

KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

HANKE 11101

RAJANOTKONTIE

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



KIRKKONUMMI
KYRKSLÄTT

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

joka koskee 21.11.2024 päivättyä kaavakarttaa.

RAJANOTKONTIEN ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutos koskee korttelia 172 ja rajautuvaa kevyen liikenteen katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu kortteli 172 ja katualuetta.

Laatija kaavoitusarkkitehti Leena Kankaanpää, Kirkkonummen kunta

Vireilletulo Kuulutus 26.5.2023

Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 27.4.2023 (§ 49)

Asemakaavaehdotus
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 21.11.2024 (§ XX)
Kunnanhallitus XX.XX.2024 (§ XX)

Asemakaavan hyväksyminen
Yhdyskuntatekniikan lautakunta XX.XX.20XX (§ XX)
Kunnanhallitus XX.XX.20XX (§ XX)
Kunnanvaltuusto XX.XX.20XX (§ XX)

Hankenumero: 11101
Asianumero 201/10.02.03/2023
Piirustusnumero: 3495

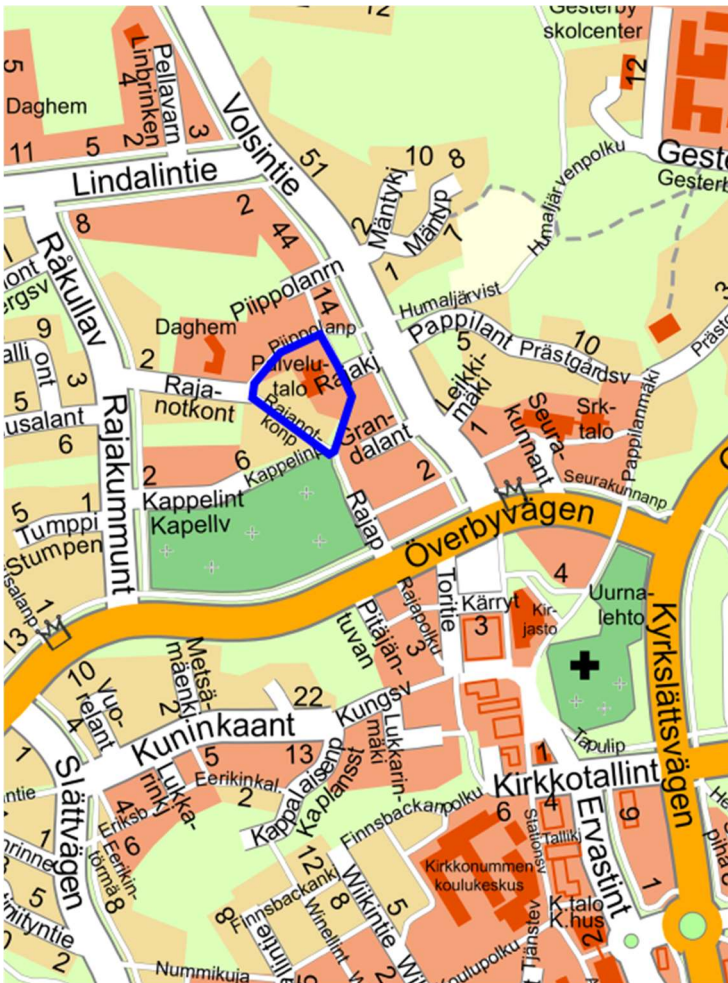
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot ilmenevät selostuksen kansilehdeltä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee kuntakeskuksessa, liikekeskuksen pohjoispuolella (kuva 1). Suunnittelualue muodostuu Rajanoikontpolun, Piippolanpolun ja Rajapolun rajaamalla korttelialueelle. Alue käsittää ikäihmisten palvelukorttelin 172 (AHS) sekä Rajanoikontpolun katualueen. Kaava-alueen pinta-ala on n. 1,2 hehtaaria. Korttelialueella sijaitsee palvelutalo ja yksikerroksisia rivitaloja. Kaava-alueelta on matkaa liikekeskustaan alle kilometri. Lisäksi suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kunnan päiväkotiki sekä ikääntyvien hoivakoti Lehmuskartano.



Kuva 1, Suunnittelualueen sijainti. Kaava-alueen rajaustus sinisellä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavasta käytetään nimeä Rajanoikontien asemakaava.

Suunnittelu koskee ikäihmisten palvelutalokorttelia. Maankäyttötavoitteena on vahvistaa kuntakeskuksen ja liikealueen kehittymistä ja parantaa ikäihmisten monipuolisia asumismahdollisuuksia lähellä palveluita. Tarkoituksena on luoda turvallinen ja viihtyisä korttelikonaisuus palvelemaan eri ikääntymisvaiheissa olevien vanhusten asumisen tarpeita. Ensimmäisenä tavoitteena on mahdollistaa alueella olevan vanhusten palvelutalon laajentuminen sekä vanhusten ns. välimuotoisen asuinratkaisujen sijoittuminen alueelle uuteen kerrostaloon. Erityistä huomiota suunnittelussa kiinnitetään korttelin sisäisiin piha-alueisiin. Niiden viihtyisyys ja soveltuvuus vanhusten ja muistisairaiden tarpeisiin ovat tärkeä osa korttelin asuinviihtyvyyttä ja yhteisöllisyyttä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
1.6.1	Keskeiset suunnitelmat.....	4
1.6.2	Keskeiset selvitykset.....	4
1.6.3	Muut selvitykset ja lähteet.....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaavan kuvaus.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4	Maanomistus.....	11
3.2	Suunnittelutilanne	12
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3.1	Osalliset	19
4.3.2	Vireilletulo	19
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	19
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	19
4.4	Asemakaavan tavoitteet	19
4.4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	19
4.4.2	MAL 2019 -suunnitelma.....	20
4.4.3	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	20
4.4.4	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	21
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	22
5.1	Kaavan rakenne.....	22
5.1.1	Mitoitus.....	22

5.1.2	Palvelut	23
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.3	Aluevaraukset	23
5.3.1	Korttelialueet	23
5.3.2	Muut alueet	24
5.3.3	Kunnallistekniikka	24
5.3.4	Esteettömyys	24
5.3.5	Hulevesien hallinta.....	24
5.4	Kaavan vaikutukset.....	24
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
5.4.2	Sosiaaliset vaikutukset	26
5.4.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26
5.4.4	Vaikutukset kuntatalouteen.....	27
5.5	Ympäristön häiriötekijät	28
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	28
5.7	Nimistö	28
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	28

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2. Asemakaavakartta ja määräykset
- Liite 3. Ote Kirkkonummen ajantasa-asetemakaavasta
- Liite 4. Alustavat pelastustiet
- Liite 5. Viitesuunnitelman mukainen pysäköintikaavio

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1.6.1 Keskeiset suunnitelmat

- Arkkitehtitoimisto A-Live (2023) Viitesuunnitelmat
- Benviroc Oy, (2021). Kirkkonummen kunnan kestävän energian ja ilmaston toimintasuunnitelma. Kirkkonummen kunta.
- Gaia Consulting Oy, (2019). Kirkkonummen ilmastotiekartta
- Helsingin seudun liikenne, (2019). MAL 2019 -suunnitelma
- Helsingin seudun liikenne, (2023). MAL 2023 -suunnitelmaluonnos
- Kirkkonummen kunta, (2016). Kuntakeskuksen kehityskuva 2040 - Urbaani kylä
- Sweco Oy & Demos Helsinki Oy, (2020). Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060
- Kirkkonummen kunta, (2024). Kirkkonummen kuntastrategia 2024-2030
- Kirkkonummen kunta, (2017). Kotina Kirkkonummi – Kirkkonummen arkkitehtuuripoliittinen ohjelma 2017
- Sito Oy, (2017). Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040
- Sito Oy, (2017). Kirkkonummen kävelyn ja pyöräilyn kehittämisohjelma
- Sitowise Oy, (2017). Kirkkonummen hulevesiohjelma

1.6.2 Keskeiset selvitykset

- Kirkkonummen turvallisen ja kestävän liikkumisen suunnitelma, Sitowise, (2018) ja toimenpideohjelma
- Kirkkonummen kunta, Tiehallinto & Strafica Oy, (2008). Tieverkko- ja liikenneturvallisuukselvitys

1.6.3 Muut selvitykset ja lähteet

- Oosi, O., Kortelainen, J., Luukkonen, T. & Haila K. (2020). Ikääntyneiden välimuotoisen asumisen tilanne ja tulevaisuuden tarpeet. Ympäristöministeriön julkaisu 2020: 8.
- Välikangas K. (2009). Yhteisöllisyyttä, laatua ja vaihtoehtoja Ikääntyneiden välimuotoisen asumisen ratkaisuja Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Hollannissa. Suomen ympäristö 13: 2009.
- Backman, S. (1992). Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema
- Helsingin seudun liikenne, (2011). Kirkkonummen linjastosuunnitelma 2013 - 2017
- Väylävirasto (2022). <<https://suomenvaylat.vayla.fi>> 25.10.2023
- Kirkkonummen kunta, (2021). Kirkkonummen pysäköintiselvitys

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Rajanotkontien asemakaavahanke on osa kunnanvaltuustossa (24.10.2022, § 78) hyväksyttyä Kirkkonummen kunnan kaavoitusohjelmaa 2023–2027. Rajanotkontien asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 27.4.2023. Hanke tuli vireille maanomistajan aloitteesta.

Maanomistajat Kirkkonummen vuokra-asunnot oy ja Palvelukeskussäätiö kunnan vuokralaisena ovat laadittaneet alueelle rakentamisen viitesuunnitelman. Kaava etenee laaditun suunnitelman pohjalta suoraan ehdotusvaiheeseen. Kaavaehdotus käsitellään yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 21.11.2024, jonka jälkeen kunnanhallitus päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

[Kaavoituksen käynnistämissopimukset](#)

Kunta on solminut kaavoituksen käynnistämissopimuksen Kirkkonummen vuokra-asunnot Oy:n kanssa kunnanhallituksen päätöksellä 27.2.2023 § 65.

Mahdollisesta maan arvonnoususta johtuvat maankäyttösopimukset tulee olla hyväksytyt kunnanhallituksessa ja allekirjoitettu ennen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa.

2.2 Asemakaavan kuvaus

Rajanotkontien asemakaavan muutos vastaa ensisijaisesti ikäihmisten erilaisten asumismuotojen tarpeeseen palveluiden läheisyydessä. Täydennysrakentamisella tavoitellaan tehokkuutta ja viihtyisää elinympäristöä. Alueelle mahdollistetaan Palvelukeskuksen laajentaminen, joka tuo alueelle lisää paljon hoitoa vaativaa asumista olemassa olevan yksikön yhteyteen. Lisäksi ikäihmisten ns. välimuotoisen asumisen tarpeet pyritään täyttämään alueella mahdollistamalla uuden kerrostalon rakentaminen. Kerrostalon alustavassa suunnitelmassa on ensisijaisesti huomioitu muistisairaat vanhukset.

Asemakaavaratkaisu kunnioittaa myös alueen kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä sekä tukeutuu olevan julkisen liikenteen palveluihin. Asemakaava mahdollistaa autottoman elintavan. Ikäihmisten liikkumistarpeisiin on varauduttu kaavassa pysäköintimitoitusta keventämällä.

Kaava-alueelle on sijoitettu uutta kerrostalorakentamista (AK) olevien rivitalojen paikalle. Rivitalot on tarkoitettu purkaa huonokuntoisina. Asuinkerrostalo on mahdollista rakentaa kuuteen kerrokseen yhteensä 3 300 k-m². Kerrostalon lisäksi voi käyttää 300 k-m² asukkaiden yhteistiloihin. Palvelukeskuksen kortteliosa on (YSA-1) mahdollistaa uuden rakennuksen lisäosan rakentamisen neljään kerrokseen 2 500 k-m² ja asukkaiden yhteistiloihin voidaan lisäksi käyttää yhteensä 500 k-m². Palvelukeskuksen kokonaisrakennusoikeus on kaavassa 6 700 k-m².

Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on noin 10 300 k-m².

Näin ollen aluetehokkuusluku (ea), joka ilmaisee rakennusten kokonaispinta-alan suhteessa maa-alueen pinta-alaan, on $ea = 1,17$. Kaavan toteututtua Rajanotkontien korttelialueen asukasmäärän arvioidaan kasvavan noin 140 henkilöllä.

Asemakaava tukee kuntakeskuksen asemaa ja Kirkkonummen kunnan vetovoimaa. Asemakaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä Kuntakeskuksen kehityskuvan 2040 mukainen. Se hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sitä täydentäen ja kehittäen. Myös elinympäristön laatu paranee asemakaavaratkaisun myötä merkittävästi. Elinympäristön viihtyisyyden vaikuttaa merkittävästi luonnon läheisyys ja alueen vehreys. Alueen vahvuutena on sitä ympäröivät puistomaiset jalankulkureitit ja puustoiset alueet, joiden jatkuminen korttelin suojattuihin sisäosiin on kaavassa mahdollistettu.

Rajanotkontien alueen kehittäminen on ilmastopoliittisesti perusteltu ja alue on myös MAL 2019 -suunnitelman ensisijaisen asumisen vyöhykettä. Toteutuessaan Rajanotkontien asemakaava edistää Kirkkonummen MAL-sopimuksen tavoitteiden saavuttamista.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa heti, kun kaavamuuotos on kuulutettu lainvoimaiseksi. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää maankäyttösopimuksia. Kaava ei aiheuta korttelia ympäröivälle katuverkostolle muutos- tai rakennustarpeita. Korttelissa tehtävät kaavamuuoksen mukaiset rakennustoimet eivät johda välittömään vesihuollon verkoston saneeraukseen, vaikka koko laajemman alueen vesihuoltoverkosto onkin saneerauksen tarpeessa.

Alueen rakentaminen voisi käynnistyä arviolta vuonna 2025.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Rajanotkontien asemakaava sijaitsee Kirkkonummen kuntakeskuksessa. Kaava-alue käsittää korttelin 172, jota rajaavat Rajanotkonpolku, Piippolanpolku ja Rajapolku.

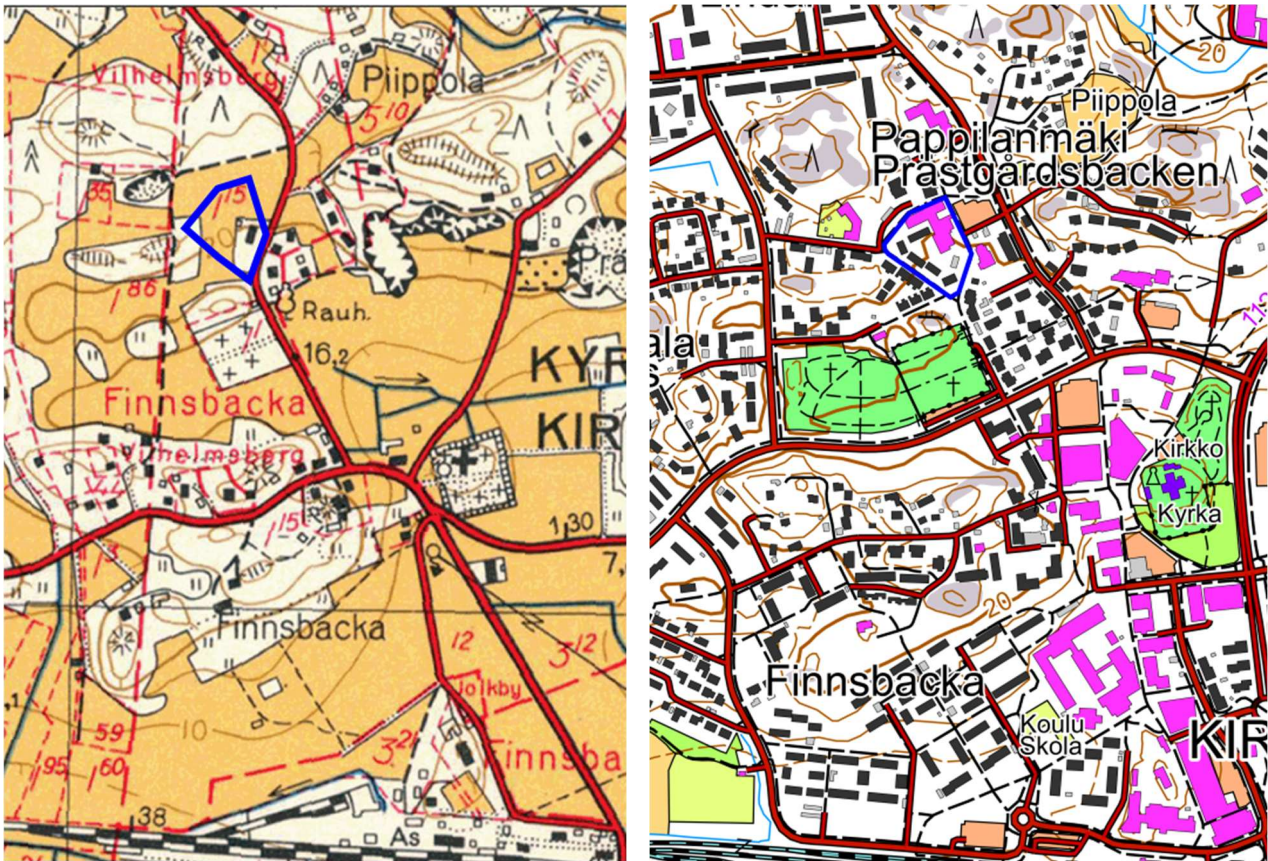
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on kooltaan noin 1.2 hehtaaria. Alue sijoittuu rakennettuun maisemaan tasaiselle alueelle. Lähiympäristössä sijaitsee erilaisia puisto ja lähivirkistysalueita, joista parhaiten saavutettavissa olevat alueet sijaitsevat alueen pohjois- ja länsipuolella.

Suunniteltava alue on kokonaisuudessaan rakentunut voimassa olevien kaavojen mukaisesti. Luonnontilaisia alueita ei ole. Alueella on palvelutalokokonaisuus, joka on vuonna 1991 valmistunut 3814 k-m²:n suuruinen sosiaalitointa palveleva rakennus. Rakennuksessa on 26 asuntoa ja kaksi ryhmäkotia ympärivuorokautista hoivaa tarvitseville vanhuksille. Palvelutalokokonaisuuteen kuuluu myös n.120 k-m²:n suuruinen erillispientalo, jota kutsutaan Askartelutaloksi. Rakennus on valmistunut 1940- ja 1950-lukujen taitteessa Parenteesiaikana ja se on huonokuntoinen soveltuen lähinnä varastotilaksi. Muutama eläkeläisjärjestö käyttää rakennusta kokoontumistilana toiminnassaan.

Lisäksi alueella sijaitsee viisi vuonna 1987 valmistunutta yksitasoista rivitaloa yhteensä 1045 k-m². Rivitalot ovat erikokoisia ja niissä on yhteensä 23 vuokra-asuntoa. Rakennukset ovat huonossa kunnossa.

Ympäröivä alue on osa tiiviimpää yhtiömuotoista rakentamista. Suunnittelualueita ympäröi 2000-luvun alkupuolella rakentuneet kerrostalot ja lounaassa 1980-luvulla valmistuneet paritalot. Rakentaminen on enimmäkseen nelikerroksista ja julkisivut ovat pääasiassa vaaleankeltaista tiiltä. Rakentaminen on melko väljää antaen ympäröivälle alueelle vihreän yleisilmeen.



Kuva 2a ja 2b. Peruskartat vuosilta 1960 ja 2023 (maanmittauslaitos. Kaava-alueen raja-
us sinisellä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Rajanotkontien alue on rakennettua aluetta, joka on maaperältään kartoittamatonta täyttömaata.

Kirkkonummen keskustan maisemarakenne on etelärannikolle tyypillinen: pääosin tasaisesta laaksosta koostava kalliosydämiä moreeniselänteitä. Kasvillisuuden kannalta merkittävät alueet ovat suunnittelualueen lähellä sijaitsevat virkistykseen varatut alueet.

Suunnittelualue ei sijaitse tulvariskialueella eikä luokitellulla pohjavesialueella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö ja asuminen

Suunnittelualueella asuu noin 50 asukasta. Alueen asukkaista suurin osa on yli 75 vuotiaita. Suhteessa koko kunnan ikäjakaumaan väestö on selvästi iäkkäämpää.

Väestöennusteet

Kirkkonummen kunnan väkiluku on yli 41 000 asukasta. Uusimpien väestöennusteiden mukaan kunnan väestö tulee kasvamaan vuosien 2020-2040 aikana lähes 7000 asukkaalla. Kasvu perustuu muuttovoittoon muista kunnista, mutta myös kansainvälisen muuttoliikkeen merkitys on tuntuva. Uudessa väestöennusteessa työikäinen väestö kehittyy vahvasti, mutta myös väestön ikääntyminen on Kirkkonummen suurin tulevaisuuden haaste. Ennusteiden mukaan Kirkko-nummella yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa 2020-luvulla voimakkaasti, ja 2030-luvulla yli 85-vuotiaiden määrä moninkertaistuu. Ikääntyminen tulee näkymään erityisesti 2020- ja 2030-luvulla asumisen- ja liikkumisen palveluissa sekä niihin liittyvissä ratkaisuissa.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella sijaitsee Palvelukeskussäätiön omistama vanhusten palvelutalo. Palvelutalossa on 26 asuntoa ja kaksi ryhmäkotia ikäihmisille, joilla on huomattavasti alentunut toimintakyky ja tarvitsevat sekä hoiva- että ateriapalveluita. Palvelutalossa työskentelee tällä hetkellä 45 henkilöä. Lisäksi Palvelutalo työllistää välillisesti mm. lääkäreitä, farmaseutteja ja fysioterapeutteja, jotka vierailevat säännöllisesti talossa.

Suunnittelualue tukeutuu Kirkkonummen liikekeskustan palveluihin. Liikekeskustassa toimivat mm. kirjasto, matkakeskus ja erilaiset liikuntapalvelut sekä Kirkkonummen kunnantalo, kirkko ja monipuoliset kaupalliset palvelut.

Suunnittelualueen läheisyyteen, Jokiniittyyn, on rakentunut merkittävä palvelukeskittymä. Siellä sijaitsee mm. kunnan uusi hyvinvointikeskus noin kilometrin kävelymatkan päässä suunnittelualueelta.

Virkistys

Alueen lähivirkistysalueiden käyttömahdollisuudet ovat hyvät. Aivan suunnittelualueen läheisyydessä on laajat puistomaiset alueet, joille johtaa suojaisat kävely- ja pyöräilyreitit.

Suunnittelussa on kiinnitetty myös erityistä huomiota korttelialueen sisäisiin ulkoilu- ja oleskelualueisiin. Tavoitteena on mahdollistaa kaikille asukkaille ulkoilmasta ja luonnosta nauttiminen. Alueen asukasprofiili tuo erityistarpeen suojatuille, turvallisille ja viihtyisille piha-alueille korttelin sisällä.

Tekninen huolto

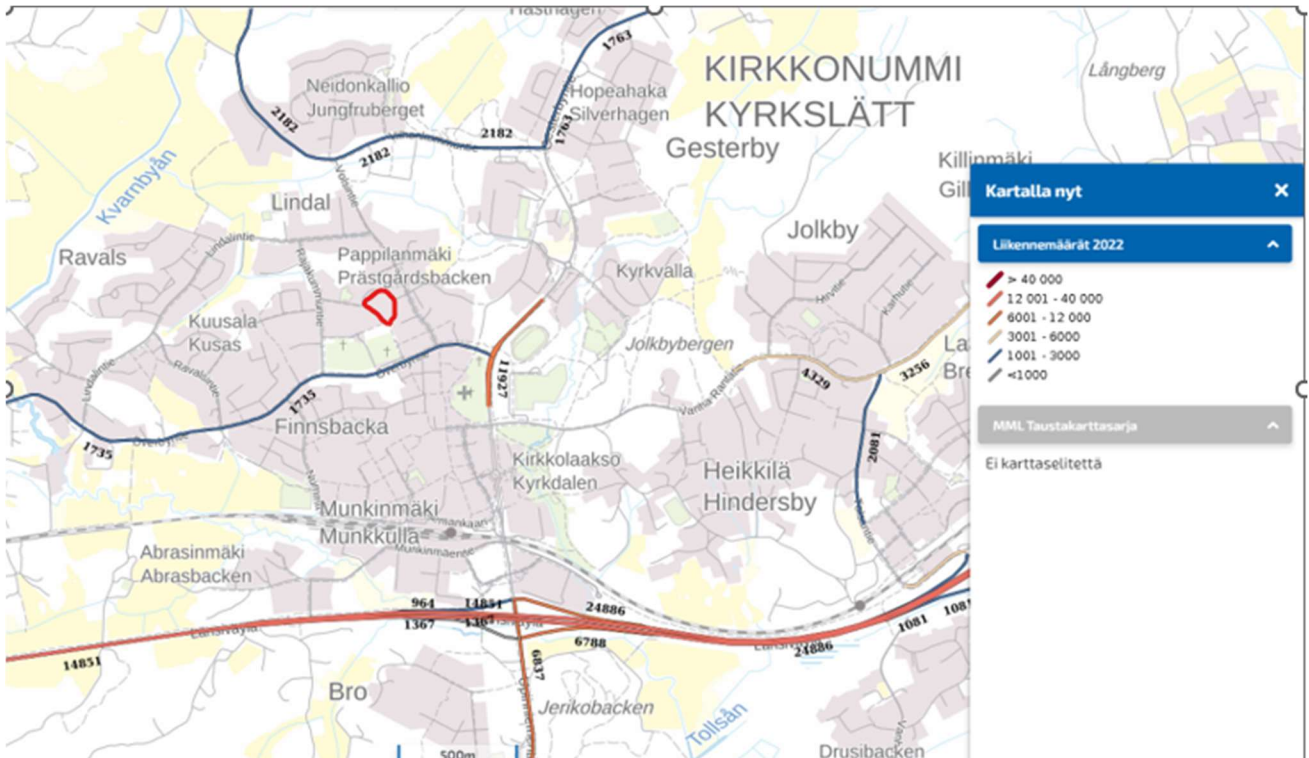
Alueen kaikki kiinteistöt on liitetty kunnan vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston.

Johtokartan perusteella suunnittelualueen vesihuoltoverkosto on rakennettu 1975 aikoihin ja hulevesiverkosto 1980- ja 90-luvun aikana. Putkimateriaaleina jätevesi- ja hulevesiverkoston osalta on betoni sekä vesijohdoissa valurautaa. Vesihuollolla on saneeraustarve alueella.

Fortum toimittaa alueelle Espoon Suomenojalla tuotettua kaukolämpöä.

Liikenne

Volsintie toimii alueen pääliikenneväylänä, josta erkanee suunnittelualueelle johtava Rajakuja. Volsintie ei ole vilkasliikenteinen, suurimmat liikennemäärät kaava-alueenlähiympäristössä kohdistuvat kuntakeskuksen runkoväylille; Överbyn, Gesterbyn- ja Vilhonkumuntielle.



Kuva 3. Liikennemäärät/vrk, Suomen väylät-karttapalvelu (26.4.2024), Kaava-alueen rajaus punaisella.

Kuntakeskuksen ja Kirkkonummen liikekeskustan joukkoliikenne pohjautuu bussi- ja raideliikenteeseen. Matkakeskuksesta on järjestetty bussiyhteydet läheisille asuntoalueille. Kirkkonummen matkakeskus toimii useimpien Helsingistä tulevien lähijunien ja linja-autovuorojen päätepysäkinä. Ruuhka-aikaan joukkoliikenteen palvelutaso pääkaupunkiseudulle on hyvä.

HSL:n Joukkoliikenteen palvelutaso 2016 – 2021- selvityksessä suunnittelualue on merkitty alueeksi, jossa on kohtuullinen joukkoliikenteen palvelutaso. Alue sijaitsee kuitenkin hyvän palvelutason alueen rajamailla.

Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Överbyntien ja Gesterbyntien varressa. Lähimmille pysäkeille on matkaa kävelen 400-800 metriä.

Hyvän joukkoliikenteen lisäksi suunnittelualueelta on hyvät jalankulun ja pyöräilyn reitit kuntakeskukseen ja muualle kuntaan.

Pysäköintimitoitus

Alueella voimassa olevassa Jolkbynlaakso-Pappilanmäki-Rajakumpu-asemakaavassa on varattu suunnittelualueen toiminnoille erillinen paikoitusalue Rajakujan varteen. Paikoitusalueen merkintä asemakaavassa on LPA ja se on osoitettu kortteleiden 172 ja 173 AKR käyttöön. Nyt suunnitteilla oleva asemakaavan muutos ei koske LPA-alueita.

Palvelutalon pysäköinti jää voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi ja se osoitetaan edelleen Rajakujan varren LPA alueelle. Suunniteltu palvelutalon laajennus ei merkittävästi lisää pysäköintipaikkojen tarvetta ja alueella on tilaa pysäköintinormin mukaisten paikkojen järjestämiseksi.

Uudelle asuinkerrostalolle osoitetaan oma erillinen pysäköintialue tontin eteläosaan, jonne kuljetaan Rajakujan kautta.

Liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja on sallittu sijoittaa erikseen niille osoitetuille paikoille korttelialueen piha- ja oleskelualueille.

Korttelialueen kaavan mukainen pysäköintimitoitus on:

Asunnot: 1 ap /150 k-m²

Ympäri vuorokautinen palveluasuminen: 1 ap / 200k-m²

Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palveleva rakentaminen: 1 ap / 1,5 työntekijää

Liikuntaesteisille tarkoitettut autopaikat: 1 ap / 30 asuntoa

Polkupyöräpaikkoja suositellaan toteutettavaksi alueelle seuraavan Kirkkonummella käytössä olevan mitoituksen mukaisesti: 1 polkupyörä/ 30 k-m² tai 1 polkupyörä/ asunto.

Alueen rakennuskanta

Suunnittelualue muodostaa nykyisellään rakennetun ympäristön kokonaisuuden, jonka rakennuskanta on pääosin nuorta, vain 30–40 vuoden ikäistä.

Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:n omistamalla kiinteistöllä (257-416-8-5) sijaitsee viisi vuonna 1987 valmistunutta yksitasoista rivitaloa yhteensä 1045 k-m². Rivitalot ovat erikokoisia ja niissä on yhteensä 23 asuntoa. Rakennukset ovat huonokuntoisia ja alueen asumista on tarpeen tehostaa, joten rivitalojen purkaminen mahdollistetaan kaavassa.



Kuva 4 a ja b Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:n rivitalot. (Kuvat Leena Kankaanpää 23.3.2023)

Kunnan omistamalla maa-alueella (kiinteistöillä 257-416-19-11 ja 257-416-19-6) on oleva palvelutalokokonaisuus. Palvelutalo on vuonna 1991 valmistunut 3814 k-m²:n suuruinen sosiaalitointa palveleva rakennus, jossa on 26 asuntoa ja kaksi ryhmäkotia, sekä asumista tukevia muita palveluille varattuja tiloja kuten ruokala ja liikuntatiloja.



Kuva 5 a ja b, Palvelutalo. (Kuvat Kirkkonummen kunnan MapSpace karttapalvelu 26.4.2024)

Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee Palvelukeskussäätiön hallinnassa oleva n. 120 k-m²:n suuruinen erillispientalo, jota kutsutaan Askartelutaloksi. Rakennus on huonokuntoinen ja soveltuu lähinnä varastotilaksi. Muutama eläkeläisjärjestö käyttää sitä kokoontumistilana toiminnassaan. Palvelukeskussäätiö on laadittanut rakennuksesta kuntotarkastuksen (Kiinteistön riskikartoitus ja rakenteita avaava tutkimus, Rajakuja 3, 02400 Kirkkonummi, askartelutalo, Suomen Talokatsastus Oy 12/2023). Kuntotarkastuksessa todetaan, rakennuksen alapohja-, yläpohja- ja ulkoseinärakenteissa on havaittu vaurioita ja rakennuksen korjaaminen saattaa olla teknis-taloudellisesti kannattamatonta. Rakennuksen purkaminen mahdollistetaan kaavassa, jotta rakennusoikeuden määrän lisääminen palvelujen kehittämiseksi olisi mahdollista. Askartelutalon käyttö Palvelukeskussäätiön vuokrattavana tilana ei ole mahdollista. Laajennettuun palvelutaloon tulee riittävästi yhteistiloja, joita on mahdollista vuokrata myös ulkopuolisille toimijoille.



Kuva 6 a ja b, "Askartelutalo" (Kuvat: Leena Kankaanpää 23.3.2023)

Suunnittelualuetta ympäröivä alue on osa tiiviimpää yhtiömuotoista rakentamista. Suunnittelualuetta ympäröi 2000-luvun alkupuolella rakentuneet kerrostalot ja lounaassa 1980-luvulla valmistuneet paritalot. Rakentaminen on enimmillään nelikerroksisista ja julkisivut ovat pääasiassa vaaleaa puuta tai tiiltä.



Kuva 7, Piippolanpolun varren kerrostaloja (kuva: Leena Kankaanpää 23.3.2023)

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

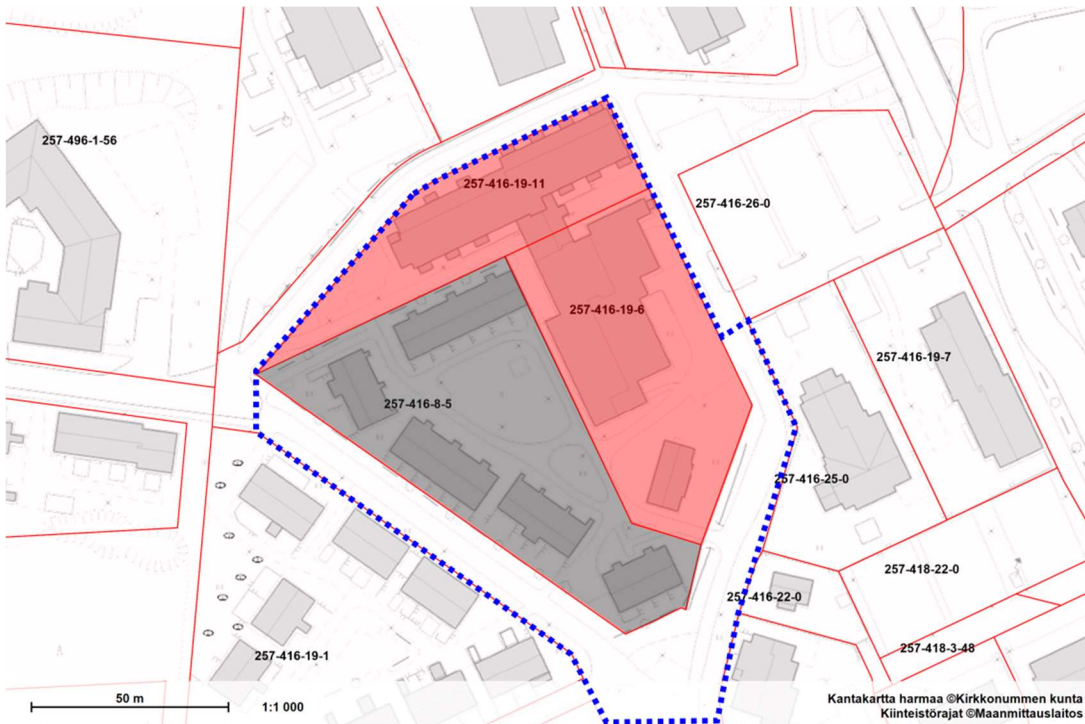
Alueesta on maininta Sigbritt Backmanin laatimassa inventoinnissa: Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema, 1992. Inventoinnissa mainitaan Volsintien vieressä kaksi asuintaloa, jotka ovat nykyisin eri yhdistysten käytössä. Rakennukset ovat venäläisiä vuokra-ajan rakennuksia. Talot on rakennettu sodan loputtua, osana Suomen sotakorvauksia Neuvostoliitolle (arviolta 1940 tai 1950-luvulla). Rakennukset suunnitteli venäläisten ohjeiden mukaan arkkitehti Jorma Järvelä. Palvelukeskussäätiön vuokraamalla kiinteistöllä sijaitseva "Askartelutalo" on mahdollisesti samaan ryhmään kuuluva rakennus.



Kuva 8, Volsintien varren vuokra-ajan venäläinen rakennus (kuva: Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema, Sigbritt Backman, 1992).

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan maanomistajana on Kirkkonummen kunnan lisäksi Kirkkonummen vuokra-asunnot Oy. Kunta omistaa kiinteistöt 257-416-19-11 ja 257-416-19-6, jotka se on vuokrannut Kirkkonummen Palvelukeskussäätiölle. Kirkkonummen kunnan omistuksessa on lisäksi aluetta ympäröivät katualueet.



Kuva 9, Suunnittelualan maaomaisuuden jakautuminen kiinteistöittäin. Kaava-alueen raja on sinisellä katkoviivalla. Kirkkonummen kunnan omistamat kiinteistöt punaisella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Suunnittelualuetta koskee Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä on kehitettävä tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

Suunnittelualue rajautuu eteläisiltä osiltaan keskustatoimintojen alueeseen.

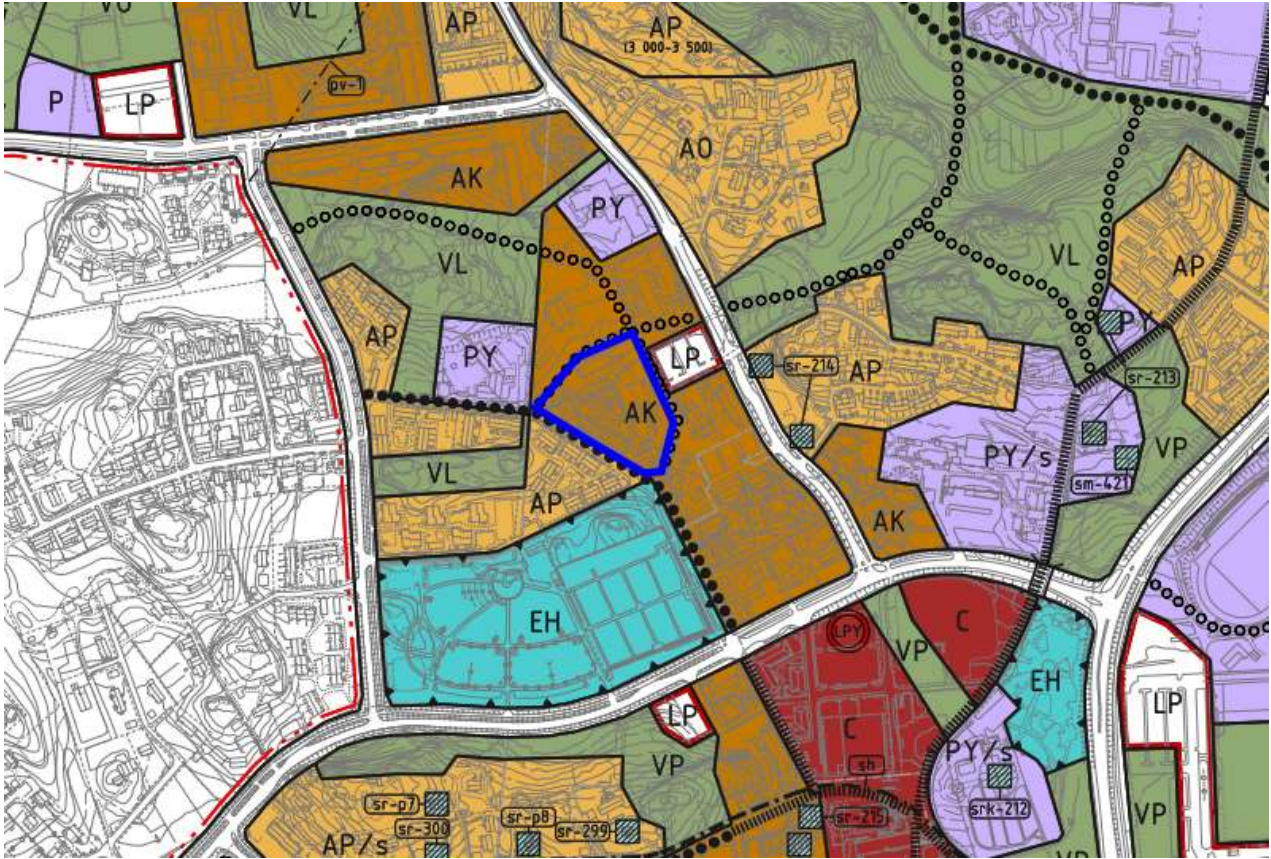
Kohdemerkinnällä osoitetaan suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskukset, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Keskukset ovat hyvin joukkoliikenteellä saavutettavissa. Aluetta on kehitettävä määräysten mukaan tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet. Alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että keskustatoimintojen alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on myös kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Suunnittelussa on osoitettava riittävät alueet henkilöautojen ja polkupyörien paikalliselle liityntäpysäköinnille pääkaupunkiseudun ulkopuolella ja polkupyörien liityntäpysäköinnille pääkaupunkiseudulla. Keskuksen kehittämisessä tulee vaalia ja hyödyntää ympäristön erityis- ja ominaispiirteitä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava säään ääri-ilmiöihin. Alueelle voidaan määräykset huomioon ottaen sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.



Kuva 10, Ote Uusimaa-kaavasta 2050, Uudenmaan liiton karttapalvelu 23.10.2023. Kaava-alueen sijainti osoitettu sinisellä pisteellä.

Osayleiskaava

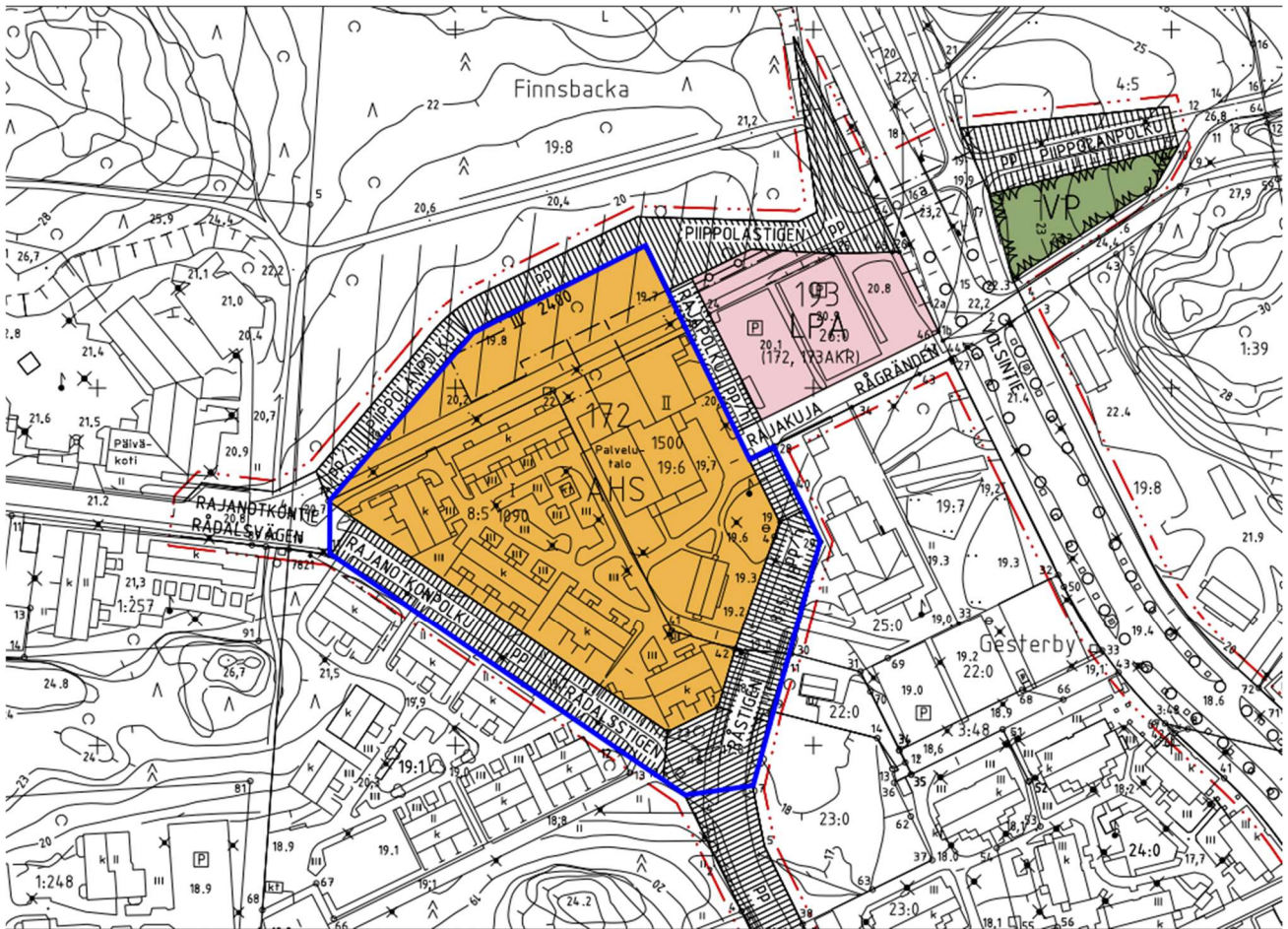
Suunnittelualueella on voimassa Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava. Osayleiskaava on saanut lainvoiman 7.5.2010. Alue on merkitty osayleiskaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Lisäksi aluetta rajaavat ohjeelliset pääulkoulu- ja ulkoilureittimerkinnyt, joiden sijaintia on jo aikaisemmin tarkennettu alueella voimassa olevassa asemakaavassa.



Kuva 11, Ote Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavasta. Kaava-alueen rajausta sinisellä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Jolkbynlaakso-Pappilanmäki-Rajakumpu asemakaava, joka on saanut lainvoiman 4.2.2000. Suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AHS (Asuinrakennusten sekä asumista ja sosiaali- tointa palvelevien rakennusten korttelialue). Rakentamista on merkitty kolmelle erilliselle rakennusalueelle. Rajanoitkonpolun puoleiselle rakennusalueelle kaava mahdollistaa rakentamista 1090 k-m² yhteen kerrokseen. Pohjoisimmalle rakennusalueelle Piippolanpolun varteen asemakaavassa on merkitty rakentamisoikeutta 2400 k-m² kolmeen kerrokseen. Kolmannelle rakennusalueelle Rajapolun varrelle kaava mahdollistaa rakentamista 1500 k-m² kahteen kerrokseen. Yhteensä kaava-alueen rakennusoikeus on kaavassa 4990 k-m². Lisäksi Rajanoitkonpolku on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi (pp).



Kuva 12, Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualan rajaus sinisellä.

[Kirkkonummen rakennusjärjestys](#)

Kirkkonummen voimassa oleva rakennusjärjestys hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 8.4.2019 (§ 25) ja 7.10.2019 (§ 85). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2020.

[Rakennuskiellot](#)

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

[Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060](#)

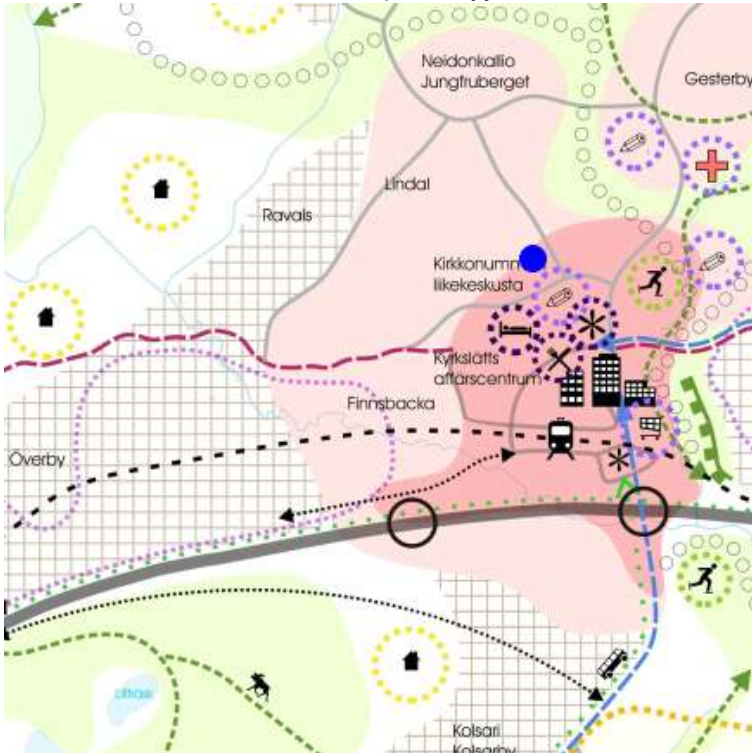
Kurkistus tulevaisuuteen - Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060 (Demos Helsinki/ Sweco Finland, 2020) on kunnan strategisen suunnittelun työväline, jonka pohjalta kunta muodostaa näkymän maankäytön ja kaavoituksen kehittämislinoista tulevaisuudessa. Kehityskuva 2040 ja 2060 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 25.5.2020 (§ 38). Sen taustalla on vuonna 2014 kunnanvaltuustossa (§ 73) hyväksytty kehityskuva (Pöry Finland Oy, 2014). Maankäytön kehityskuvalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Siinä on tehty strategisia valintoja ja priorisoitu kasvusuuntia. Näiden pohjalta on esitetty asumisen ja virkistykseen, elinkeinoelämän sekä yhteyksien ja saavutettavuuden kehittämisen periaatteet ja mahdollisuudet vuosina 2040 ja 2060.

Kirkkonummen maankäytön kehityskuvassa asuminen keskittyy voimakkaasti maankäytön kehittämisen painopistealueille, joita ovat Kuntakeskuksen ohella Kantvik, Sundsberg-Sarvvik, Masala ja Luoma sekä Veikkola. Kaikissa keskuksissa kaupunkirakennetta tiivistetään ja erityisesti asemanseuduista kehitetään tiiviitä, mutta vehreitä keskuksia. Kuntakeskustaa ja muita radanvarren asumiskeskittymiä yhdistää Keskusmetsän virkistysympäristö, joka on asumisen tärkeä vetovoimatekijä.

[Kuntakeskuksen kehityskuva 2040](#)

Kunnanvaltuusto (6./9.12.2016, § 127) hyväksyi vuonna 2016 tarkemman, kuntakeskustaa koskevan kehityskuvan 2040. Sen tavoitteena on liikekeskustan kehittäminen, alueen liikennejärjestelyjen toimivuuden ja saavutettavuuden parantaminen sekä kaupunkikulttuurin elävöittäminen. Kehityskuvan mukaan tiivein, kerrostalovaltainen asuminen sijoittuu liikekeskustaan ja sen välittömään läheisyyteen sekä toiminnallisiin solmukohtiin. Muita asuntoalueita kehitetään pääasiallisesti pientalovaltaisina. Liikennejärjestelmän tavoitteena on edistää joukkoliikennettä sekä pyöräilyä ja kävelyä maankäyttöratkaisujen kautta. Asukasmäärän kasvu mahdollistaa joukkoliikenteen palvelutason nostamisen.

Kehityskuvan yksi keskeinen lähtökohta on elinkeinoelämän tarpeiden ymmärtäminen. Hyvän saavutettavuuden ja merkittävän asukasmäärän kasvun ansiosta kuntakeskuksesta kehittyy tärkeä liikenteellinen solmukohta sekä monipuolinen kaupan ja palvelujen keskittymä. Tavoitteena on nostaa liikekeskuksen palvelutaso seudulliseksi. Kuntakeskus suunnitellaan metropolin parhaaksi pikkukaupungiksi varautumalla asukasmäärän tuntuvaan lisäämiseen sekä kaupan volyymin merkittävään kasvattamiseen liikekeskustassa.



Kuva 13. Ote Kuntakeskuksen kehityskuvasta 2040. Suunnittelualaue on merkitty kuvaan sinisellä pisteellä.

Kuntakeskuksen kehityskuvassa Rajanotkontien suunnittelualaue on osoitettu osaksi Kirkkonummen liikekeskustaa, jonka läheisyydessä on erilaisia palveluja, myös liikunta- ja virkistyspalvelut ovat lähietäisyydellä.

[MonIA- hanke \(Monimuotoista, integroitua asumista muistisairaille\)](#)

Kunnanvaltuusto on kokouksessaan 31.5.2021 § 46 päättänyt osallistua MonIA- hankkeeseen (Monimuotoista, integroitua asumista muistisairaille). Kunnan tavoitteena on ollut hankkeeseen osallistumalla, saada tausta-aineistoa Jokiniityn kaavasunnittelulle. Hanke on päätynyt, mutta siinä esitetyt ideat, mallit, toimintatavat ja kokemukset otetaan huomioon tulevissa hankkeissa. Rajanotkontien kaavan suunnittelussa on osittain hyödynnetty MonIA-hankkeen aineistoja.

Hankkeen lähtökohtana on ollut palveluja tarvitsevien muistisairaiden asumisen integroituminen tavalliseen asuinyhteisöön, asumisen eriytymisen välttäminen sekä ikääntyneiden ja muistisairaiden osallisuus. Tavoitteena on kehittää asumisen ratkaisuja, jotka tukevat laadultaan hyvää asumista sekä tukevat palveluiden ja muun avun tuomista kotiin.

Hankkeessa on kehitetty yhteistyössä konsortion osapuolien kanssa uusia muuntojoustavia asumisratkaisuja, jotka tukevat muistisairaiden ikääntyneiden asumista. On tarkasteltu myös tehostetun palveluasumisen muuttamista tavallisen asumisen suuntaan: asunnon tunnuspiirteet, yhteisölliset tilat yhteistoiminnan ja osallisuuden edistämiseksi, integroituminen tavalliseen asumiseen. Hankkeen tavoitteena on ollut ratkaisut, joissa

muistisairaahan ihmisen ei tarvitse muuttaa pois omasta asunnostaan sairauden edetessä olipa asumismuoto senioritalo, yhteisökorttelin asunto, kunnan rahoittama palveluasuminen tai tuettu asuminen.

Asuinympäristön tuttuus ja sosiaaliset verkostot tukevat muistisairasta ja tuovat turvallisuuden tunnetta. Asukkaiden elämänlaadun, oman näköisen elämän ja itsemääräämisoikeuden säilyttäminen on tärkeää. Rakennusten elinkaari on pitkä ja tehostetun palveluasumisen tarve tulee muuttumaan, siksi toteuttavien asuntojen tulee olla joustavasti muunneltavissa myös muille asukasryhmille.

Samoja tavoitteita on pidetty tärkeinä myös Rajankonttien asemakaavaa suunniteltaessa. Yhteisöllisyys, monimuotoisuus ja muutosjoustavuus on nostettu vanhusten asuin- ja palvelukorttelin keskeisiksi teemoiksi.

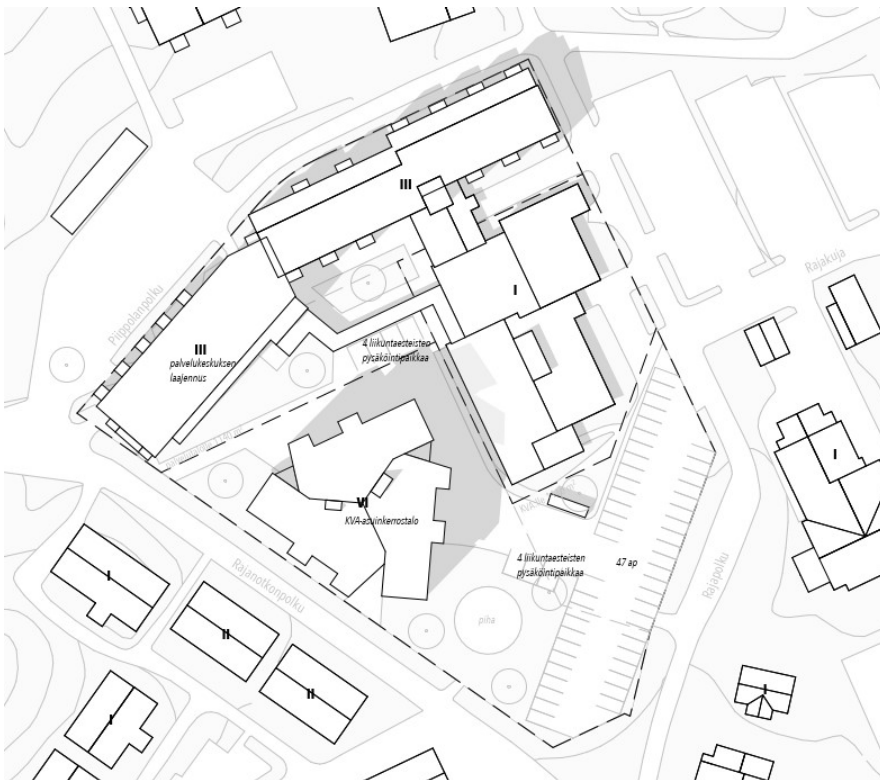
MonIA- hanke on tuottanut julkaisuja, artikkeleita, diplomitoita, arkkitehtipiskelijöiden studiotöitä sekä seminaareja ja hanke-esittelyitä. Vaikka hanke on jo päättynyt, on todettu, että ikääntyneiden ja muistisairaiden asumisen kehittäminen on pitkäjänteistä työtä ja keskustelua tulee pitää yllä kaikilla kanavilla. Yksittäiset kaavahankkeet, kuten esimerkiksi Rajankonttien asemakaavan suunnittelu, jatkavat osaltaan alkuperäisen hankkeen etenemistä ja kehittymistä.

[Rajankonttie viitesuunnitelma 2024 arkkitehtitoimisto A-Live](#)

Maanomistaja Kirkkonummen Vuokra-asunnot OY ja Palvelukeskussäätiö ovat teettäneet kaavan taustalle viitesuunnitelman arkkitehtitoimisto A-livellä. Viitesuunnitelmaa on työstetty yhdessä kunnan kanssa. Työn edetessä suunnitelmia on esitelty myös Länsi-uudenmaan hyvinvointialueen edustajille.

Viitesuunnitelman tavoitteena on ollut Kirkkonummen vuokra-asuntojen tontilla sijaitsevien rivitalojen korvaaminen uudella kerrostalolla ja Palvelukeskussäätiön omistaman palvelutalon laajentaminen uudella asuinosaalla.

Suunnitelmassa esitellään mahdollisuuksia siitä miten eri toimijoiden asuminen ja palvelut voisivat sijoittua kortteliin ja minkä tyyppinen rakentaminen olisi suositeltavaa kaupunkikuvan ja maiseman kannalta. Viitesuunnitelma on pitkälle viety maankäytön kuva, jossa on perehdytty myös alustavasti huoneistokokoihin ja palvelumitoitukseen. Suunnitelma ottaa kantaa piha-alueiden riittävyteen ja pysäköintipaikkojen mitoitukseen. Uudella tonttijaolla mahdollistetaan kummallekin toimijalle riittävät maa-alueet toimintojen ylläpitämiseen ja kehittämiseen.



Kuva 14, Viitesuunnitelman asemapiirustus. (Kuva: Rajankonttie, viitesuunnitelma, A-live 2024)

Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:n tontille on suunnitelmassa esitetty kuusi kerroksinen asuinkerrostalo. Kolmiomaisen rakennuksen asuinnoista aukeaa näkymiä moneen ilmansuuntaan. Viitesuunnitelmassa on otettu kantaa rakennuksen ulkonäköön ja materiaaleihin, jotta se muodostaisi kortteliin ja lähiympäristöönsä korkeatasoisen maamerkkimäisen kohokohdan. Rakennus on mahdollista toteuttaa massiivipuurunkoisena.



Kuva 15, Havainnekuva Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:lle suunnitellusta kerrostalosta. (Kuva: Rajanotkontie, viitesuunnitelma, A-live 2024)

Viitesuunnitelmassa on tutkittu palvelutalon laajennusosan sijaintia. Toiminnan tehostamisen ja kaupunkikuvan kannalta sijainti on valikoitunut vanhan asutopäädyn jatkeeksi. Laajennusosa on mahdollista toteuttaa kolmi- tai nelikerroksisena ratkaisuna. Sekä LUVN, että Palvelukeskussäätiön tavoitteena on ollut suunnitelmalla tehdessä tuottaa mahdollisimman tehokas ja toimiva palvelutalokokonaisuus. Suunnitelmassa on siksi tarkasteltu eri vaihtoehtoja asuntotehokkuuteen ja niiden muunneltavuuteen. Yhteisöllisyys, viihtyisyys ja turvallisuus ovat olleet keskeisiä teemoja suunnitelmaa laadittaessa.



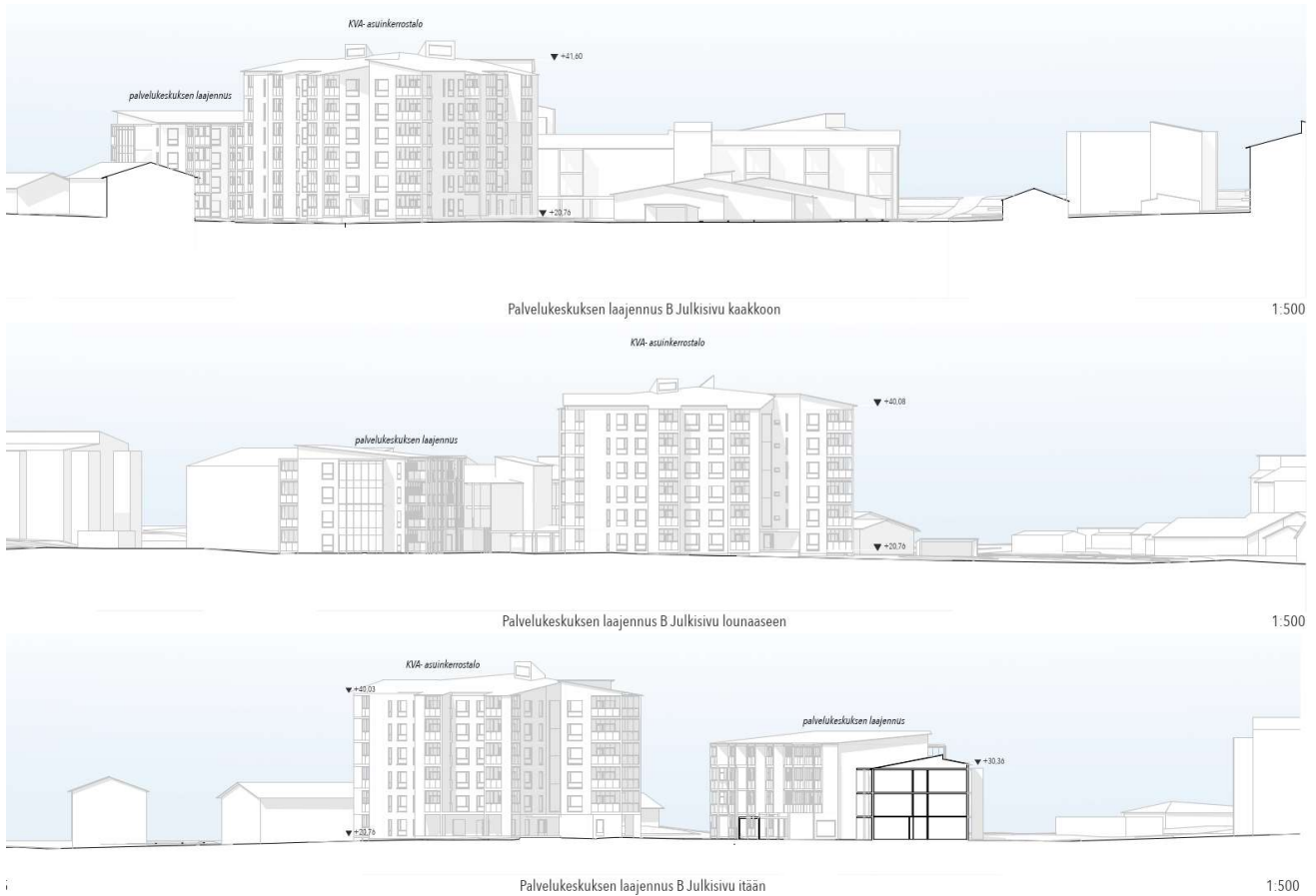
005 Palvelukeskus

Julkisivu kaakkoon 1:200

1:200

Kuva 16, Havainnekuva Palvelutalon laajennusosasta kolmikerroksisena ratkaisuna. (Kuva: Rajanotkontie, viitesuunnitelma, A-live 2024)

Rakentamisen sijoittuminen kaupunkikuvaan ja maisemaan on ollut viitesuunnitelman keskeisiä lähtökohtia. Ikäihmisille suunnattu asumisen kortteli erottuu edukseen maisemasta. Kortteli rakentuu korkeatasoisista materiaaleista ja viihtyisistä ja turvallisista oleskelualueista.



Kuva 17 a, b ja c, Viitesuunnitelman julkisivupiirustuksia. (Kuva: Rajantokontie, viitesuunnitelma, A-live 2024)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavoitettava alue sisältyy Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 ja 2060, Kuntakeskuksen kehityskuvan 2040 sekä Helsingin seudun MAL 2019 -suunnitelman maankäytöltään tehostuviin alueisiin. Se tukeutuu kuntakeskuksen palveluihin. Asemakaava vahvistaa siten kuntakeskuksen kehittymistä monipuolisena asuinympäristönä hyvine palveluineen.

Alue muodostaa asuinkorttelien keskelle oman ikäihmisten asuin- ja palvelukokonaisuuden. Kokonaisuutta hallitsee palvelutalo. Alueella on tarve tehostaa ja monipuolistaa ikäihmisten tarpeisiin suunniteltua asumista. Alueen kehittyminen mahdollistetaan parantamalla ikäihmisten monipuolisia asumismahdollisuuksia lähellä palveluita. Tarkoituksena on luoda turvallinen ja viihtyisä korttelikokonaisuus palvelemaan eri ikääntymisvaiheissa olevien vanhusten asumisen tarpeita.

Asemakaavoituksella mahdollistetaan maanomistajan KVA ja vuokralaisen Palvelukeskussäätiön suunnittelema lisärakentaminen alueella.

Asemakaavan tarkoituksena on myös asutuksen tiivistäminen. Asukasmäärän lisääminen kuntakeskuksen lähialueella tukee meneillään olevaa kuntakeskuksen kehittämistä sekä valtakunnallisia tavoitteita ensisijaisen asumisen vyöhykkeen asukasmäärän lisäämisestä. Asuinalueen täydennysrakentaminen toteutetaan osoittamalla uutta asuinrakentamista sekä palveluasumisen laajentumisen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavaprosessin vaiheet ilmenevät selostuksen kappaleesta 2.1. sekä selostuksen kansilehdeltä. Rajanotkontien asemakaavahanke sisältyy Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan 2023-2027, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 24.10.2022 (§ 78). Asemakaavan tausta-aineistoksi on laadittu viitesuunnitelma, arkkitehtitoimisto A-Live 2024. Viitesuunnitelma on esitelty pääpiirteittäin selostuksen luvussa 3.2.1.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisesti suunnittelun alkuvaiheessa määritellään kaavan osalliset. Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat sekä ne, joiden työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat kunnan viranomaiset sekä ulkoiset viranomaiset, yhteisöt ja yhdistykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Rajanotkontien osalliset on lueteltu kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 26.5.2023 Kirkkonummen Sanomissa sekä kunnan kotisivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Rajanotkontien asemakaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 65 §) hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 27.4.2023 (§ 49). Suunnitelma on postitettu suunnittelualueen ja sen vaikutusalueen maanomistajille. Sen mukaan osallisilla on muun muassa mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavaratkaisun vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §). Kaavatyön vaiheista ja nähtävillä asetettavista suunnitelmista tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla sekä kunnan virallisessa ilmoituslehdessä, Kirkkonummen Sanomissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmenee kaavoituksen tavoiteaikataulu.

Rajanotkontien alkuvaiheessa on osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa käyty esittelemässä Palvelukeskussäätiön hallitukselle. Myös viitesuunnitelmaa on esitelty yhdessä A-live arkkitehtien kanssa Kirkkonummen vanhusneuvostolle ja Palvelukeskussäätiölle. Esittelyissä annetut kommentit on huomioitu suunnitelmissa.

Asemakaavaehdotus (piir. 3495) asetetaan julkisesti nähtäville. Nähtävillä oloaikana järjestetään asukastilaisuus.

Kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa on osallisten mahdollista antaa ehdotuksesta kirjallinen tai suullinen muistutus.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyössä on käytetty neuvottelu- ja lausuntoimenettelyä. Viranomaisilta on pyydetty tarvittavat lausunnot, joiden perusteella kaava-asiakirjoihin on tehty korjauksia ja selvityksiä on täydennetty. Asemakaava ei ole edellyttänyt viranomaisneuvottelun järjestämistä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteiden tarkoituksena on myös edistää kansainvälisten sopimusten ja sitoumusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä turvata valtakunnallisten alueidenkäyttöratkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista.

Valtioneuvosto on hyväksynyt uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vuonna 2017 ja ne astuivat voimaan keuhällä 2018. Alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yleiskaavaan ja asemakaavaan osin maakuntakaavan kautta. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia, jotka ovat keskeisiä

myös Rajanoikontien asemakaavassa:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Rajanoikontien asemakaava tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Asemakaava hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sitä täydentäen ja kehittäen. Myös elinympäristön laatu paranee asemakaavaratkaisujen myötä merkittävästi. Asemakaava tukee kuntakeskuksen asemaa sekä Kirkkonummen kunnan vetovoimaa. Keskeisenä tavoitteena suunnittelussa on myös kestävien liikkumismuotojen, kävely- ja pyöräily-yhteyksien sekä julkiseen liikenteeseen tukeutuminen. Asemakaavan tavoitteena on kiinnittää huomioita elinympäristön viihtyisyyteen, johon vaikuttaa merkittävästi myös luonnon läheisyys ja alueen vehreys. Tämä on alueen vahvuus, jota tullaan suunnittelussa korostamaan.

4.4.2 MAL 2019 -suunnitelma

Rajanoikontien alueen täydennysrakentaminen on vuonna 2019 kunnanvaltuuston hyväksymän Helsingin seudun MAL 2019 -suunnitelman periaatteiden mukainen. Alueen kehittäminen on ilmastopoliittisesti perusteltu ja alue on myös MAL 2019 -suunnitelman ensisijaisen asumisen vyöhykettä. Toteutuessaan asemakaava edistää Kirkkonummen MAL-sopimuksen tavoitteiden saavuttamista. Rajanoikontien asemakaava mahdollistaa asumista hyvän seudullisen saavutettavuuden ja joukkoliikenteen palvelutason alueella.

MAL 2023 -suunnitelma on hyväksytty syksyllä 2023 HSL:n hallituksessa, Helsingin seudun yhteistyökokouksessa (HSYK) ja KUUMA-johtokunnassa. Seuraavaksi se toimitetaan seudun kuntiin hyväksymiskierrokselle. MAL 2023 -suunnitelma ei tuo muutoksia alueen kehittämistarpeisiin. Rajanoikontien asemakaava vastaa erittäin hyvin suunnitelman vaatimuksiin rakentaa monipuolisia ja laadukkaita asumisen vaihtoehtoja Helsingin seudun asukkaiden tarpeisiin hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle.

4.4.3 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kirkkonummen strategiassa 2024-2030 todetaan, että Kirkkonummella on monipuolista ja korkealaatuista asumista kaikenikäisille - lähellä luontoa, merta ja järviä. Rajanoikontien asemakaava toteuttaa vahvasti kuntastrategiassa mainittuja tavoitteita.

Rajanoikontien asemakaava tukee kunnan tavoitteita, jotka on esitetty Kirkkonummen maankäytön kehityskuvissa 2040 ja 2060 (Demos Helsinki/ Sweco, 2020) sekä Kuntakeskuksen kehityskuvassa 2040 (Kirkkonummen kunta, 2014). Kaava tulee toteutuessaan täydentämään ja kehittämään olemassa olevaa kestävästä yhdyskuntarakennetta. Kuntakeskuksen kehityskuvan mukaan keskustassa asumisen suosio tulee vahvistumaan. Rajanoikontien alueen vahvuuksia ja sen suosiota edesauttavat alueen hyvä saavutettavuus, kunnan olosuhteissa hyvä joukkoliikenteen palvelutaso, liikekeskustan ja Jokiniityn läheiset palvelut sekä luonto- ja virkistysmahdollisuudet. Alueen kehittymistä nopeuttaa myös alueelle jo ennestään sijoittuneet vanhusten palvelut ja asuminen. Nämä luovat alueen profiloitumisen pohjan vanhusten monimuotoisen asumisen alueena.

Kaavalla tuotetaan myös kunnan ilmastopoliittisia tavoitteita. Osana HINKU (Hiilineutraali kunta) -verkostoa Kirkkonummen kunta on sitoutunut kunnan alueella syntyvien kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseen 80 prosenttia vuoden 2007 tasosta vuoteen 2030 mennessä. HINKU-sitoumus on kunnan ilmastotyötä ohjaava tavoite, jonka perusteella tulevaisuuden ilmastotoimenpiteitä suunnitellaan ja toteutetaan. Alueen kestävästi liikkennemuodot, joukkoliikenteeseen tukeutuminen sekä kaavan mahdollistama puurakentaminen edistävät HINKU-tavoitteiden toteutumista.

Asemakaava toteuttaa lisäksi Kirkkonummen ilmastotoimenpiteiden tiekartan (Gaia Oy, 2019) suosituksia muun muassa luomalla edellytyksiä joukkoliikenteen käytölle sijoittamalla uutta asumista hyvän joukkoliikenteen palvelutason alueelle. Lisäksi kaava mahdollistaa esimerkiksi kaukolämmön hyödyntämisen uusissa rakennuksissa.

Asemakaavoitusta ohjaa myös arkkitehtuuripoliittinen ohjelma, jonka tavoitteena on nostaa kunnassa arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen laatutasoa. Uudisrakentamista alueella ohjaa viitesuunnitelma, jonka tavoitteena on ollut luoda alueelle maamerkkimäinen korkeatasoisen puurakentamisen kerrostalokohde.

[Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet](#)

Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisyöhykettä. Rajanoikontien alueen suunnittelussa huomioidaan myös osayleiskaavan tavoitteet. Osayleiskaava ei osoita asemakaava-alueelle uusia palvelutontteja, ja suunnittelualue tulee jatkossakin tukeutumaan kuntakeskuksen palveluihin.

Rajanoikontien asemakaavaehdotus perustuu viitesuunnitelmaan, joka on pääpiirteissään esitelty luvussa 3.2.1.

[Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet](#)

Tavoitteena on parantaa Rajanoikontien alueen taajamakuvaä. Alueen rakennetta tiivistetään ja jäsennellään maisemallisesti yhtenäisempään kokonaisuuteen. Läheiset ulkoilualueet ja -verkotot sekä alueen vehreys ovat asukkaiden elämänlaadun ja kaava-alueen imagon kannalta merkittävä resurssi, jota ei ole syytä menettää täydennysrakentamisen myötä. Esimerkiksi alueen eteläosassa katualueella sijaitseva pieni puistikko on syytä säilyttää ja tuoda sen jatkumo korttelialueen sisäisemmille piha-alueille.

4.4.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Suunnitteluprosessin aikana rajanoikontien asemakaavan tavoitteet ovat tarkentuneet, ja kaava-alueen rajausta on myös muutettu. Kaava-alue on laajentunut käsittämään myös osan Rajapolkua, alueen pysäköinnin ja liikenteen sujuvoittamiseksi.

Yhteisöllisyydellä voidaan lisätä ikääntyneiden asumisyöhytyvyyttä ja vähentää yksinäisyyden ja turvattomuuden tunnetta. Ihmisille annetaan mahdollisuus kanssakäymiseen myös oman asunnon ulkopuolella. Elävä yhteisö syntyy vain, mikäli asukkaat voivat kokoontua pitämään erilaisia tilaisuuksia yhteisiin tiloihin, jotka ovat kaikkien saavutettavissa. Tämä pätee yhtä hyvin lasten, nuorten, aikuisten ja vanhustenkin kohdalla. Vanhan Palvelukeskussäätiön ylläpitämän "Askartelutalon" purkaminen on tuonut esille yhteistilojen tarpeen ja niiden merkityksen. Kaavan keskeisenä tavoitteena on taata riittävästi yhteistiloja alueelle.

Kaavoitustyön aikana on erityisesti nousseet esille tavoitteet ikäihmisten asumismuotojen monipuolistamiseksi ja asuntojen riittävyden turvaamiseksi.

Väestön ikääntyminen on MDI Oy:n (2022) laatiman Kirkkonummen väestöennusteen mukaan myös Kirkkonummen suurin tulevaisuuden haaste. Suurten ikäluokkien vanhetessa vanhimmat ikäluokat suurenevät eniten. Yksinäisyys ja turvattomuus ovat monen ikääntyneen ongelma. On myös tutkittu, että valtaosa ikääntyneistä haluaisi asua omassa kodissaan mahdollisimman pitkään. Esteelliset asunnot harvaan asutuilla alueilla muodostavat erityisen haasteen palvelujärjestelmälle. Koko Suomen tasolla on tuotu esille, että on tarvetta tavallisen asunnon ja laitoshoidon / tehostetun palveluasumisen väliin sijoittuville niin sanotuille ikäihmisten välimuotoisille asumisratkaisuille. Kuntiin tarvitaan tulevaisuudessa enemmän asumisratkaisuja, jotka soveltuvat asukkaille, joilla ei vielä ole tehostetun palveluasumisen tarvetta.

Voimaan tulleen Lätisen Gesterbyn asemakaavatyön yhteydessä on tutkittu ikäihmisten ns. välimuotoisen asumisen muotoa. Välimuotoiseksi asumiseksi kutsutaan usein niitä asumisratkaisuja, jotka eivät kuulu tavallisessa asunnossa asumiseen eivätkä laitosasumiseen (Oosi ym., 2020). Välimuotoiset asumisratkaisut ovat siis ennen kaikkea ikääntyneille tarkoitettuja, ikäspesifejä asumisratkaisuja, joissa asuminen ja palvelut ovat erillään. Asumista kuvaa huoneenvuokralain mukainen vuokrasuhde tai asunto on omistusasunto. Lisäksi ikääntynyt määrittää itse, mitä palveluja hän haluaa vastaanottaa (Välikangas, 2009). Yhteisiä tekijöitä välimuotoisen asumisen määritelmille ovat tilojen esteettömyys, yhteisölliset tilat ja yhteinen toiminta sekä sijainti palvelujen lähellä. Välimuotoiseen asumiseen liittyy keskeisenä mahdollisuus yhteisöllisyyteen yhteistilojen ja yhteisen toiminnan kautta. Nämä Lätisen Gesterbyn kaavan välimuotoisen asumisen tavoitteet on nostettu myös Rajanoikontien asemakaavaan. Välimuotoinen asumismuoto tarjoaa myös hyvät edellytykset esimerkiksi muistisairaille.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavatyön laadullisina tavoitteina on luoda ympäröivään taajamarakenteeseen sopiva ja sitä täydentävä laadukas asuin- ja palvelukokonaisuus. Alueen yhteisöllisyystavoitteita on haluttu korostaa. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on kohentaa alueen ilmettä ja sen vahvuuksia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan lähtökohtana on Rajankonttie viitesuunnitelma (Arkkitehdit A-Live, 2024). Varsinaista asemakaavan valmisteluaineistoa ei ole laadittu, vaan maanomistajien ja vuokralaisten tahtotilasta ja tavoitteista on laadittu kunnan ohjauksessa tarkka viitesuunnitelma. Viitesuunnitelmaa on käsitelty tarkemmin selostuksen kohdassa 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset alaotsikolla Rajankonttie viitesuunnitelma 2024 arkkitehtitoimisto A-Live.

Alueen rakentaminen täydentää Rajankonttien kerroksellista kaupunkirakennetta sekä luo myös aivan uutta, omaleimaista asuinalueita olevaan rakennuskantaan liittyen.

Aluetta voisi kuvailla nykyisellään hieman sekavaksi erilaisine rakennuksineen. Rivitaloasunnot ovat huonossa kunnossa ja Palvelukeskus hallitsee maisemaa monine erilaisine siipirakennuksineen. Uudisrakentamisella pyritään saamaan alueelle ryhtiä, vetovoimaisuutta ja viihtyisyyttä.

Palvelutalon laajentumismahdollisuus korttelialueen pohjoisosiin rajaa koko korttelialuetta ja luo sille rakentamiseen kehiksen. Uusi kuusikerroksinen asuinrakennus nousee korttelin keskeltä koko alueen hienoksi maamerkitseksi. Vanhat rivitalot puretaan asuinkerrostalon ja uuden viihtyisän esteettömän piha-alueen tieltä.

Asemakaavassa vahvistetaan yhteisöllisyyden kannalta tärkeitä kokoontumisen ja kanssakäymisen tilojen merkitystä. Ja niitä on mahdollista toteuttaa kaikkiin korttelialueen uudisrakennuksiin.

Asemakaavan toteutuessa kaava-alueelle tulisi noin 140 uutta asukasta, jos asumisväljyytenä käytetään 1 asukas/40 k-m².

Palvelukeskussäätiön tavoitteena on tuottaa erilaisia asumiseen ja kuntoutukseen liittyviä palveluita ikäihmisille. Toiminnan jatkuminen ja vahvistaminen mahdollistetaan kaavassa.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,2 ha. Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus on noin 10 300 k-m², josta uutta asuinrakennusoikeutta 6 600 k-m². Aluetehokkuusluku (ea) ilmaisee rakennusten kokonaispinta-alan suhteessa maa-alueen pinta-alaan. Kaava-alueella aluetehokkuus (ea) on näin ollen noin 0,92. Katualueita on noin 2500 m², eli noin 20 % kaava-alueen pinta-alasta.

Koko kaava-alue oli edellisessä kaavassa osoitettu merkinnällä AHS (Asuinrakennusten sekä asumista ja sosiaalitointa palvelevien rakennusten korttelialue). Alueen kokonaiskerrosala oli kaavassa 4990 k-m².

Nyt alue on jaettu kahdeksi erilliseksi korttelialueeksi. Uusi asuinkerrostalojen kortteli (AK) on osoitettu korttelin eteläosaan. Uuden kerrostalokorttelin kokonaiskerrosala on 3600 k-m², mikä vastaa korttelitehokkuutta ek = 0,76. Edellisessä kaavassa korttelialueen kokonaiskerrosala oli 1090 k-m².

Korttelialueen pohjoisosa on kaavassa osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia ja asuinrakennuksia varten (YSA-1). Uuden korttelinosan kokonaiskerrosala on yhteensä 6700 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta ek= 1.2. Edellisessä kaavassa korttelin osan kokonaiskerrosala oli yhteensä 3900 k-m².

Pysäköinnin mitoituksessa on huomioitu asumisen muoto. Koko korttelin asuminen on suunnattu ikäihmisten tarpeisiin aina monimuotoisesta asumisesta ympärivuorokautiseen hoiva-asumiseen. Ikäihmisillä oman auton käyttötarve laskee ja näin ollen kaavassa voidaan vähentää pysäköintipaikkojen määrää. Hoitohenkilökunnan ja vierailijoiden pysäköintitarpeet on huomioitu kaavassa erikseen. Ottaen huomioon kaava-alueen sijainti sekä hyvät julkisen liikenteen yhteydet voidaan varautua myös liikkumistottumusten muuttumiseen.

Kaavassa on käytetty seuraavaa mitoitusta pysäköinnin järjestämisen osalta:

Asunnot: 1 ap /150 k-m²

Ympäri vuorokautinen palveluasuminen: 1 ap / 200k-m²

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palveleva rakentaminen: 1 ap / 1,5 työntekijää

Liikuntaesteisille tarkoitettut autopaikat: 1 ap / 30 asuntoa

Polkupyöräpaikkoja suositellaan toteutettavaksi alueelle seuraavan Kirkkonummella käytössä olevan mitoituksen mukaisesti: 1 polkupyörä/ 30 k-m² tai 1 polkupyörä/ asunto.

5.1.2 Palvelut

Alueelle sijoittuu nykyisin toiminnassa oleva vanhusten palvelutalo, jonka toiminta mahdollistetaan kaavassa myös tulevaisuudessa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kirkkonummen kunta on asettanut korkeat laatuvaatimukset täydennysrakentamisen toteuttamiselle. Rajanotkontien alueesta halutaan vetovoimainen asuinalue, jossa uusi rakennuskanta tukee ja vahvistaa olemassa olevaa aluetta. Tavoitteena on kasvattaa vetovoimaisuutta mm. mahdollistamalla alueelle ns. maamerkkirakennuksen rakentamisen.

Tavoitteena on kunnioittaa ympäristön luonnetta alueen täydennysrakentamisessa. Sen vuoksi asemakaavassa on pyritty sopeuttamaan uusi rakentaminen maisemallisesti, kaupunkikuvallisesti, mittakaavallisesti ja ulkoasultaan olemassa olevaan.

Rakennetun ympäristön laatua ja ominaispiirteitä koskevia määräyksiä on annettu asemakaavan yleisissä määräyksissä. Yleisissä määräyksissä määrätään uuden rakentamisen ulkoasusta, kuten julkisivumateriaalista ja kattomuodosta.

Rakennusten, pihatoimintojen ja ajoyhteyksien sijoittaminen alueelle kiinnitetään erityistä huomiota. Yleismääräysten mukaisesti ne on suunniteltava erikseen rakennusluvan yhteydessä.

Kaavatyö vastaa osaltaan kunnan väestökasvutavoitteeseen lisäämällä rakentamismahdollisuuksia Kirkkonummen taajamatoimintojen alueella.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaavan kaikkia korttelialueita koskevia yleisiä määräyksiä on osoitettu lähinnä rakentamisen korkeatasoisen ulkoasun ja esteettömyyden turvaamiseksi. Rakennusten julkisivukäsittelyn on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Rakennusten julkisivut on tehtävä korkealuokkaisista materiaaleista ja yhteinäistä rakentamistapaa noudattaen.

Rakennuksia voidaan yhdistää toisiinsa katoksilla.

Rakennusten ja tonttitoimintojen on oltava pyörätuolilla liikkuvan, näkövammaisen tai muulla tavoin toimintarajoitteisen henkilön saavutettavissa ja käytettävissä.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue, joka mahdollistaa yhden 3300 k-m²:n suuruisen kerrostalon rakentamisen kuuteen kerrokseen. Annetun kerrosalan lisäksi on mahdollista rakentaa asukkaiden yhteis-tiloja 300 k-m².

Uudisrakentamista säädellään korttelialueella tarkennetuilla kaavamääräyksillä. Rakennus on toteutettava puurunkoisena. Rakennuksen pääjulkisivumateriaali on puuverhous. Rakennuksen julkisivumateriaaleissa, -väri-tyksessä sekä sisäänkäynnin korostuksessa tulee ilmetä rakennuksen toiminnan luonne. Rakennuksen eri osien tulee väriykseltään erottaa toisistaan. Rakennuksessa on oltava julkisivusta selkeästi erottuvat räystäät. Asuinrakennuksen parvekkeet on lasitettava.

Ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat saa rakentaa kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakennusten kerrokseen.

[Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten ja asuinrakennusten korttelialue \(YSA-1\)](#)

Korttelialueelle voidaan sijoittaa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia - ja asuinrakennuksia. Määräys mahdollistaa nykyisen vanhusten palvelukeskuksen laajentamisen 2500 k-m²:lla. Laajennusosa on mahdollista toteuttaa neljään kerrokseen ja kiinni olevaan rakennukseen. Korttelialueella on mahdollista annetun kerrosalan lisäksi käyttää asukkaiden yhteistiloihin yhteensä 500 k-m². Korttelialueen yhteenlaskettu kerrosala on 6700 k-m².

Kaavassa annetaan korttelialueen uudisrakentamiselle erillismääräyksiä. Mahdolliset näkyvät elementtisaumat häivytetään arkkitehtuurin keinoin. Rakennusten pääjulkisivumateriaalina on käytettävä väriltään vaaleaa tiiliverhousa, valkobetonia tai maalattua, uritettua betonia. Parveketaustat ja -pielet voidaan toteuttaa pääjulkisivumateriaalista poikkeavasti.

5.3.2 Muut alueet

[Katualueet](#)

Liikennejärjestelyt suunnittelualueella säilyvät suurimmaksi osaksi samoina.

Rajapolun ja Rajanoikonpolun pohjoisosat osoitetaan normaaleiksi katualueiksi. Näillä muutoksilla turvataan korttelialueelle suuntautuva pysäköin-, pelastus- ja huoltoliikenne. Katualueet säilyvät muilta osin aiemman kaavan mukaisina yleiselle jalankululle, pyöräilylle ja huoltoliikenteelle varattuina katualueina.

[Tontin sisäinen pysäköintialue \(p\)](#)

Kaavassa on osoitettu asuinrakennustalojen korttelialueelle oma pysäköintialue.

[Kävely- ja pyöräily-yhteydet](#)

Asemakaavan toteuttaminen turvaa alueen toimivan kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä. Kevyenliikenteen reitistö säilyy ennallaan turvaten alueen asukkaiden sujuvan pääsyn lähivirkistysalueille ja kuntakeskuksen palveluihin.

Osa Rajapolun jalankululle ja pyöräilylle osoitetusta katualueesta muutetaan normaalisti liikennöitäväksi katualueeksi. Tarkoituksena on selkeyttää liikenteen risteyskohtaa ja luoda tuvallisempi kohtaustapa korttelin pysäköintialueen autoliikenteelle ja Rajapolun kevyelle liikenteelle. Myös pieni osa Rajanoikonpolun pohjoisinta osaa muutetaan katualueeksi, jotta korttelialueen huolto ja pelastusliikenne olisi mahdollisimman sujuvaa.

5.3.3 Kunnallistekniikka

Kaava-alue liittyy kaikilta osiltaan jo olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

5.3.4 Esteettömyys

Korttelialueen yhtenäistä piha ja oleskelutiloja koskee korkea esteettömyyden vaatimus. Tonttitoimintojen väliset kulkuyhteydet, alueet ja rakenteet rakennetaan pyörätuolilla liikkuvan, näkövammaisen tai muulla tavoin toimintarajoitteen käyttäviksi. Esteettömyyden vaatimus koskee myös rakennuksia.

5.3.5 Hulevesien hallinta

Alueella syntyvät hulevedet tulee imeyttää, viivyttaa ja suodattaa syntypaikalla.

Hulevesiä koskevan yleismääräyksen mukaan hulevesiä saa näin ollen hallitusti ohjata VL-alueille alueen hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti. Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä ja johdettava hallitusti vastaanottavaan vesistöön siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitusluku tulee olla vähintään 1 m³ /100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden tulee tyhjäntyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakennusluvan yhteydessä on laadittava hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena ratkaisuna.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arviointi MRA 1 § mukaisesti:

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on

annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu paitsi itse suunnittelualueella, myös suunnittelualueetta laajemmalla alueella, jolle kaavalla on vaikutuksia. Arvioinnissa on hyödynnetty kaavaselostuksen alussa lueteltua lähtötietoaineistoa (ks. selostuksen kappale 1.6.) sekä osallisilta saatua palautetta.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Maiseman perusrakenne kaava-alueella säilyy. Korttelialueen laajuus ei muutu.

Alueen maankäyttö ei varsinaisesti muutu, vaikka se tehostuukin.

Alueen yleisilme kohenee uudisrakentamisen ja korttelin sisäisten oleskelualueiden parantamisen takia.

Merkittävimmän muutoksen kaupunkikuvaan tuo uusi ns. maamerkkirakennus. Kuusikerroksinen puurakenteinen hyrränmallinen rakennus erottuu muusta korttelialueen ja ympäröivästä rakentamisesta mielenkiintoisena arkkitehtonisena yksityiskohtana. Kerrostalon tieltä puretaan viisi huonokuntoista rivitaloa.

Jotta uudet kerrostalot istuvat maisemaan, on erityistä huomiota kiinnitetty rakentamisen sijoitteluun ja massoitteluun. Kaavamääräyksissä korostetaan myös, että rakennusten julkisivukäsittelyn on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoista.

Ympäristörakentamisessa korostetaan alueen vahvuuksia. Kaavamääräyksillä on pyritty säilyttämään alueen yleisilme vehreänä. Alueen piha ja oleskelutilojen suunnittelun tarvetta on korostettu kaavamääräyksillä. Alue on tällä hetkellä rakennettu, eikä uuden rakentamisen tieltä jouduta esimerkiksi kaatamaan puita. Alueen eteläosissa katualueella sijaitsevaa puistomaista aluetta on pyritty kaavassa tuomaan myös korttelialueen sisäosiin avoimen yhtenäisen puistomaisen tilan lisäämiseksi.

Kulttuuriperintöön asemakaavamuutoksella on vain pieniä vaikutusta. Alueella ei sijaitse varsinaisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Palvelukeskussäätiön hallinnassa oleva n. 120 k-m²:n suuruinen erillispientalo, ”Askartelutalo”, puretaan. Rakennus on todettu huonokuntoiseksi, eikä sen historiasta ole varmuutta.

Uusien kerrostalojen myötä Rajanotkontien korttelin ympäristökuva muuttuu enemmän pikkukaupunkimaiseksi, joka on myös kuntakeskuksen kehittämisen tärkeimpiä tavoitteita.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavaratkaisu tukee yhdyskuntarakenteen tiivistämistavoitteita ja parantaa kestävien kulkumuotojen käyttämisen edellytyksiä. Lisäksi kaava mahdollistaa kaukolämmön hyödyntämisen uusissa rakennuksissa.

Taajamarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen olemassa olevaa infrastruktuuriverkostoa hyödyntäen ja kestävä yhdyskuntarakenteen edistäminen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, Kuntakeskuksen kehityskuvan sekä Kirkkonummen kunnan ilmastotavoitteiden mukaista.

Ikäihmisille kohdennetun asumistarjonnan ja ympärivuotisen hoivapalveluiden lisääminen alueelle tukee koko Kuntakeskuksen alueen kaupallisten palvelujen ja julkisen liikenteen kannattavuutta ja niiden myötä alueen elinvoimaa.

Suunnittelualue sijaitsee kunnan tason mukaisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, mikä mahdollistaa autottoman elintavan. Alueen yhdyskuntarakenteellisesta sijainnista ja asumismuodon kohderyhmästä johtuen on asemakaavassa kevennetty pysäköintimääräyksiä.

Uusi asuntorakentaminen täydentää alueen väestöpohjaa. Välimuotoisen asumisen sekä ikäihmisiä tukevien palveluiden lisääminen alueella on perusteltua muun muassa alueella jo olevan väestön ikärakenteen vuoksi. Lähialueelle rakentunut Jokiniityn hyvinvointikeskus tukee myös alueen ikäihmisten palveluiden kehittämistä alueella. Alueelle sijoittuvat palvelutoiminnot ovat pääosin myös muiden kuntalaisten käytettävissä.

5.4.2 Sosiaaliset vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaava ei vaikuta lähivirkistysalueisiin eikä virkistysreitteihin. Aluetta ympäröivät kevyen liikenteen väylät säilyvät ja johtavat tutuille virkistyspaikoille esimerkiksi Rajakummunpuistoon. Läheiset virkistysalueet ja alueen vehreys lisäävät tutkitusti ihmisten hyvinvointia.

Alueen täydennysrakentamisen myötä asukasmäärän kasvu (noin 140 uutta asukasta) vaikuttaa alueen sekä sitä ympäröivän lähialueen asukkaiden elinympäristöön. Asukasmäärän kasvun seurauksena ajoneuvoliikenteen määrä kasvaa hieman nykyisestä. Kasvu ei ole merkittävää, koska asemakaavan lisärakentaminen on toteutuessaan suunnattu ikäihmisille ja ympärivuotisen hoivan tarpeisiin. Oletuksena on, ettei kaavassa tarvitse osoittaa pysäköintiä tavallisen asuinrakennuksen normituksen mukaisesti.

Alueella olevan palvelutarjonnan, jota Palvelukeskussäätiö tällä hetkellä tuottaa ikäihmisille, arvioidaan edelleen kehittyvän ja paranevan lisääntyvän asukasmäärän myötä.

Korttelialueen ikäihmisten ja liikuntarajoitteisten tarpeet huomioon ottava ja vehreä piha-alue tarjoaa paikan ihmisten kanssakäymiselle ja kohtaamisille. Alueen esteettömyyden, eli kaupunkitilaan liittyvien esteiden tunnistamisen ja poistamisen myötä kulkeminen ja ympäristön välitön kokeminen tulee mahdolliseksi useammille. Omatoiminen pääsy entistä useampiin paikkoihin ja ympäristöihin parantaa useiden ihmisten elämänlaatua paitsi fyysisesti mutta myös henkisesti. Kun fyysiset esteet poistuvat, myös ympäristön käyttöaste kasvaa. Toisten ihmisten läsnäolo lisää myös koettua turvallisuutta. Kaikkiin uudisrakennuksiin on mahdollistettu myös yhteisöllisiä tiloja. Yhteisölliset tilat mahdollistavat ikäihmisten toiminnan turvaamisen, monisukupolvisen kanssakäymisen, tarjoten laadukkaat puitteet eri ikäisten ja eri elämäntilanteissa olevien ihmisten harrastus- ja kulttuuritoiminnalle.

Asemakaavamuutos monipuolistaa alueen asumisvaihtoehtoja ja mahdollistaa niin sanotun vaihtoehtoisen asumisen muodon, joka tuo merkittävää lisää erityisesti ikäihmisten asuntotarjonnalle. Alueesta muodostuu uusi ikäihmisten palvelukeskittymä, joka kerää asiakkaita myös muualta Kirkkonummelta.

Asuinympäristön esteettömyys, palveluiden määrä sekä viheralueet kävelyetäisyydellä lisäävät etenkin ikään-tyneiden liikkumista. Ikään-tyneet käyttävät myös julkista liikennettä enemmän lyhyillä matkoilla. Rajanoikontien asemakaavalla pyritään kehittämään myös näitä asioita.

Ihmiset haluavat jatkaa oman näköistä elämää myös ikään-tyneenä. Ikään-tyminen tutussa asuinympäristössä luo turvallisuuden tunnetta. Yksinäisyyden ja turvattomuuden tunne on yksi merkittävimpiä syitä siirtyä palveluasumisen piiriin, vaikka asukkailla ei välttämättä ole tarvetta lääkinnälliseen tai ympärivuorokautiseen hoivaan. Rajanoikontien asemakaavalla mahdollistetaan monimuotoinen, esteetön ja turvallinen asuminen palveluiden lähellä.

Kaupunkikuva ja alueen imago kohenee uusien rakennusten hyvällä suunnittelulla ja tyylikkäällä julkisivukäsittelyllä. Sosiaalisella tasolla kaavan vaikutukset ovat positiivisia ja merkittäviä. Joten voidaan arvioida, että alueen kiinnostavuus kasvaa myös alueellisesti.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Tuleva maankäyttö ei tule vaikuttamaan nykyisiin vedenjakajiin tai valumareitteihin. Muutokset maaperään ovat paikallisia.

Kaava-alueella on kiinnitetty huomiota hulevesien hallintaan kaavamääräyksin. Hulevesien hallinnan perusteet on kuvattu selostuksen kappaleessa 5.3.6. Määräyksissä suositellaan hulevesien synnyn vähentämiseen vettä läpäiseviä päällysteitä sekä hulevesien viivytystä ja imeytystä ensisijaisesti kiinteistöillä.

Asemakaava täydentää ja kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Ilmastovaikutuksiin keskeisesti vaikuttaa taajamarakenteen tiivistyminen. Asukkaat voivat hyödyntää lähipalveluja mutta myös keskustan

palveluja joukkoliikenneyhteyksin sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksin. Asemakaava mahdollistaa autottoman elintavan.

Ikäihmisten asumiseen ja ympärivuorokautiseen hoiva-asumiseen on varauduttu kaavassa pysäköintimitoitusta keventämällä. Näin on voitu saavuttaa tavoitteet kestävästä yhdyskuntarakenteesta mukaisesta täydennysrakentamisesta luopumatta alueen perusrakenteesta ja vehreydestä. Myös kaavamääräys puurakentamisesta on Kirkkonummen ilmastotavoitteiden mukaista. Puurakentaminen on keskeinen hiilidioksidipäästöjen vähennykeino. Näin ollen asemakaava on Kirkkonummen kunnan HINKU-tavoitteiden ja kestävästä kehityksen periaatteiden mukainen.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaava-alue on jo ennestään rakennettua korttelialuetta eikä alueella ole erityisiä luonnonympäristön kohteita. Asemakaavalla ei ole vaikutuksia vallitseviin luonnonoloihin.

Asemakaavaehdotuksessa on laajennu hieman puistomaista aluetta alueen eteläisessä osassa. Tarkoituksena on tuoda myös korttelialueelle lisää viihtyisää avointa kaupunkivihreää.

5.4.4 Vaikutukset kuntatalouteen

Yleisesti ottaen kuntaan muuttavilla uusilla veronmaksajilla on aina positiivinen vaikutus kuntatalouteen.

Kerrostaloalueen täydennysrakentaminen edellyttää alueella vain vähän kunnallisteknistä rakentamista ja jo olemassa oleva tiivis rakenne vähentää itsessään kustannuksia.

Täydennysrakentamisen ja sitä koskevien maankäyttösopimusten myötä syntyy myös edellytykset osoittaa rahoitusta ympäristörakentamiseen, alueidenhoitoon ja kunnossapitoon. Ympäristön laadun parantaminen kohtaa alueen imagoa, mikä lisää puolestaan alueen kiinteistöjen arvoa.

Pysäköintimitoituksen keventäminen helpottaa alueen täydennysrakentamista ja alentaa myös rakentamisen ja asumisen kustannuksia. Kun autopaikkoja rakennetaan todellisen tarpeen, eli kysynnän mukaisesti, voidaan niiden hintakin asettaa vastaamaan paremmin niistä aiheutuvia kustannuksia. Näin autottomille koitua lisäkustannus autopaikoista voi pienentyä. Alueella on kunnan tason mukaisesti hyvät joukkoliikenneyhteydet. Yksityistalouksille hyvillä joukkoliikenteen alueilla asuminen on taloudellisesti järkevää, koska riippuvuus henkilöautosta ei ole yhtä suuri kuin monilla muilla kunnan asuinalueilla.

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia kuntatalouteen voidaan tarkastella myös väestön ikääntymisen myötä. Kirkkonummen on kyettävä järjestämään 2030-luvun lopulla kolminkertaiselle määrälle ikäihmisiä toimivat ja laadukkaat sosiaali- ja terveyspalvelut taloudelliset realiteetit huomioiden. Välimuotoisen asumisen mahdollistaminen vähentää kunnan painetta lisätä resursseja ikääntyneiden laitoshoidon tai tehostettuun palveluasumiseen. Myös kotihoito hyötyy asiakkaiden yhteisestä tai läheisestä sijainnista.

Kaavoitettava ja sitä ympäröivä alue ovat asumispainotteisia. Asemakaavamuutoksen myötä uusia työpaikkoja ei merkittävässä määrin synny alueelle. Rajanotkontien alueen kehittäminen vahvistaa ennen kaikkea kuntakeskuksen asemaa ja tarjoaa kuntakeskuksen läheisyyteen uusia asumisen muotoja. Joten näin ollen asemakaava on kuntataloudellisesti kannattava.

Esteettömän asuin ympäristön suunnittelun ja rakentamisen kustannukset mitä ilmeisimmin kasvavat tavanomaiseen ympäristösuunnitteluun verrattuna, mutta toisaalta kustannusten voidaan vastaavasti olettaa pienenevän toisilla sektoreilla: kuljetus- ja hoivapalvelujen tarve pienenee, sosiaalisuuden ja elämänlaadun parantuminen voi supistaa mielenterveyshuollon ja mahdollisesti muunkin terveydenhuollon tarvetta.

Esteettömyyden myötä myös kasvava turvallisuus ja käyttämisen helppous vähentää onnettomuusriskiä ja vähentää siten terveydenhuollon kustannuksia. Etenkin ikääntyneiden hoidontarpeesta suuri osa aiheutuu kaatumisista, kaatumisalttius taas kasvaa entisestään kunnan heikentyessä, sillä sopivia ulkoilureittejä tai liikumaan kannustavia virikkeitä on vähän. Näin ollen myös kuntatalouden kannalta on kannattavaa tuottaa esteettömien asuntojen lisäksi liikkumisen mahdollistavia ja turvallisia asuin ympäristöjä jo pelkästään tapaturmista aiheutuvien kustannusten minimoimiseksi pidemmällä aikavälillä.

Näiden vaikutusten lisäksi esteettömyydellä on vaikutusta myös Rajanotkontien alueen ja koko Kirkkonummen kilpailukykyyn ja imagoon. Ympäristön esteettömyys lisää alueen houkuttavuutta asuin- ja asiointiympäristönä. Liikkumisen helppous ja kunnan positiivinen imago ovat muun muassa myös matkailua edistäviä tekijöitä. Saavutettavuuden paranemisen myötä myös yritysten potentiaalinen asiakaskunta laajenee.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle ei katsota kohdistuvan merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä. Koska asemakaavoitettava korttelialue sijaitsee muiden asumisen korttelialueiden keskellä, kevyen liikenteen väylien ympäröimänä, ei alueelle esimerkiksi kohdistu liikenteestä aiheutuvaa meluhaittaa.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset löytyvät kaavakartasta sekä liitteestä 2.

5.7 Nimistö

Kaavanimistö perustuu alueen vanhoihin, peruskartassa olleisiin nimiin. Osoitenimet ovat olleet jo pitkään käytössä. Kaava-alueelle ei ole tarpeen antaa uusia nimiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavasunnittelua on ohjannut muutosalueelle laadittu viitesuunnitelma (A-Live, 2024).

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa heti, kun kaavamuuos on kuulutettu lainvoimaiseksi. Asemakaavan toteutusaikataulu on yksityisomistuksessa olevien tonttien osalta riippuvainen alueen maanomistajista. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää maankäyttösopimuksia. Talorakentaminen voisi arviolta alkaa aikaisintaan vuoden 2025 aikana.



KIRKKONUMMEN KUNTA
RAJANOTKONTIEN ASEMAKAAVA

Lisätietoa: www.kirkkonummi.fi
Yhteystiedot: Kirkkonummen kunta
PL 20, 02401 KIRKKONUMMI