

Rajanoikontien asemakaava (11101), kaavan ehdotusaineiston asettaminen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 21.11.2024
201/10.02.03/2023

| | |
|---------------|--|
| Valmistelija | Kaavoitusarkkitehti Leena Kankaanpää etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihe) |
| Päätösehdotus | <p>Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa</p> <p>Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus</p> <p>1. asettaa Rajanoikontien asemakaavan kaavaehdotuksen, piir.nro 3495, ja siihen liittyvät asiakirjat julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 vuorokauden ajaksi.</p> <p>2. pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:</p> <p>Kirkkonummen kunta:</p> <ul style="list-style-type: none">- rakennusvalvonta- kunnallistekniikkapalvelut- tontti- ja paikkatietopalvelut- sivistyspalvelut- vammaisneuvosto- vanhusneuvosto- Kirkkonummen Vesi <p>Muut viranomaiset:</p> <ul style="list-style-type: none">- Uudenmaan liitto- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus- Espoon seudun ympäristöterveys- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymä- HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos- Länsi-Uudenmaan museo- Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue <p>Yritykset:</p> <ul style="list-style-type: none">- Caruna Espoo Oy- Fortum Power and Heat Oy- DNA Oy- Elisa Oyj- TeliaSonera Finland Oyj- Digita Oy <p>Yhdistykset ja järjestöt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Kirkkonummen Pienkiinteistöyhdistys ry- Kyrkslätt's Hembygdsförening r.f.- Kirkkonummen yrittäjät ry <p>3. toteaa, että ennen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa on kunnan ja kaavoituksen kautta taloudellista hyötyä saavien alueen</p> |

maanomistajien kesken oltava hyväksytyt ja allekirjoitetut maankäyttösopimukset.

4. valtuuttaa valmistelijan tarvittaessa tekemään teknisiä korjauksia kaava-asiakirjoihin ennen ehdotuksen nähtäville asettamista.

Käsittely

<Aloita käsittelyn kuvaus tästä>

Päätös

Tiedoksi

Selostus

Kuvaus

Rajanoikontien asemakaava sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan vuosille 2023–2027. Kaavoitus on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta.

Suunnittelualue on kooltaan noin 1,2 ha. Suunnittelualueen kiinteistöt ovat Kirkkonummen vuokra-asuntojen ja kunnan omistuksessa. Kunta vuokraa kiinteistöään Palvelukeskussäätiölle.

Asemakaavaehdotus on laadittu maanomistajien (Kirkkonummen vuokra-asunnot oy ja Palvelukeskussäätiö kunnan vuokralaisena) laadittaman rakentamisen viitesuunnitelman pohjalta. Kunta on ollut mukana ohjaamassa viitesuunnitelman laadintaa.

Tavoitteet

Alue sijaitsee keskeisellä paikalla kuntakeskuksessa ja matkaa liikekeskustaan on alle kilometri.

Suunnittelu koskee ikäihmisten palvelutalokorttelia. Kuntastrategiassa 2024-2030 todetaan, että Kirkkonummella on monipuolista ja korkealaatuista asumista kaikenikäisille. Rajanoikontien asemakaava toteuttaa vahvasti kuntastrategiassa mainittuja tavoitteita.

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

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 27.04.2023 ja asemakaava kuulutettiin vireille 26.5.2023.

Kaavaehdotus

Asemakaavoitettava alue sijaitsee kuntakeskuksessa maankäytön kehityksen painopistealueella. Kaavaratkaisu tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta liikekeskustan tuntumassa hyvin saavutettavalla alueella.

Tavoitteena on toteuttaa alueelle olemassa oleviin hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuen laadukas, ikäihmisten monipuolinen ja asukkaiden erilaiset tarpeet eri ikääntymisvaiheissa huomioon ottava asuinkortteli. Alueelle on kaavaehdotuksessa suunniteltu olevan Palvelukeskuksen laajentuminen sekä uusi välimuotoisen asumisen mahdollistava asuinkerrostalo.

Rakennusoikeutta on asemakaavassa esitetty yhteensä 9500 k-m². Lisäksi on osoitettu yhteisten tilojen lisärakennusoikeutta yhteensä 800 k-m². Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

- YSA-1 yhteensä noin 6200 k-m² + yht. 500 k-m²
- AK yhteensä noin 3300 k-m² + 300 k-m²

Kaavaratkaisussa tonttijako on ohjeellinen. Kaava-alueelle voisi sijoittua arviolta n.140 uutta asukasta.

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 osoittaa vähemmän pysäköintipaikkoja tavanomaisesta pysäköintinormituksesta poiketen.

Kaavassa on käytetty seuraavaa mitoitusta pysäköinnin järjestämisen osalta:

- Asunnot: 1 ap / 150 k-m²
- Ympärivuorokautinen palveluasuminen: 1 ap / 200k-m²
- Liikuntaesteisille tarkoitettut autopaikat: 1 ap / 30 asuntoa

Lisäksi on varattava 30 autopaikkaa palvelutalon henkilökuntaa varten (1 ap / 1,5 työntekijää).

Korttelialueen sisäisen piha-alueen suunnitteluun on kiinnitetty kaavassa erityistä huomiota. Kaavamääräyksissä on pyritty korostamaan koko alueen pihan yhtenäisyyttä ja esteettömyyttä. Alueen eteläpuolella katualueella sijaitsevan puistikon jatkuminen piha-alueelle on mahdollistettu kaavamääräyksillä.

Liikennejärjestelyitä Rajapolun ja Rajakujan risteyksessä on kaavassa selkeytetty. Korttelialueen eteläosaan suuntautuva pysäköintiliikenteen ja kevyenliikenteen risteämiskohta muutetaan kaavassa katualueeksi.

Asemakaavassa on annettu useita yleismääräyksiä mm. rakentamisen laatuun ja tapaan, piha-alueiden suunnitteluun, pysäköintiin ja hulevesiin liittyen.

Maankäyttösopimukset

Kunnan käytännön mukaisesti ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä kunnanvaltuustossa, on kaavoituksen kautta taloudellista hyötyä saavien alueen maanomistajien ja kunnan kesken tehtävä maankäyttösopimukset asemakaavan toteuttamisesta.

Liitteet:

- Rajanotkontien asemakaavan selostus liitteineen
- Rajanotkontien asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen (piir.nro. 3495)
- Viitesuunnitelmat, Arkkitehtitoimisto A-Live

Päätöshistoria

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 27.04.2023 § 49

| | |
|---------------|--|
| Valmistelija | <p>kaavoitusarkkitehti Leena Kankaanpää etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)</p> |
| Päätösehdotus | <p>Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa sijainen kuntatekniikkapäällikkö Toni Keski-Lusa</p> <p>Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää</p> <p>hyväksyä Rajanotkontien asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (MRL 62 § ja 63 §).</p> |
| Käsittely | <p>Käsittelyn aikana Sanni Jäppinen teki seuraavan evästyksen jatkosuunnitteluun:</p> <p>Palvelukorttelin sisäpihan avaaminen tai mahdollinen yhdistäminen ympäristöön niin, että pihasta/puistosta pääsee nauttimaan myös naapuristo. Selvitetään yleisen puiston mahdollisuutta ja puistokokonaisuutta.</p> <p>Matti Kaurila, Ronja Karkinen, Hannu Valtanen, Pekka Jäppinen, Antti Salonen, Teemu Kelkka, Josephine Frimodig, Jenny Snellman ja Kim Liljequist kannattivat ehdotusta.</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että evästyistä kannatettiin yksimielisesti.</p> <p>Kaavoitusarkkitehti Leena Kankaanpää poistui pykälän käsittelyn jälkeen klo 18.42.</p> <p>Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti pitää tauon pykälän käsittelyn jälkeen klo 18.42.</p> <p>Päätös Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti ja evästi seuraavasti:</p> <p>Palvelukorttelin sisäpihan avaaminen tai mahdollinen yhdistäminen ympäristöön niin, että pihasta/puistosta pääsee nauttimaan myös naapuristo. Selvitetään yleisen puiston mahdollisuutta ja puistokokonaisuutta.</p> |
| Tiedoksi | |
| Selostus | <p>Taustaa</p> <p>Rajanotkontien asemakaava sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan vuosille 2023-2027. Maanomistaja on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta ja kunnanhallitus on kokouksessaan 27.2.2023 hyväksynyt kaavoituksen käynnistämissopimuksen.</p> <p>Kaava-alueen sijainti</p> <p>Hanke sijaitsee kuntakeskuksessa, liikekeskuksen pohjoispuolella. Kaava-alueen rajaus koskee ikäihmisten palvelutalokorttelia. Suunnittelualue muodostuu Rajanotkonpolun, Piippolanpolun ja Rajapolun rajaamalle korttelialueelle. Alue on kooltaan noin 1,1 ha. Maa-alue jakautuu Kirkkonummen kunnalle ja Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:lle. Kunta</p> |

omistaa kiinteistöt 257-416-19-11 ja 257-416-19-6, jotka se on vuokrannut Kirkkonummen palvelukeskussäätiölle. Kirkkonummen vuokra-asunnot OY omistaa kiinteistön 257-416-8-5.

Tavoitteet ja suunnittelun tarve

Maankäyttötavoitteena on vahvistaa kuntakeskuksen ja liikealueen kehittymistä ja parantaa ikäihmisten monipuolisia asumismahdollisuuksia lähellä palveluita. Alueelle on mahdollista sijoittaa arviolta n. 80 uutta asukasta.

Alueella sijaitsee palvelutalo ikäihmisille, joka on tarkoitus säilyttää ja turvata sen toimintamahdollisuudet. Palvelutalo on ns. tehostetun palveluasumisen yksikkö. Kaavoitustyön aikana selvitetään palvelutalon laajentamisen edellytyksiä ja suunnitellaan uusi lisärakennusosa. Palvelukeskuskorttelin länsipuoliset yksikerroksiset asuinrivitalorakennukset puretaan. Purettavien asuinrakennusten tilalle on tarkoitus sijoittaa asuinkeuhkorakentamista. Uuden asumisen soveltuvuus ikäihmisten, erityisesti muistisairaiden, tarpeisiin otetaan suunnittelussa huomioon. Tavoitteena on mahdollistaa vanhusten ns. välimuotoisen asumisratkaisun sijoittuminen alueelle.

Kaavaprosessi ja alustava aikataulu

Hankkeelle on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa alustava rajaus ja aikataulu, joita tarkennetaan tarpeen mukaan suunnitteluprosessin edetessä. Kaavaehdotus laaditaan syksyllä 2023 ja kaava on tavoitteena hyväksyä vuoden 2024 alussa.

Ennen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa tulee olla allekirjoitettu maankäyttösopimus kunnan ja niiden maanomistajien kesken, jotka saavat asemakaavasta kiinteistöilleen merkittävää arvonnousua.

Osallistuminen, osalliset ja yhteistyö on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Liitteet:

- Rajanotkontien asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.