

Ehdotus kaavoitusohjelmaksi vuosille 2023-2027

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 28.04.2022 § 40

Valmistelija

kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi, etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

Yleistä

Viisivuotinen kaavoitusohjelma ohjaa Kirkkonummen kunnan maankäytön, liikennejärjestelmän ja kunnallistekniikan suunnittelua. Tavoitteena on johdonmukainen maankäyttö- ja kaavoituspolitiikka, joka tarjoaa sekä kunnan että muiden viranomaistahojen lisäksi kunnan asukkaille ja eri toteuttajatahoille tietoisuuden kunnan maankäytön lähivuosien tavoitetilasta. Ohjelman laadinnassa on otettu huomioon kunnan strategisten linjausten lisäksi Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 ja 2060 periaatteet.

Kaavoitusohjelman toivotaan edistävän kunnan maanhankintaa. Keskeisiä kaavoitukseen kytkeytyviä tahoja ovat Kirkkonummen Vesi ja kunnallistekninen suunnittelu sekä muut palvelualueet. Tosin vuoden 2023 alusta lähtien Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue vastaa terveys- ja sosiaaliasioista sekä pelastustoimesta. Kaikille toimijoille on tärkeää tietää kaavahankkeiden aikatauluista sekä milloin niiden toteuttamiseen käytännössä päästään ja milloin muu tarvittava yksityiskohtainen suunnittelu tulisi panna vireille.

Kunnan keskimääräinen väestönkasvu 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä on ollut 2,5 %:n tuntumassa eli vuosittain asukasluku kasvoi keskimäärin 700–800 asukkaalla. Väestönkasvu on taittunut 2010-luvulla ja jatkunut sen jälkeen maltillisena. Viime vuosina kunnan vuosittaisen asukasmäärän kasvu on ollut enimmillään prosentin tuntumassa (n. 400 as./v.), vaikka uusia asuntoja on valmistunut poikkeuksellisen paljon, tosin pienten asuntojen määrä on ollut suuri.

Asumisen kaavavaranto on kasvanut ennätyksellisen suureksi ollen liki 470 000 k-m², josta noin 75 % on pientalorakentamista (n. 350 000 k-m²). Kaavavarannon pientalovaltaisuus on vahvistunut kunnan tahtotilan mukaisesti.

Nyt käsittelyssä olevassa ohjelmassa hankkeiden määrä on liki 30, mikä on määrällisesti suuri kaavoituksen henkilöresursseihin verrattuna. Ehdotus kaavoitusohjelmaksi (vuodet 2023–2027) yhdessä nykyisen kaavavarannon kanssa mahdollistaisivat liki 20 000 asukkaan kasvun Kirkkonummella.

Lähivuosina keskeisimmät kehitettävät keskusta-alueet ovat edelleen kuntakeskus ja Masala. Näiden alueiden asemakaavahankkeet on priorisoitu korkealle. Lisäksi keskeisiä uusia työpaikka-alueita ja olemassa olevien työpaikka-alueiden uudistamista on perusteltua edistää. Kirkkonummen liikekeskustassa torin ympäristön rakentaminen alkanee muutaman vuoden sisällä. Asuinmahdollisuuksien luominen keskusta-alueille ja hyvän joukkoliikenteen palvelualueille tarkoittaa kunnan kasvamista yhdyskuntarakenteellisesti ja ilmastovaikutuksiltaan oikeaoppisesti sisäänpäin. Niin ikään kuntastrategian mukaisesti

pientalovaltaisuus sekä lähiluonto mukaan lukien vesistöt ja merenrannat ovat keskeisellä sijalla uusien asuntoalueiden suunniteltaessa.

Kunnassa on tehtävä selkeät ja perustellut päätökset tulevaisuuden kasvusuunnista, sillä on kaavataloudellisesti perusteltua keskittyä muutamien alueiden määrätietoiseen kehittämiseen tietyllä aikavälillä. Kirkkonummella on useita potentiaalisia asumisen kasvukeskittymiä ja suuntia, jotka ovat sekä Uusimaa-kaavan 2050 ja Helsingin seudun MAL 2019-suunnitelman mukaisia kuten esimerkiksi:

- Jorvaksen asemanseutu (asemakaavat)
- Prikiranta ja Jollaranta (asemakaavat)
- Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan uudet asumisen alueet: Killinmäki, Louhosrinne ja Pulkus
- Masalan osayleiskaavahankkeen uudet asumisen alueet: uuden kehäyhteyden vyöhyke ja Espoonlahden rantavyöhyke
- Sundsbergin osayleiskaavahankkeen uudet asumisen alueet
- Veikkolan keskustaan tukeutuvat uudet asumisen alueet: Veikkolan asemanseutu sekä muu keskustan alue kuten Eerikinkartano.

Vaihtoehtoisia asumisen kasvusuuntia ovat alueellisten erityispiirteiden kuten merellisyyden, luonnonläheisyyden tai maiseman takia myös seuraavat alueet ja suunnat:

- Kantvikin osayleiskaavahankkeen uudet asumisen alueet: Upiniemen suunta
- Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavahankkeen uudet asumisen alueet: Myllykylä ja Volsintien vyöhyke
- Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavan uudet asumisen alueet: Gesterbyntien vyöhyke
- Veikkolassa Kylmälän suunta.

Todettakoon, että kunta päivittää ennen kaavoitusohjelman hyväksymistä väestöennusteensa ja palveluverkkosuunnitelmansa. Tavoitteena on saada tärkeää tietoa perustellulle yhdyskuntarakenteen laajentamiselle, kestäväälle liikkumiselle ja kunnan palvelujen järkevälle yhteensovittamiselle, kuten uusien päiväkotien sekä mahdollisten uusien koulujen tai olemassa olevien koulujen laajentamiselle oikea-aikaisesti maankäytön toteuttamisen näkökulmasta. Alustavasti ohjelma tähtää vuosille 2030 ja 2040, lisäksi laadittaneen skenaariotyyppinen tarkastelu vuoteen 2060 saakka.

Osayleiskaavoitus vaatii merkittävästi suunnitteluresursseja ja siksi liian monen alueen kaavoitus ei ole järkevää samanaikaisesti. Lisäksi on hyvä muistaa kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelujen henkilöstön määrä sekä kaavoitusohjelman uudistamisen tärkeä periaate, jonka mukaan vireillä voi olla enintään kahden osayleiskaavahanketta. Kaavoitusohjelman kahden sitovan vuoden aikana hankkeita on vireillä viisi.

Kaavoitusohjelman poliittinen käsittely

Suunnittelukauden 2023–2027 kaavoitusohjelma käsitellään yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 28.4.2022 ja tarkoituksena on jättää asia pöydälle valtuustoryhmien kannanottoja varten. Ryhmien kannanotot on toimitettava yhdyskuntatekniikan toimialajohtajalle viimeistään keskiviikkona 11.5.2022, jotta ne voidaan toimittaa yhdystekniikan lautakunnan jäsenille seuraavan lautakunnan kokouksen (19.5.2022) kokousaineiston yhteydessä. Myös yhdyskuntatekniikan palvelualueen on ehdittävä tutustua ryhmien kannanottoihin.

Ryhmien kannanotot käsitellään yhdyskuntatekniikan lautakunnassa ja niiden pohjalta valmisteltua kaavoitusohjelmaa voidaan muuttaa. Tämän jälkeen lautakunnan hyväksymä kaavoitusohjelma käsitellään kunnanhallituksessa ja edelleen kunnanvaltuustossa, joka hyväksyy ohjelman.

Kaavoitusohjelma on laadittu kaksivuotisena sitovaksi ja pääpaino on vuosien 2023 ja 2024 hankkeissa. Kaavoitusohjelmassa ei osoiteta hankkeiden tavoitteellisia käsittelyaikatauluja.

Kaavoitusaloitteet

Kaavoitusohjelman uudistamiseen on kuulunut myös kuntaan toimitettujen kaavoitusaloitteiden arviointi. Kuhunkin uuteen aloitteeseen on laadittu arviointikortti, jonka johtopäätöksestä ilmenee hankkeen toteuttamiskelpoisuus. Arviointikortit ovat tämän asian oheismateriaalina.

Kaavoitusohjelman sisältö

Koska ehdotukseksi laadittua kaavoitusohjelmaa 2023–2027 (jatkossa: kaavoitusohjelma) ei saada tasapainoon vireillä olevien hankkeiden määrän ja kaavoitusresurssien kesken, tarkoittaa se sitä, ettei kaikkia sitovien vuosien hankkeita saada eteenpäin tavoiteaikataulussa. Etenkin ohjelman osayleiskaavojen määrä on edelleen suuri. Niin ikään uusia asemakaavahankkeita kahdelle sitovalle vuodelle on ohjelmassa edellisten vuosien mukaisesti noin 25.

Kunnan on huolehdittava, että uutta asuinrakennusoikeutta syntyy Helsingin seudun MAL 2019 -suunnitelman mukaisesti (n. 40 000 k-m² / v.). Niin ikään tavoitteena on saada vuosittain valmiiksi noin 440 uutta asuntoa.

Kahdelle kaavoitusohjelman sitovalle suunnittelukauden vuodelle on osoitettu seuraavasti uudet hankkeet:

Keskinen Kirkkonummi:

- Keskusta, Jokiniitty (aloitus v. 2024)
- Keskusta, Pedersinportti (aloitus v. 2023)
- Keskusta, Rajanotkontie (aloitus v. 2024)
- Keskusta, Villa Hagan (sis. Kirkkoniityn alueen, aloitus v. 2023)

Eteläinen Kirkkonummi:

- Kantvik, Jollaranta

Itäinen Kirkkonummi:

- Jorvas, Jorvaksenkolmio (aloitus v. 2023)
- Masala, Majvikinportti (aloitus v. 2023)
- Masala, Masalan asemanseutu (aloitus v. 2024)
- Masala, Masalanportti II (aloitus v. 2023)

Pohjoinen Kirkkonummi

- Veikkola, Turuntien kortteli 126 (aloitus v. 2024)
- Veikkola, Veikkolanportti (aloitus v. 2023).

Kaavoitusohjelman kahden sitovan vuoden aikana käynnistyvien asemakaavahankkeiden lisäksi on laadittu hankekortit odotuskorin hankkeista.

Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelujen resursseihin nähden osayleiskaavahankkeita on vireillä kaavoitusohjelman mukaisesti vuonna 2023 peräti viisi. Yleiskaavoitus on haastavaa ja hankkeet edellyttävät merkittäviä lähtötietoselvityksiä, lisäksi suunnittelun edetessä on tehtävä

mm. yleissuunnitelmia ja tarvittavia arviointeja. Osayleiskaavojen edellyttämät selvitykset ja yleissuunnitelmat ovat suuri kustannuserä, sillä ne tehdään pääsääntöisesti konsulttien toimesta. Näin ollen ei ole taloudellisestikaan perusteltua suunnitella liian montaa yleiskaavatasoista hanketta samaan aikaan. Tavoitteena on saada suunnittelukauden sitovina vuosina valmiiksi kolme osayleiskaavaa.

Ranta-asemakaavoja ei käsitellä kaavoitusohjelmassa. Niitä koskevat kaavoitusaloitteet käsitellään tapauskohtaisesti ja siitä tiedotetaan kaavoitusta käsitteleviä toimielimiä.

Kirkkonummen liikekeskuksen kehittäminen jatkuu

Edellisen kaavoitusohjelman sitovien vuosien aikana (vuodet 2020 ja 2021) edistettiin Kirkkonummen liikekeskustan kehittämistä useilla eri hankkeilla, jotka saatiin valmiiksi. Tällaisia olivat mm. seuraavat hankkeet:

- Pyhän Mikaelin kirkko, asemakaava (lainv. v. 2021)
- Keskustan urheilupuiston asemakaava (lainv. v. 2022)
- Munkinmäki, korttelit 202 ja 203, asemakaava (lainv. v. XXXX)
- Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelma (sis. hulevesien hallintasuunnitelman, Ramboll Finland Oy, 2021)

Lisäksi vuoden 2022 aikana laaditaan Villa Hagan asemakaavoituksen pohjaksi ideasuunnitelma, lisäksi pannaan vireille hyväksyttujen asemakaavojen mahdollistama katusuunnittelu, joka koskee Kirkkonummentie ja Vanha Rantatien risteysaluetta sekä siitä pohjoisen suuntaan uuteen kiertoliittymään saakka. Todettakoon myös, että Kirkkonummentien rautatien ylittävän uuden sillan suunnittelu on vireillä ja lisäksi Munkinmäentien katusuunnittelu on määrää panna vireille. Niin ikään yhteiskampuksen rakennussuunnittelu on vireillä. Tallinmäen asemakaava saataneen hyväksymiskäsittelyyn vuosien 2022 ja 2023 taitteessa. Korttelin 108 viimeisimpien kerrostalojen rakentaminen käynnistyy syksyllä 2022.

Asuinpientalotuotanto

Kaavoitusohjelman 2021–2025 asemakaavoitus painottui pientaloalueiden kaavoittamiseen ja sen seurauksena kunnan kaavavaranto on vahvistunut pientalorakentamisen osalta.

Kunnan tavoitteena on myydä tai vuokrata uusia pientalotontteja vuosittain noin 50. Tavoite on haastava eikä sitä olla saavutettu vuosiin. Vuonna 2022 lainvoimaissa asemakaavoissa kunnalla on valmiita tontteja 51, mutta ennen vuoden 2023 alkua luku saattaa olla huomattavasti suurempi, sillä tavoitteena on valmistella hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2022 aikana Kvisin, Pohjois-Jorvaksen, Veikkolanpuro II:n ja Mustikkarinteen pientalovaltaiset asemakaavat, joissa kunnan omistukseen tulevia erillispientalotontteja on noin sata, vastaavasti yksityisille on tulossa noin 200. Lisäksi vireillä ovat Tolsanjärven ja Eerikinkartanon pientalovaltaiset asemakaavat varmistavat erillispientalotonttien tarjonnan säilymisen tulevina vuosina hyvällä tasolla.

Kaavoitusohjelman oheismateriaalista 2 ja 3 ilmenevät kaavahankkeittain kunnan ja yksityisten maanomistajien lähivuosien suuntaa-antava myyntivalmius erillispientalotonttien osalta. Koska vuonna 2022 hyväksyttäneen merkittävä määrä pientalovaltaisia asemakaavoja, joiden kunnallistekninen suunnittelu ja rakentaminen edellyttää merkittäviä kustannuksia, ei uusia merkittäviä pientalovaltaisia kaavahankkeita ole

nostettu nyt käsittelyssä olevaan kaavoitusohjelmaan. Sen sijaan odotuskorissa on suuri määrä kaavahankkeita, jotka mahdollistavat pientalorakentamista.

Yritystontit

Kuntakeskuksessa on määrä käynnistää Pedersinportin asemakaavan laatiminen. Hanke on pienehkö, mutta se omalta osaltaan täydentää Munkinmäen alueen monipuolisuutta.

Tolsanportin asemakaavoitus pantiin vireille vuonna 2022. Hyvän saavutettavuuden takia uusi työpaikka-alue vahvistaa myös samaan alueeseen kuuluvien Tolsanjärven asemakaavan työpaikkatonttien kiinnostavuutta.

Jorvaksenkolmion asemakaavoitus pannaan uudelleen vireille laatimalla hankkeelle uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma Jorvaksen ja Sundsbergin kehityskuvan 2060 periaatteiden mukaisesti. Jorvaksenkolmion on suurimmaksi osaksi kunnan omistuksessa.

Inkilänportin asemakaavahakkeen uudelleen käynnistäminen edellyttää maanomistajien kaavoitusaloitteita ja sen takia se on sijoitettu kaavoitusohjelman ylempään odotuskoriin.

Pikkalanlahden teollisuusalueen asemakaavan tarkistaminen ja mahdollinen laajentaminen on vireillä.

Kunnanhallitus on päättänyt (11.1.2016, § 6), että elinkeinopoliittiset tai muutoin kunnan kannalta tärkeät kaavoitusaloitteet toimitetaan kunnanhallitukselle niiden saavuttua. Päätos mahdollistaa esimerkiksi yrityshankkeita koskevan asemakaavoituksen käynnistämisen kunnanvaltuuston hyväksymästä kaavoitusohjelmasta huolimatta. Tavoitteena on mm. parantaa kunnan ja kaavoituksen ketteryyttä tärkeiden yrityshankkeiden saamiseksi Kirkkonummelle.

Veikkolanportin asemakaavan laatiminen on ollut useita vuosia jäissä, koska Turunväylän eritasoliittymän tiesuunnittelu tehdään Turun tunnin juna -hankkeen yhteydessä. Näin ollen hanke saataneen eteenpäin vuonna 2023, kun Pohjoisen Kirkkonummen osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi. Muuttuneen suunnittelutilanteen takia hankkeelle on laadittava uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Elinkeinoelämä edellyttää, että työvoiman saatavuuteen on kiinnitettävä riittävästi huomiota. Se tarkoittaa, että kohtuuhintaisia asuntoja sekä asumisoikeus- ja vuokra-asuntoja on oltava markkinoilla. Kunnan kilpailukyvyyn ja yritysten vahvistaminen kytkeytyy täten myös maankäytön suunnitteluun. Toisaalta viimeisten vuosien aikana on kuntaan toteutettu huomattava määrä vuokra-asumista, joten tasapainoisen kehityksen turvaamiseksi kunnan on pyrittävä ohjaamaa kerrostalorakentamista myös omistusasumisen suuntaan.

Yleiskaavoitus

Kantvikin ja Luoman sekä Kantvikin ja Sundsbergin osayleiskaavoituksen lähtötiedoksi on laadittu paikalliset kehityskuvat. Kantvikin osayleiskaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä alkuvuonna 2022, sen sijaan Luoman osayleiskaava ei ole edistetty ja hanke lakkautetaan, mikä tarkoittaa, että

se sijoitetaan odotuskoriin. Sundsbergin osayleiskaavoitus on määrä käynnistää vuonna 2022.

Kirkkonummen pohjoisen liikennekäytävän osayleiskaava saataneen hyväksymiskäsittelyyn vuodenvaihteessa 2022 ja 2023. Kun edellä mainittu osayleiskaava on valmisteltu hyväksymiskäsittelyyn, on kaavoituksella resurssi edistää useita vuosia jäissä ollutta Kylmälän osayleiskaavahanketta.

Edellisellä suunnittelukaudella oli määrä käynnistää Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavan liittyvä kahta kiinteistöä koskeva laajennus. Nyt käsittelyssä olevassa kaavoitusohjelmassa hanketta ei ole.

Liite:

- Kirkkonummen kaavoitusohjelma 2023–2027
- Kaavoitus- tai kaavamuutosaloitteet, arviointikortit

Oheismateriaali:

- Kartta 1, Arvio asemakaavojen asuinrakennusoikeuden toteutumisesta vuosina 2023–2027
- Kartta 2, Arvio kunnan erillispientalotonttitarjonnasta vuosina 2023–2027 ja sen jälkeisestä potentiaalista
- Kartta 3, Arvio yksityisten erillispientalotonttien tarjonnasta vuosille 2023–2027 ja sen jälkeisestä potentiaalista
- Kartta 4, Arvio kunnan yritystonttitarjonnasta vuosille 2023–2027

Esittelijä

Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa

Päätösehdotus

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää

1

merkitä tiedoksi yhdyskuntatekniikan lautakunnalle valmistellun kaavoitusohjelman 2023–2027 sisältäen kaavoitusaloitteiden arviointikortit sekä muun oheismateriaalin

2

toimittaa yhdyskuntatekniikan lautakunnalle valmistellun kaavoitusohjelman 2023–2027 siihen liittyvine aineistoineen valtuustoryhmille kannanottoja varten siten, että valtuustoryhmien kannanotot on toimitettu yhdyskuntatekniikan palvelualueen johtajalle 11.5.2022 mennessä

3

jättää asian muilta osin pöydälle.

Käsittely

Päätös

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 19.05.2022 § 50
470/10.00.00/2022

Valmistelija	Kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi, etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi Saapuneet valtuustoryhmien kannanotot Valtuustoryhmien kannanotot esitellään kokouksessa.
Esittelijä	Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa
Päätösehdotus	Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää 1 merkitä tiedoksi valtuustoryhmien toimittamat kannanotot kaavoitusohjelman ehdotuksesta 2 että seuraavaan kokoukseen valmistellaan valtuustoryhmien kannanottojen perusteella tarkistettu kaavoitusohjelman ehdotus.
Käsittely	Lautakunta kävi keskustelua kaavoitusohjelmaan liittyen.
Päätös	Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti. Tämän pykälän käsittelyn jälkeen pidettiin tauko klo 19.06-19.17.
Tiedoksi	