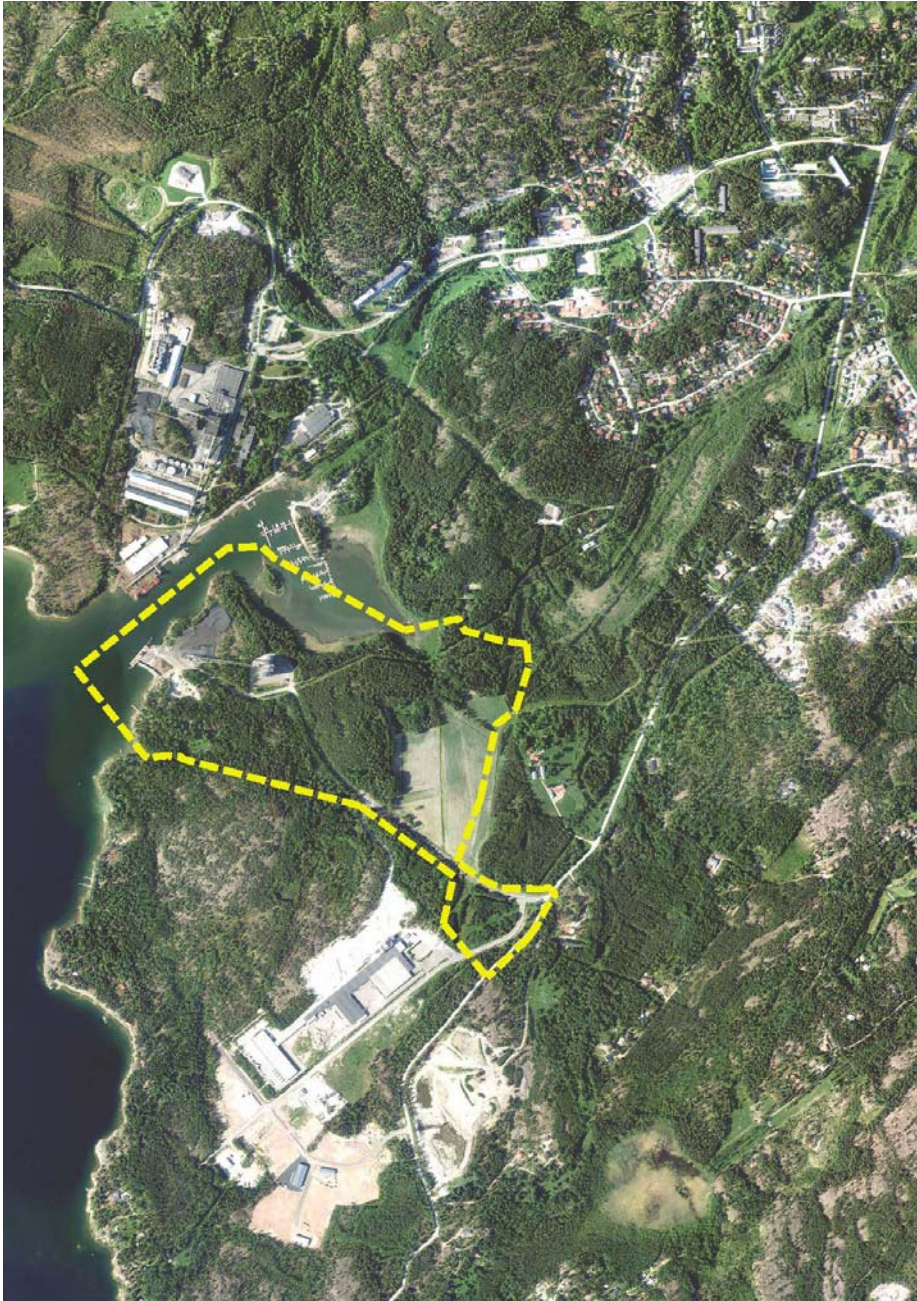
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE STRÖMSBY TEOLLISUUSALUE
ASEMAKAAVAN KTY-KORTTELIALUETTA SEKÄ KATU- JA LIIKENNEALUEITA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 62 § ja 63 §)



1. SUUNNITTELUALUE

Prikirannan asemakaavaksi nimetty kaavahanke sijaitsee Kirkkonummen Strömsbyvikenin lahden rannalla, Kantvikin asuin- ja työpaikka-alueen eteläpuolella. Etäisyys kuntakeskuksesta on noin seitsemän kilometriä. Suunnittelualue sijaitsee Upinniementien ja merenrannan välisellä alueella. Alla olevasta ilmakuvasta ilmenee suunnittelualueen alustava rajaus.



Kuva 1. Suunnittelualueen nykyinen maankäyttö sekä alustava asemakaava-alueen rajaus.

Suunnittelualueella sijaitsee Helsingin Sataman hallinnoima satama sekä sen yhteydessä toimiva sementtiasema. Alueen itäosa, Strömsbyntien koillispuoli on metsää ja maatalousmaata. Kantvikin asuinalue palveluineen sijaitsee suunnittelualueen koillispuolella. Eteläpuolella alue rajautuu Strömsbyn

teollisuusalueeseen. Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä Strömsbyvikenin pohjoispuolella sijaitsee pienvenesatama sekä Suomen Sokeri Oy:n tehdas.

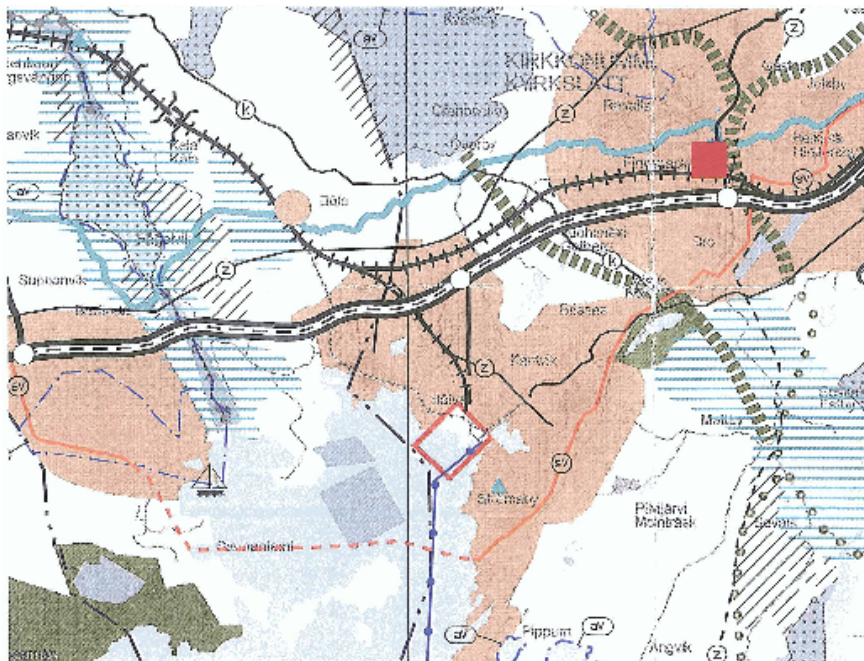
Suunnittelualan maa-alueen pinta-ala on noin 51 ha. Merialueen pinta-ala on noin 13 ha. Alueen maasta omistaa Helsingin kaupunki noin 29 ha ja Kirkkonummen kunta noin 22 ha. Vesialueesta Kirkkonummen kunta omistaa noin 2,5 ha ja Helsingin kaupunki 10,5 ha.

Helsingin Satama on maanvuokrasopimuksella vuokrannut Kantvikin satama-alueen Oy Kantvik Shipping Ltd:lle (n. 4,1 ha) ja Finnsementti Oy:lle (n. 1,0 ha).

2. SUUNNITTELUTILANNE

Uudenmaan maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu 8.11.2006) suunnittelualaue on merkitty taajamatoimistojen alueeksi. Satamaa varten on osoitettu laivaväylä ja alueen länsiosassa kulkee siirtoviemäri. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu aluevarauksia 1. vaiheen maakuntakaavassa (vahvistettu 22.6.2010). Luonnos 2. vaiheen maakuntakaavaksi on ollut nähtävillä kesällä 2011. Luonnoksessa ei ole osoitettu suunnittelualueelle muutoksia.



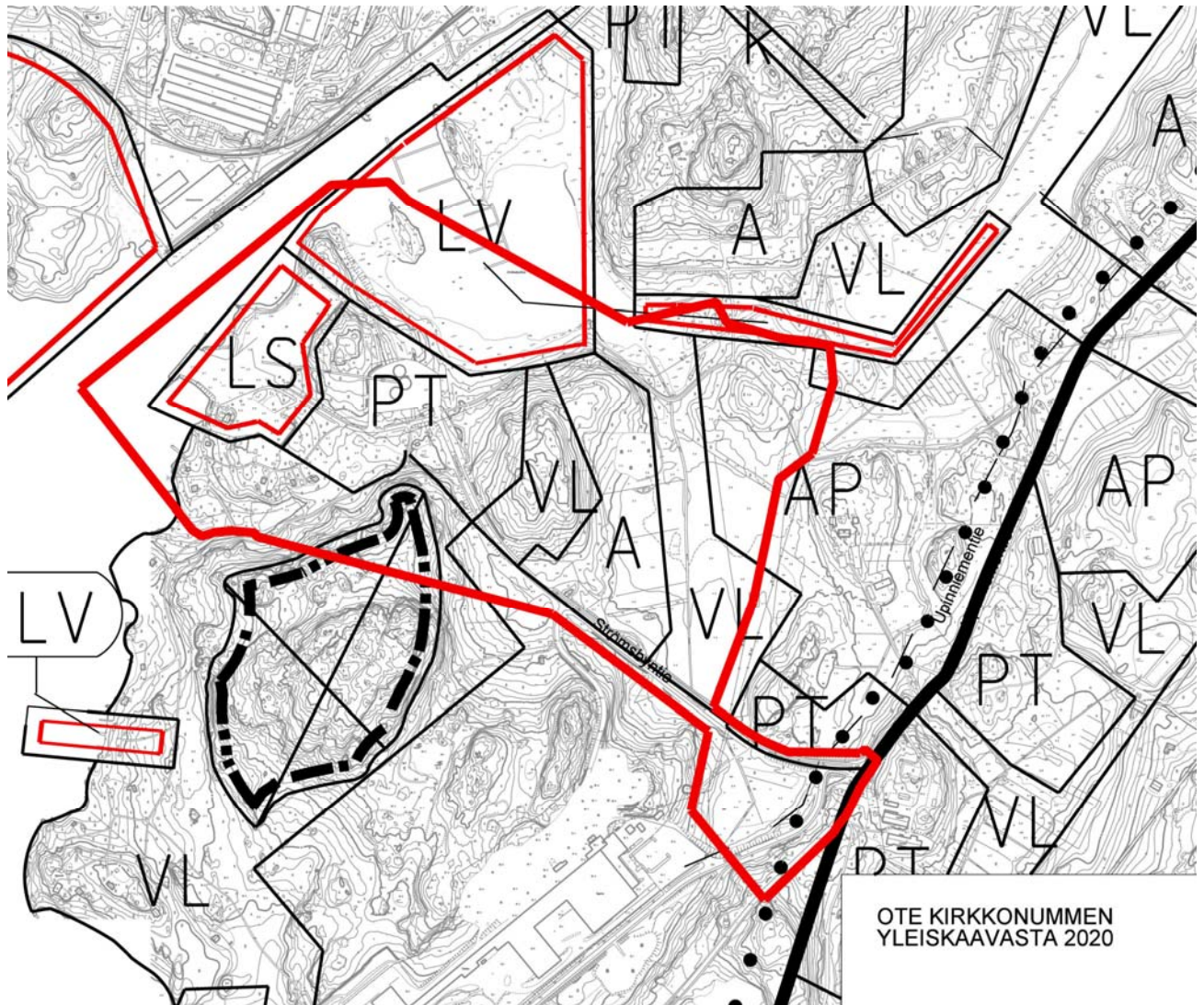
Kuva 2. Ote Uudenmaan maakuntakaavasta

Kirkkonummen yleiskaava 2020

Suunnittelualueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020 (vahvistettu 13.9.2000). Yleiskaavassa suunnittelualan länsiosa on osoitettu satama-alueeksi (LS) sekä yritystoiminnan alueeksi, joka varataan yksityisille palveluille, hallinnolle, teollisuudelle ja muulle yritystoiminnalle (PT). Suunnittelualan itäosa on varattu asumiselle (A, AP) sekä virkistykseen (VL). Sataman (LS) eteläpuolinen Pikkalanlahden ranta on yleiskaavassa lähivirkistysalue (VL).

Strömsbyntien eteläpuolella Upinniementien risteysalueella on yleiskaavassa yritystoiminnan alue (PT). Lisäksi suunnittelualueelle on yleiskaavassa osoitettu vesialuetta (W), seudullinen tie (Upinniementie) ja alueellinen pääväylä (Strömsbyntie).

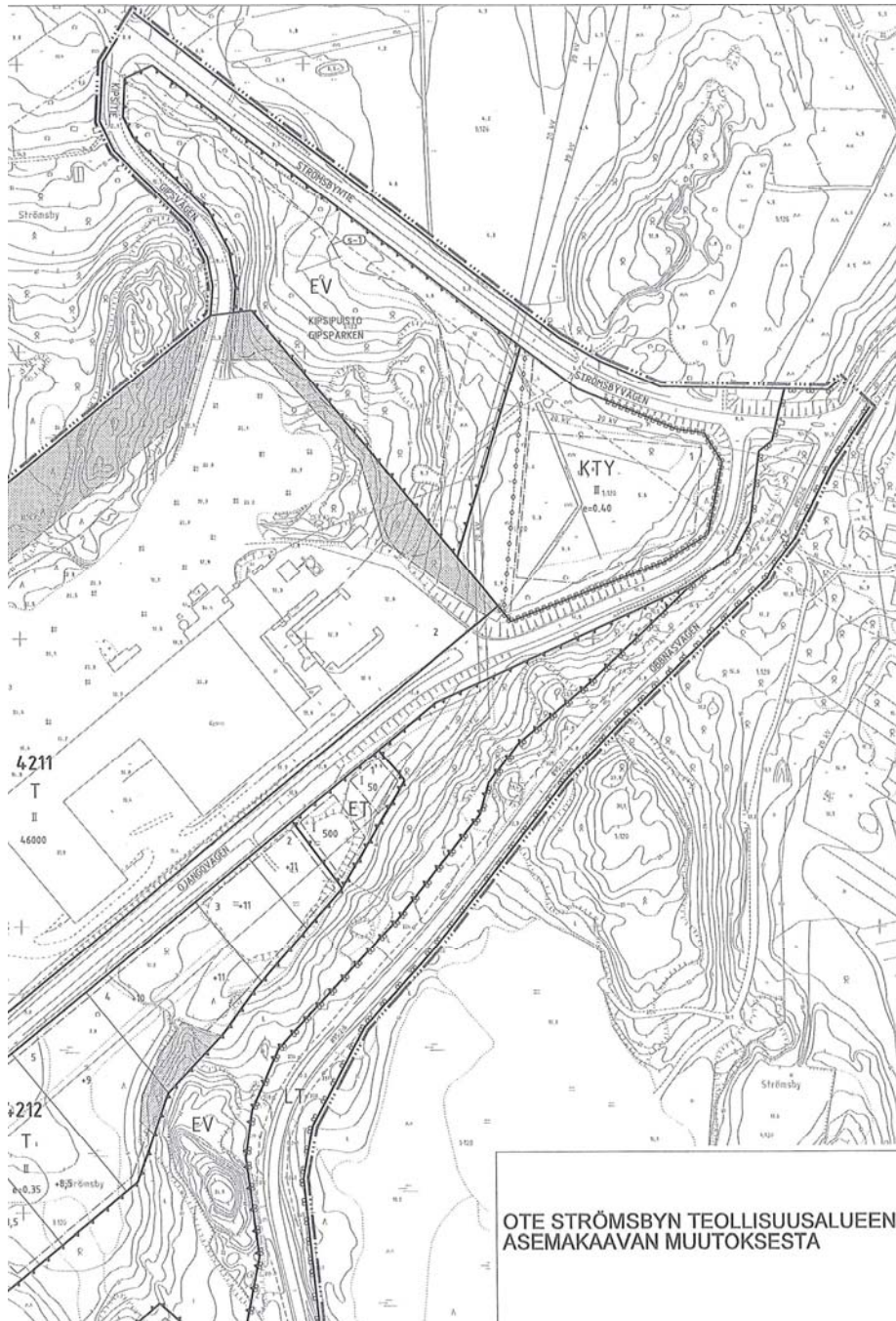
Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi osa Kasabergetin aluetta, jolle yleiskaavaa ei ole vahvistettu. Kasabergetin kukkulalla suunnittelualueen ulkopuolella sijoittuvalla laella sijaitsee muinaismuistolain suojelemissa pronssikautisia muinaishautoja.



Kuva 3. Ote Kirkkonummen yleiskaava 2020:stä.

Asemakaavat

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta. Upinniementien risteyksessä suunnittelualueen eteläosassa oleva alue kuuluu Strömsbyn teollisuusalueen asemakaavan muutokseen, joka on hyväksytty 2007. Nyt suunnittelualueeseen kuuluvalla alueella on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) sekä katualueita. Tontin läpi kulkee siirtoviemäri sekä maakaasujohto.



Kuva 5. Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava.

3. SUUNNITTELUN TARVE

Kaavoituksen tarkoituksena on turvata satamatoimintojen jatkuminen nykyisellä paikalla. Uudella pienvenesatamalle ja sitä palvelevalla yritystoiminnalle on kysyntää ja halukkaita toimijoita alueelle on tiedossa. Alueen kehittäminen voi lisäksi palvella olevaa virkistys- ja seuratoimintaa.

Kirkkonummen asukasmäärän ennustetaan kasvavan kohtuullisen nopeasti. Asukasmäärän kasvaessa uusille asuinalueille ja erityisesti omakotitalotonteille on kova kysyntä, johon pyritään vastaamaan kaavoituksella.

4. SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Kirkkonummen yleiskaavan 2020 tavoitteiden mukaisesti alue tulee osoittaa satama- ja yritystoiminnoille, asumiseen sekä virkistyskäyttöön. Suunnittelun tavoitteena on turvata satamatoimintojen jatkuminen sekä osoittaa alueelle pienvenesatamatoimintoja sekä niihin liittyviä palveluita ja työpaikkoja. Lisäksi alueelle suunnitellaan korkealaatuisia pientaloasumista virkistysalueineen ja -reitistöineen.

Satama ja pienvenesatama

Satamaympäristön suunnittelun tavoitteena on tehdä maisemallisesti korkeatasoinen sekä logistiikaltaan toimiva satama-alue. Virkistys- ja veneilytoimintojen ranta-alueita kehitetään elinvoimaiseksi ja viihtyisäksi osaksi Kirkkonummen palvelutarjontaa. Pienvenetoiminnot ja siihen liittyvät palvelut suunnitellaan toimimaan yhdessä Strömsbyvikenin toisella puolella olevan Kantvikin pienvenesataman kanssa. Suunnittelussa etsitään ratkaisuja veneiden talvisäilytyksen järjestämiselle.

Asuinalueet

Asuinalueiden suunnittelun tavoitteena on tehdä korkeatasoista, tiivistä ja energiataloudellista pientaloasumista, mikä tukeutuu Strömsbyvikenin lahteen ja sen virkistysreitistöön sekä pienvenesataman palveluihin. Alueen lähipalvelut sijaitsevat Kantvikin keskustassa. Asuinalueen ilmeestä tehdään merellinen ja omaleimainen. Asuinalueiden suunnittelussa keskeisenä tavoitteena lisäksi on liikenneturvallisuuden parantaminen ja joukkoliikenteen edistäminen.

Työpaikkarakentaminen

Suunnittelualueelle on tarkoitus sijoittaa veneiden telakointiin, korjaustoimintaan, veneilytarvikekauppaan ja venemyyntiin erikoistunutta liiketoimintaa. Suunnittelutyön kuluessa tutkitaan lähialuetta ja veneilijöitä palvelevan ravintola- ja kerhorakennuksen sijoittamismahdollisuutta pienvenesataman yhteyteen. Pienvenesataman palvelupisteeksi suunnitellaan "Merikeskus-paviljonki" vierasveneilijöiden, venekerhojen ja purjehduskoulun käyttöön. Upinniementien risteyksen tuntumaan sijoittuvalle nykyiselle yritystontille (KTY) on tavoitteena löytää sen näkyvän paikan sekä tonttiin sisältyvät rajoitukset huomioon ottava käyttötarkoitus.

Alustava asuntorakentamisen kerrosalatavoite on 15 000-20 000 k-m², joka vastaa noin 300-400 asukasta. Kerrosalatavoitetta tarkistetaan kaavatyön edetessä. Työpaikka- ja palvelukerrosalatavoite on 5 000-10 000 k-m².

Liikenne

Suunnittelun keskeisenä tavoitteena on alueen liikenneturvallisuuden ja joukkoliikenteen edellytysten parantaminen. Alueen eri osiin on taattava toiminnan vaatimusten mukaisesti riittävät ja sujuvat liikenneyhteydet. Strömsbyntietä

kehitetään alueen ajoneuvo- ja kevytliikenteen pääliikenneyhteytenä. Upinniementien risteuksen toimivuus uusilla liikennemäärillä varmistetaan.

Kevyenliikenteenyhteyksien jatkuvuutta pohjoispuoleisilta asuinalueilta etelään vahvistetaan ja alueen läpi suunnitellaan kevyenliikenteenyhteys Pikkalanlahden rannan tuntumaan.

Virkistysalueet ja ympäristörakentaminen

Virkistysalueiden suunnittelussa kehitetään yhteyksiä rantaan ja niiden jatkuvuutta pohjois-eteläsuunnassa. Avoimien maisematilojen luonne säilytetään. Hulevesien käsittelystä pyritään tekemään luonnonmukainen ja tarvittavia rakenteita hyödynnetään ympäristörakentamisen elementteinä.

5. TEHDYT JA LAADITTAVAT SELVITYKSET

Aiempia, suunnittelualueetta koskevia selvitys- ja suunnitteluaineistoja hyödynnetään soveltuvin osin asemakaavan laatimisessa.

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

- Strömsbyn yleissuunnitelma ja asemakaavan luonto- ja maisemaselvitys, Suunnittelukeskus Oy
- Merikantvikin ideasuunnitelma, Suunnittelukeskus Oy
- Porkkalanniemen Kantvikin maaperätutkimukset, Maa ja vesi Oy
- Kirkkonummen kevytliikenneverkoston ja luontopoluston kehittämissuunnitelma, Linea Konsultit Oy
- Porkkalan vuokra-alueiden sotilaallisten jäänteiden selvitys. Pekka Silvast
- Liito-oravaselvitys, Ramboll Oy

Suunnitteluhankkeen aikana laaditaan mm. seuraavat selvitykset:

- Maaperä- ja rakennettavuusselvitys
- Tulvaselvitys
- Kunnallisteknisen huollon alustavat yleissuunnitelmat
- Hulevesiselvitys
- Tasauksen ja teknisen huollon verkostojen alustavat yleissuunnitelmat
- Sataman melu- ja päästövaikutusten selvitykseen varaudutaan. Tarve selvitetään viranomaisneuvotteluissa.

6. VAIKUTUSALUE JA ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan merkittävimmät vaikutukset ulottuvat pääasiassa suunnittelualueeseen ja lähialueen vesi- ja virkistysalueisiin. Kaavan tavoitelluilla maankäytön muutoksilla on vaikutus kunnan asuntotarjontaan, talouteen sekä alueen ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Kaavoitus lisää ja kehittää Kirkkonummen veneilyyn liittyvää palvelutarjontaa ja parantaa virkistysmahdollisuuksia.

Suunnittelualueella sijaitsevan sataman toiminnan jatkuminen turvataan kaavoituksella. Sen osalta vaikutukset ovat olemassa olevia eikä niihin tule merkittäviä muutoksia.

Kaavoitusprosessin aikana selvitetään riittävissä määrin suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Sataman melu- ja päästövaikutukset selvitetään tarvittaessa.

7. YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ajoneuvo- ja satamatoiminnan aiheuttamat melu- sekä mahdolliset hiukashaitat ovat alueen suurimmat häiriötekijät. Rantojen rakentamiseen liittyvät vesialueiden ruoppaukset ja –täytöt voivat aiheuttaa häiriöitä vesiolosuhteisiin.

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
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
Espoon seudun ympäristöterveys
Helsingin Satama
Kantvik Shipping Ltd
Finnsementti Oy
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
Sivistystoimi
Nimistötoimikunta
Vanhusneuvosto
Vammaisneuvosto
Liikuntatoimi

Yhdistykset:

Kirkkonummen ympäristöyhdistys
Kyrksläts Natur och Miljö
Kirkkonummen yrittäjät
Kantvikin purjehtijat
Alueen asukasyhdistykset

Kaavan laatiminen ja siihen liittyvä vaikutusten arviointi edellyttävät monipuolista asiantuntemusta ja kunnan eri toimialojen yhteistyötä. Muilta osallisviranomaistahoilta pyydetään lausunnot ehdotusvaiheessa. Suunnittelun edetessä järjestetään (MRL 66 § 2.mom.) viranomaisneuvotteluita.

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. 2012 - 2016) mukainen hanke, joka ohjelman mukaisesti on ohjelmoitu käynnistyväksi vuonna 2012.

Yhdyskuntatekniikan lautakunnan hyväksymä Prikirannan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan hyväksymispäätöksen jälkeen 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 satamatoiminnot, pienvenesatamanjärjestelyt, liikennejärjestelyt sekä uudisrakentamisen sijoittuminen suunnittelualueella.

Suunnittelun alkaessa keväällä 2012 järjestetään asukastyöpaja, jossa pyritään keräämään mielipiteitä ja kehitystoiveita alueen suunnittelun osallisilta. Asukastyöpajan tulokset julkaistaan kaavahankkeelle perustettavalla internet-sivustolla ja tuloksia hyödynnetään suunnittelun eri vaiheissa.

Kaavaluonnos pyritään käsittelemään yhdyskuntatekniikan lautakunnassa ja asetaan yleisesti nähtäville syksyllä 2012. Kaavaluonnoksen nähtävillä oloaikana järjestetään yleisötilaisuus. Kaavaluonnosta tarkistetaan saadun palautteen pohjalta.

Kaavaehdotus pyritään käsittelemään yhdyskuntatekniikan lautakunnassa ja kunnanhallituksessa siten, että se asetetaan yleisesti nähtäville keväällä 2013 maankäyttö- ja rakennusasetuksen (27 §) mukaisesti ja siitä pyydetään lausunnot. Ehdotuksen nähtävillä oloaikana pidetään yleisötilaisuus. Ehdotus on nähtävillä kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalveluissa, kunnan pääkirjastoissa sekä Masalan ja Veikkolan kirjastoissa. Kaavaehdotus julkaistaan myös kunnan kotisivuilla www.kirkkonummi.fi.

Kaavaehdotusta tarkistetaan saadun palautteen pohjalta. Palaute ja lopullinen asemakaava on tavoiteaikataulun mukaisesti käsitellä yhdyskuntatekniikan lautakunnassa ja kunnanhallituksessa siten, että kunnanvaltuusto hyväksyisi Prikirannan asemakaavan vuoden 2013 loppuun mennessä.

Kaava-suunnittelun, 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	7-9	10-12
Lähtötiedot, selvitykset, suunnitelmat								
Kaavaluonnos				ytl				
Kaavaluonnos nähtävillä								
Kaavaehdotus						ytl kh		
Kaavaehdotus nähtävillä								
	2012				2013			
	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12
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) löytyy tietoa asemakaavahankkeesta. Siellä on esillä mm. osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavoituksen edetessä myös asemakaavaehdotus sekä tietoa yleisötilaisuuksien 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

Suunnitteluaineistoon voi tutustua kaavan valmistelun aikana kunnan kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalveluissa, osoitteessa Kirkkonummi, Ervastintie 2, 2. kerros.

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 otsikoitava niin, että siitä selvästi ilmenee mitä kaavahanketta palaute koskee):

kirkkonummen.kunta@kirkkonummi.fi

Lisätietoja kaavahankkeesta antavat Kirkkonummen kunnassa:

Kaavoitusarkkitehti
Aija Aunio
puh. 050 4137467
sähköposti: aija.aunio(a)kirkkonummi.fi

Kunnanarkkitehti
Tero Luomajärvi
puh. 040 8465 657
sähköposti: tero.luomajarvi(a)kirkkonummi.fi