

Rajanotkontien asemakaava (hanke 11101), asemakaavan hyväksyminen MRL 52 §:n mukaisesti

Kuntakehityksen lautakunta 23.10.2025
201/10.02.03/2023

Valmistelija	kaavoitusarkkitehti Leena Kankaanpää etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Kuntakehitysjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa sijainen infrapalvelujohtaja Toni Keski-Lusa Kuntakehityksen lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus 1 hyväksyy Rajanotkontien asemakaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditut perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tämän asian liitteen mukaisesti, 2 hyväksyy Rajanotkontien asemakaavan (piir. 3528) ja siihen liittyvät asiakirjat MRL 52 §:n mukaisesti sekä esittää ne edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi, 3 tiedostaa, että ennen Rajanotkontien asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa tulee kaavaan liittyvän maankäyttösopimuksen olla allekirjoitettu ja hyväksytty kunnanhallituksessa.
Käsittely	
Päätös	
Tiedoksi	
Selostus	Taustaa Rajanotkontien asemakaava sisältyy Kirkkonummen kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2025-2028. Kaavahanke kuulutettiin vireille 26.5.2023. Kaavaehdotus Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 6.12.2024 (§ 411) asettaa Rajanotkontien asemakaavaehdotuksen (piir. 3510) nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Ehdotus oli julkisesti nähtävillä 20.1.-21.2.2025, ja siitä saatiin yhteensä 10 viranomaislausuntoa. Saadun palautteen mukaisesti kaavakartalle tehtiin vähäisiä muutoksia ja korjauksia. Lausuntoihin laaditut ns. kaavoittajan perustellut vastineet ovat osa kaava-aineistoa. Kaavan tavoitteet Suunnittelu koskee ikäihmisten palvelutalokorttelia. Maankäyttötavoitteena on vahvistaa kuntakeskuksen ja liikealueen kehittymistä ja parantaa ikäihmisten monipuolisia asumismahdollisuuksia lähellä palveluita. Tarkoituksena on luoda turvallinen ja viihtyisä korttelikokonaisuus palvelemaan eri ikääntymisvaiheessa 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.

Hyväksymiskäsittelyyn valmisteltu asemakaava

Asemakaavaehdotuksesta (piir.3528) saadun palautteen pohjalta on kaavakartalle tehty vain pieniä korjauksia.

Kaavakarttaan on lisätty korttelin eteläiseen osaa jalankululle- ja pyöräilylle osoitetulle katualueelle puilla ja pensailta istutettava katualueen osa, jonka tarkoituksena on laajentaa puistomaista piha-aluetta jatkaen vihreyttä aina korttelin sisäosiin saakka.

Kaavaselostusta on täydennetty kaavan ilmastovaikutuksien osalta.

Kaavaratkaisu tiivistää yhdyskuntarakennetta keskeisellä paikalla ja kaavaratkaisussa on löydetty hyviä keinoja ilmastokestävyyden edistämiseen. Siitä huolimatta kaava aiheuttaa kuitenkin väistämättä myös haitallisia ilmastovaikutuksia. Haitalliset ilmastovaikutukset liittyvät lähinnä purkamiseen ja uuden rakentamiseen. Koko korttelialueen suunnittelun lähtökohtana on ollut alueen toimintojen tehostaminen ja korttelin eri osien tukeutuminen toisiinsa. Kaavassa on katsottu, että uudisrakentaminen on välttämätöntä alueen kehittymisen ja toimintojen tehostamisen näkökulmasta.

Maankäytösopimukset

Ennen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa on kunnan ja tarvittavien maanomistajatahojen kesken oltava lainvoimainen maankäytösopimus.

Asiakirjat

- Kaavakartta kaavamääräyksineen (piir. 3528)
- Kaavaselostus liitteineen
- Kaavoittajan perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) asemakaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin.

Päätöshistoria

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 21.11.2024 § 114

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Leena Kankaanpää
etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)

Päätösehdotus

Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

1.

asettaa Rajanotkontien asemakaavan kaavaehdotuksen, piir.nro 3495, ja siihen liittyvät asiakirjat julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 vuorokauden ajaksi.

2. pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

Kirkkonummen kunta:

- rakennusvalvonta

- kunnallistekniikkapalvelut
- tontti- ja paikkatietopalvelut
- sivistyspalvelut
- vammaisneuvosto
- vanhusneuvosto
- Kirkkonummen Vesi

Muut viranomaiset:

- 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

Yritykset:

- Caruna Espoo Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- DNA Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Digita Oy

Yhdistykset ja järjestöt:

- Kirkkonummen Pienkiinteistöyhdistys ry
- Kyrkslätt Hembygdsförening r.f.
- Kirkkonummen yrittäjät ry

3. toteaa, että ennen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa on kunnan ja kaavoituksen kautta taloudellista hyötyä saavien alueen maanomistajien kesken oltava hyväksytyt ja allekirjoitetut maankäyttösopimukset.

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

Päätös

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.

Selostus Kuvaus

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

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

Asemakaavaehdotus on laadittu maanomistajien (Kirkkonummen vuokra-asunnot oy ja Palvelukeskussäätiö kunnan vuokralaisena) laadituttaman 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. Rajanotkontien 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 ikääntymisvaiheessa olevien vanhusten asumisen tarpeita. Ensisijaisena tavoitteena on mahdollistaa alueella olevan vanhusten palvelutalon laajentuminen sekä vanhusten ns. välimuotoisen asuminen 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 tarkoitetut 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

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 27.04.2023 § 49

Valmistelija	kaavoitusarkkitehti Leena Kankaanpää etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe
Päätösehdotus	Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa sijainen kuntatekniikkapäällikkö Toni Keski-Lusa Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää hyväksyä Rajanotkontien asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (MRL 62 § ja 63 §).
Käsittely	Käsittelyn aikana Sanni Jäppinen teki seuraavan evästyksen jatkosuunnitteluun: Palvelukorttelin sisäpihan avaaminen tai mahdollinen yhdistäminen ympäristöön niin, että pihasta/puistosta pääsee nauttimaan myös naapuristo. Selvitetään yleisen puiston mahdollisuutta ja puistokokonaisuutta. Matti Kaurila, Ronja Karkinen, Hannu Valtanen, Pekka Jäppinen, Antti Salonen, Teemu Kelkka, Josephine Frimodig, Jenny Snellman ja Kim Liljequist kannattivat ehdotusta. Puheenjohtaja totesi, että evästyistä kannatettiin yksimielisesti. Kaavoitusarkkitehti Leena Kankaanpää poistui pykälän käsittelyn jälkeen klo 18.42. Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti pitää tauon pykälän käsittelyn jälkeen klo 18.42.
Päätös	Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti ja evästi seuraavasti:

Palvelukorttelin sisäpihan avaaminen tai mahdollinen yhdistäminen ympäristöön niin, että pihasta/puistosta pääsee nauttimaan myös naapuristo. Selvitetään yleisen puiston mahdollisuutta ja puistokokonaisuutta.

Selostus

Taustaa

Rajanoikontien 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.

Kaava-alueen sijainti

Hanke sijaitsee kuntakeskuksessa, liikekeskuksen pohjoispuolella. Kaava-alueen raja-alue koskee ikäihmisten palvelutalokorttelia. Suunnittelualue muodostuu Rajanoikonpolun, Piippolanpolun ja Rajapolun rajaamalle korttelialueelle. Alue on kooltaan noin 1,1 ha. Maa-alue jakautuu Kirkkonummen kunnalle ja Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:lle. Kunta 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 asuinkeuhkotalorakentamista. 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 raja-alue 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:

- Rajanoikontien asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.