

Vastaus valtuustoaloitteeseen 15/2019 (kunnan yritystontti- ja toimitilatarjonnan laajentamiseksi)

1. Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060

Vuonna 2020 valmistuneesta kunnan maankäytön kehityskuvasta (kv 25.5.2020, § 38) ilmenee maankäytön päälinjaukset pitkälle tulevaisuuteen koskien myös kunnan tahtotilaa sijoittaa työpaikka-alueet hyvän saavutettavuuden alueille eli seudullisten pääväylien varsille tai niiden läheisyyteen. Eritoten Länsiväylän ja Turunväylän kehityskäytävät nostettiin työpaikka-alueiden ensisijaisiksi sijoittumispaikoiksi. Toisin sanoen kunta haluaa kehittää niiden vaikutusalueelle vetovoimaisia alueita yritystoiminnalle.

Linkki asiakirjaan:

- <http://kirkkonummi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2020397-3>

2. Alueelliset kehityskuvat

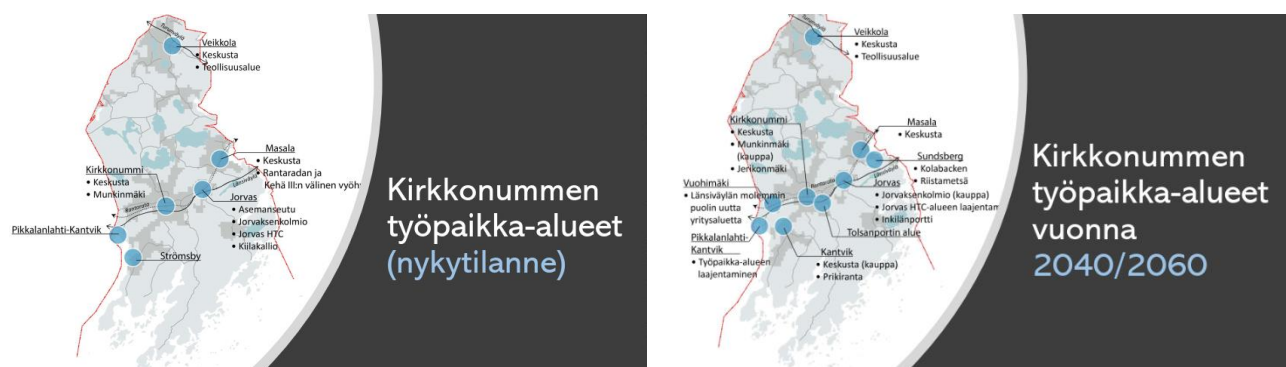
Jorvaksen ja Sundsbergin kehityskuva 2060 kehityskuva (kv 31.5.2021, § 35) käsittää Länsiväylän kehityskäytävän Epoon kaupungin rajalta Jorvaksen alueelle. Siitä ilmenee käytävän työpaikka-alueiden suuri potentiaali Sarvikinportin, Inkilänportin ja Jorvaksenportin alueilla. Tällä vyöhykkeellä on yritystoiminnan uutta rakennus-oikeutta lähes 500 000 k-m² (tilanne v. 2022). Määrä on merkittävän suuri. Liittymien työpaikka-alueiden profiilit laaditaan vuonna 2022.

Kuntakeskuksen kehityskuva 2040 (kv 19.12.2016, § 127) käsittää Kirkkonummen liikekeskustan lisäksi myös Länsiväylän kehityskäytävään kuuluvan Vuohimäen alueen, jossa kunnalla merkittävää maanomistusta ja joka on Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 osoitettu teollisuuden ja yritystoiminnan alueeksi. Vastaavasti Masalan ja Luoman kehityskuva 2040 (kv 5.9.2016, § 70) on lähtökohta alueiden toteuttamiselle.

Linkit asiakirjoihin:

- Jorvaksen ja Sundsbergin kehityskuva 2060 – innovatiivisen kaupunkikehityksen edelläkävijä:
https://www.kirkkonummi.fi/library/files/60bf1191c910586e6f0008d6/Jorvaksen_ja_Sundsbergin_kehityskuva_2060.PDF
- Kuntakeskuksen kehityskuva – urbaani kylä:
https://www.kirkkonummi.fi/library/files/591958859635eb8725000137/Kuntakeskuksen_kehityskuva_Kv_hyvaksyma.pdf
- Masalan ja Luoman kehityskuva 2040 – kaupunki lähellä luontoa:
https://www.kirkkonummi.fi/library/files/591958299635eb8725000121/Masalan_ja_Luoman_kehityskuva_-_diarinumero.pdf
- Kantatien 51 parantaminen välillä Kirkkonummi - Inkoon raja, Kirkkonummi-Siuntio:
Aluevaraussuunnitelma:
<https://www.doria.fi/handle/10024/143960>

3. Kunnanvaltuuston iltatilaisuus 18.10.2021



Kuva 1: Kunnanvaltuuston iltatilaisuudessa esiteltyä aineistoa.

Yhdyskuntatekniikan palvelualue esitteli iltatilaisuudessa kunnan nykyiset työpaikkakeskittymät Länsiväylän ja Turunväylän kehityskäytävillä sekä kunnan elinvoimaa vahvistavat maankäyttösuunnitelmat yritystoiminnan osalta. Myös nykyisiä työpaikka-alueita kehitetään. Uusina avauksina esiteltiin Tolsanportti yritysalue ja Kiila-

kallion laajennusalue. Kumpikaan alueista ei ole kunnan omistuksessa. Mikäli maanomistajat toimittavat kaavoitusaloiteita, olisi mahdollista käynnistää yritystonttien kaavoittaminen niille. Tolsanportin ensimmäiset yritystontit kaavoitetaan vireillä olevassa Tolsanjärven asemakaavassa Länsiväylän eritasoliittymän ja junaseisakkeen tuntumaan, joka on liikenteelliseltä saavutettavuudeltaan hyvä. Tontit sijaitsevat liikennemelualueella.

Kirkkonummen yleiskaavan 2020 yksi merkittävimmistä yritystoiminnan alueista sijaitsee Vuohimäen, Pikkalanlahden ja Kantvikin vyöhykkeellä, jossa on entuudestaan merkittäviä teollisuuslaitoksia. Vyöhykkeen kehittämisen edellyttää kuitenkin Vuohimäenportin eritasoliittymän toteuttamista Länsiväylälle, jotta nykyisten ja uusien yritysten raskas liikenne voidaan ohjata uuden liittymän kautta Länsiväylälle. Raskaan liikenteen lisääminen Kantvikin läpi Upiniementielle ei ole mahdollista.

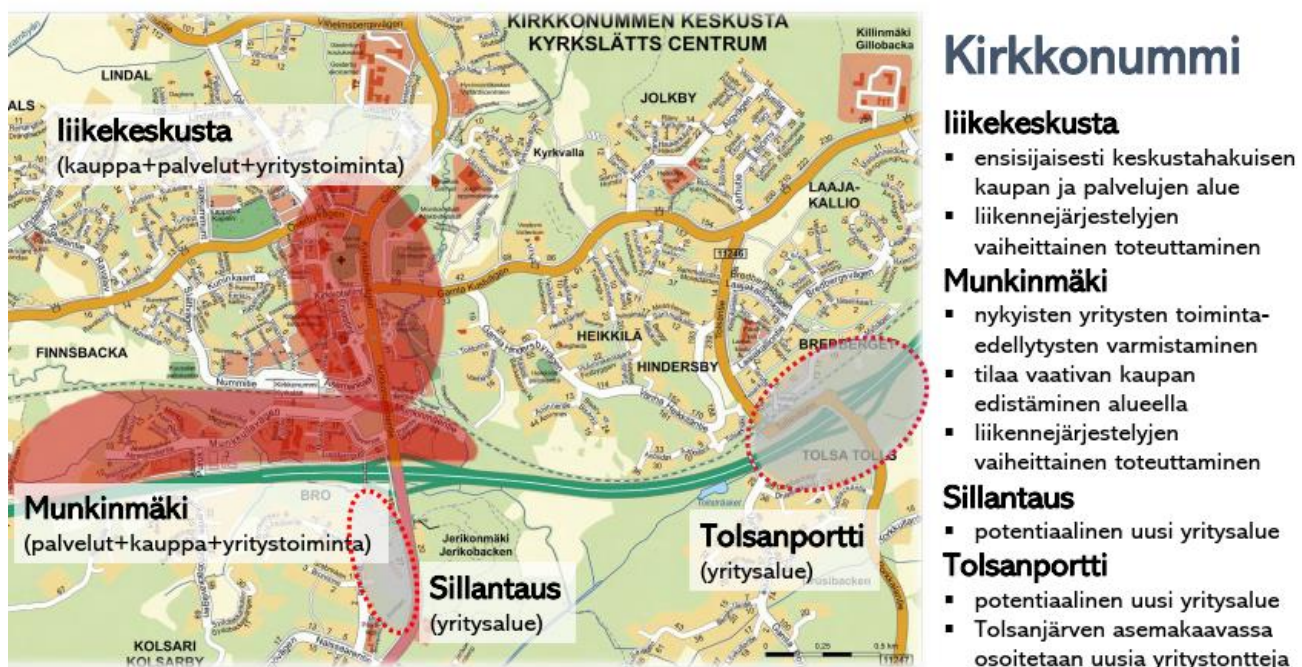
Todettakoon, että tässä valtuustoaloitteen vastauksessa on käytetyt kuvat ovat kunnanvaltuuston iltatilaisuuden aineistoa, joskin sitä on vähäisesti muokattu yhdyskuntatekniikan lautakunnan kokouksessa 20.1.2022 käydyn keskustelun pohjalta.

4. Aluekohtainen tarkastelu ja kunnan maanomistustilanne

Kirkkonummen kunnalla on tunnetusti vähän maanomistusta, mikä on haaste kunnan oman yritystonttituotannon kasvattamiselle. Koska kunta ei ole aktiivisesti hankkinut maata kaavoitettavaksi yritystoiminnalle, ovat maanomistajien kaavoitusaloitteet yritystoiminnan alueiden asemakaavoittamiseksi tervetulleita. Viimeisen reilun kymmenen vuoden aikana kuntaan on kaavoitettu kolme merkittävää yritysaluea kunnan omistuksessa oleville alueille. Ne ovat Strömsby Kantvikissa, Kiilakallio Länsiväylän kehityskäytävän vyöhykkeellä ja Perälänjärven alue Veikkolassa Turunväylän pohjoispuolella.

Kuntakeskus

Kirkkonummen liikekeskustan kehittäminen on kunnan kärkihanke. Ensimmäisenä uudistetaan Kirkkotori ja sen lähikorttelit. Toria reunustavat arkkitehtuuristaan tunnettu kirjastotalo Fyry ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä Pyhän Mikaelin kirkko. Niin ikään sen lähialueelle rakennetaan yhteiskampus, joka käsittää suomen- ja ruotsinkieliset lukiot sekä opistoja. Liikekeskustan asemakaavoitus mahdollistaa uusia toimitiloja kaupoille ja muille palveluille samalla kun kaupunkikuvaa muuttuu laadukkaamman arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen ansiosta. Tavoitteena on houkutella uusia kaupallisia toimijoita liikekeskustaan. Alueen asemaavoituksessa on osoitettu ja osoitetaan kerrostalojen maantasokerroksiin riittävät liiketilat.



Kuva 2: Kuntakeskuksen potentiaaliset työpaikka-alueet sijoittuvat logistisesti hyville paikoille Länsiväylän tutumassa.

Kuntakeskuksessa on vähän kunnan maaomaisuutta yritystoiminnan tonttien kaavoittamiseen. Liikekeskustassa keskeiset alueet varataan ensisijaisesti asumiseen ja kaupan tarpeisiin. Länsiväylä eteläpuolella kunnalla on maanomistusta, jonka alueelle sijaitsee nykyinen kunnanvarikko. Alueen asemakaavoittaminen yritystoiminnalle nostetaan esille vuonna 2022 laadittavan kaavoitusohjelman valmistelussa.

Länsiväylän ja rantaradan välissä sijaitseva Munkinmäki on perinteisesti ollut yritysten toimitilojen aluetta, mutta 2010-luvulla käynnistyneen muutoksen seurauksena se on kehittymässä vahvaksi kaupan alueeksi. Vireillä oleva asemakaavan muutos koskee korttelissa 203 olevaa kunnan tonttia (ent. kunnanvarikko), jota laajennetaan muodostamalla siitä kaksi liiketonttia. Kunta on tehnyt esisopimukset tulevien toimijoiden kanssa. Kaavamuutoksen hyväksymiskäsittely on keväällä 2022 ja kunnan tontit myydään kaavan tultua lainvoimaiseksi. Uusien liikerakennusten käyttöönotto on kuitenkin mahdollista Länsiväylän ja Purokumuntien risteysalueen liikenneturvallisuushankkeen toteuduttua. Risteysalueen tiesuunnitelman laatiminen pantiin vireille loppuvuonna 2021 ja se otettaneen käyttöön keväällä 2023, sillä ennen rakentamispäätöstä risteysalueen tiesuunnitelma on hyväksyttävä Traficomissa. Munkinmäen alueeseen kuuluva Pedersinportin asemakaavoitus on määrä panna vireille. Maanomistajan aloitteesta käynnistettävä kaavahanke täydentää kehittyvää Munkinmäkeä.

Uuden maankäytön seurauksena Kirkkonummen liikekeskustan ja Munkinmäen alueen liikennemäärien ennustetaan kasvavan merkittävästi ja onkin erittäin myönteistä, että Kirkkonummentien sillan rakentamissuunnittelu on saatu vireille (kv 27.9.2021, § 103). Rantaradan ylittävä uusi nelikaistainen silta avattaneen liikenteelle vuonna 2024 ja näin liikekeskustan saavutettavuus paranee ja alueen asemakaavojen toteutuksen edetessä asukasmäärän kasvu luo edellytykset kaupallisten palvelujen monipuolistumiselle tuoden elinvoimaa koko kuntaan.

Vuonna 2022 pannaan Kirkkonummen liikekeskustassa vireille katusuunnittelu, joka käsittää Kirkkonummentien ja Vanhan Rantatien risteysalueen suunnittelu lisäksi kietoliittymän toteuttamisen Kirkkonummentien, Gesterbyntien ja Överbyntien risteykseen. Suunnittelu käsittää myös Kirkkonummentien nelikaistaistamisen edellä manittujen risteysien välillä. Nämä liikennejärjestelyt mahdollistavat Kirkkonummen liikekeskustan kehittämisen koskien esimerkiksi vireillä olevaa Tallinmäen asemakaavaa ja yhteiskampusta.

Pikkalanlahti, Vuohimäki, Kantvik sekä Strömsby ja Prikiranta

Kantatien 51 aluevaraussuunnitelma Kirkkonummen keskustasta Inkoon rajalle valmistui vuonna 2017. Syksyllä 2021 Kirkkonummen ja Siuntion kunnat vastasivat myönteisesti Uudenmaan ELY-keskuksen tiedusteluun aluevaraussuunnitelman tieosuuden yleissuunnittelun ja YVA-hankkeen käynnistämiseen. Kirkkonummelle Vuohimäenportin eritasoliittymän toteuttaminen on tärkeää alueen maankäytön kehittämiseksi. Alkuvuonna 2022 käynnistynyt hanke edistää Vuohimäenportin eritasoliittymä nostamista MAL 2023 -suunnitelman hankelistalle.



Pikkalanlahti ja Kantvik

Kantvikin keskusta

- lähipalvelujen edellytysten parantaminen, toisaalta valtaosa palveluista helposti saavutettavissa Kirkkonummen liikekeskustasta

Prikiranta ja Jollaranta

- seudullinen veneilykeskus ja pienvenesatamat yhteensovitetaan merenranta-asumisen kanssa
- runkobussiliikenne Kantvikin keskustan kautta Jollarantaan (2030?)

Kantvik

- nykyisellä työpaikka-alueella rakentamattomia tontteja

Pikkalanlahti

- nykyisen työpaikka-alueen asemakaavoitus vireillä
- tutkitaan merenranta-asumista yritysalueiden välisellä alueella
- tutkitaan tie- ja bussiyhteyttä Siuntion Marsuddeniin

Vuohimäenportti

- uusi työpaikka-alue

HUOM! Pikkalanlahden ja Vuohimäenportin yritysalueiden kehittämisen sekä Kantvikin kasvavan asukasmäärän edellytyksenä on eritasoliittymän toteuttamista Länsiväylällä Vuohimäenporttiin sekä tarvittavat muut liikennejärjestelyt.

Kuva 3: Kirkkonummen mittavin työpaikkakeskittymä on mahdollista toteuttaa Vuohimäen ja Pikkalanlahden vyöhykkeelle.

Pikkalanlahden asemakaavan laatiminen pantiin vireille vuoden 2017 lopulla. Maanomistaja ei kuitenkaan ole edistänyt hanketta. Maankäytöltään vanhentuneen asemakaavan päivittäminen on tarpeen, jotta sen käyttämätön rakennusoikeus saataisiin käyttöön. Syksyllä 2021 yhdyskuntatekniikan palvelualue otti yhteyttä maanomistajaan tiedustellakseen hankkeen tilannetta. Käytyjen neuvottelujen lopputuloksena todettiin, että alueen maankäyttö on järkevintä uudistaa laatimalla alueelle osayleiskaava, jossa etenkin liikenteen haasteet ratkaistaisiin

ja syväsataman potentiaali saataisiin paremmin hyödynnettyä. Pikkalanlahden ja Kantvikin työpaikka-alueiden rakas liikenne ohajutuu tällä hetkellä pitkälti Sokeritehtaantietä myöten aiheuttaen turvattomuutta ja haittaa Kantvikin keskustan alueen asukkaille.

Vuonna 2022 hyväksyttävässä kaavoitusohjelmassa käsiteltäneen Pikkalanlahden ja Vuohimäen alueen osayleiskaavoitusta. Alueen maankäytön toteuttaminen kytkeytyy tosin päätökseen Länsiväylälle Vuohimäkeen toteutettavan eritasoliittymän rakentamisajankohdasta. Uuden työpaikka-alueen keskeisimmät haasteet koskevat toimivia liikennejärjestelyjä sekä alueen tarvitsemaa muuta kunnallistekniikkaa. Alue sijaitsee verraten kaukana olemassa olevista verkostoista tai vähintäänkin niiden kapasiteetti ei ole riittävä merkittävälle uudisrakentamiselle. Toisaalta alueen vesihuollon kehittämistä kunta on edistänyt yhteistyössä Siuntion kunnan kanssa.

Kunnan omistuksessa olevat Strömsbyn tontit on pääosin myyty tai vuokrattu. Kolme tonttia kunta on vuokranut lyhytaikaisesti kiviaineksen murskaustoimintaan. Kahta tonttia kunta on toistaiseksi pitänyt Prikirantaan suunniteltujen venealan toimintojen varalle. Vastaavasti Strömsbyssä myös Helsingin kaupunki on pitänyt omistamia tontteja Prikirannan venealan toimintojen varalle. Seudullisen veneilykeskuksen mahdollistava Prikirannan asemakaavoitus on vireillä ja sinne suunnitellut yritystontit eivät sijaitse kunnan maalla. Kantvikin teollisuusalueen asemakaavan rakentamattomat yritystontit ovat yksityisessä omistuksessa. Asemakaavan maankäyttö päivitettiin 2010-luvulla.

Sundsberg

Sundsbergin osayleiskaavan laatiminen käynnistyy syksyllä 2022. Masalan ja Espoon Kivenlahden välissä sijaitsevan suunnittelualueen asukastavoite määrittää keskustaan sijoittuvan kaupan ja palvelujen monipuolisuuden. Osayleiskaavassa osoitettaneen alueita myös elinkeinoelämän tarpeisiin. Espoonlahden läheisyyden takia alue kiinnostaa myös esimerkiksi matkailu-, liikunta- ja hyvinvointipalveluja tarjoavia yrityksiä.

Sundsberg

Kolabacken (n. 325 000 k-m²)

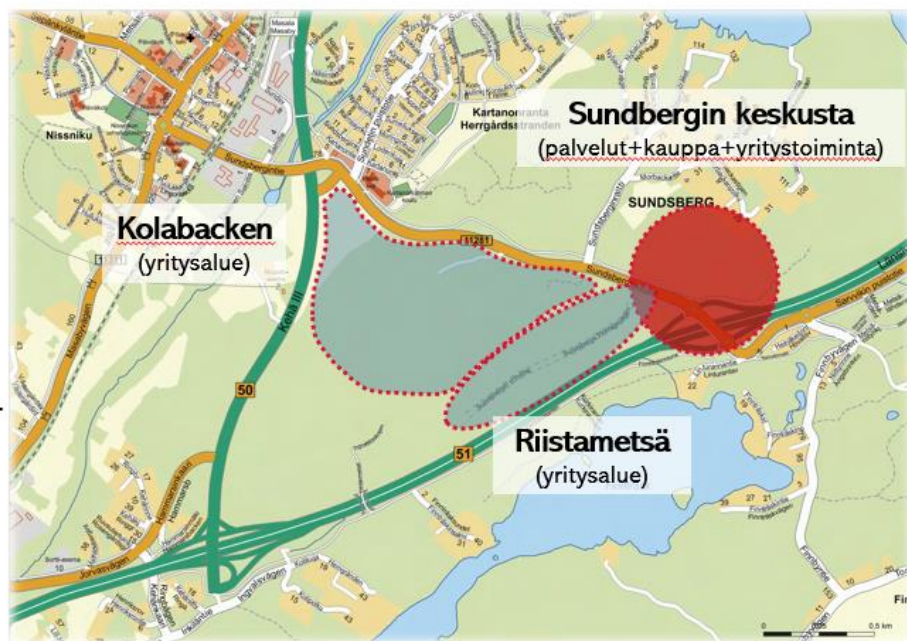
- suuri datakeskus ja siihen liittyvä muu yritystoiminta

Riistametsä (n. 35 000 k-m²)

- uusi yritysalue
- Jatkosuunnittelussa alue liikenteellisesti kytkettävä Inkilänportin yritysalueeseen

Sundsbergin keskusta

- osayleiskaavan mahdollistaman asukasmäärän edellyttämät lähipalvelut sijoitetaan keskustaan
- mahdollisesti kaupan suuryksiköitä (?)
- Sarvikiinportin eritasoliittymän toimivuus varmistettava ja liikennejärjestelyjen vaiheittainen toteuttaminen



Kuva 4: Länsiväylän kehityskäytävän itäisen osan maankäyttö vauhdittaneen koko käytävän houkuttelevuutta.

Länsiväylän kehityskäytävä on vetovoimainen seudullisen saavutettavuuden takia. Runkobussilinjan ansiosta käytävällä on kunnan paras joukkoliikenteen palvelutaso mahdollistaen yritysten työntekijöille sujuvat työmatkat edellyttämättä oman auton omistamista. Etenkin käytävän itäinen vyöhyke Kehä III:n ja Sundsbergin alueella kiinnostaneen pääkaupunkiseudun läheisyyden takia. Viime vuosien aikana asuntokaavojen rinnalla vyöhykkeelle on asemakaavoitettu uusia yritystontteja. Kunnan maanomistus on kuitenkin vyöhykkeellä vähäistä.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 31.8.2021 (§ 93) Kolabackenin asemakaavan, joka mahdollistaa suuren datakeskus sekä siihen liittyvän muun yritystoiminnan. Kaavan hyväksymispäätöksestä on kuitenkin tehty yksi valitus. Asemakaavan rakennusoikeudesta huomattava osa (n. 260 000 k-m²) on varattu datakeskuksen käyttöön. Muulle yritystoiminnalle on rakennusoikeutta noin 75 000 k-m². Kunnan omistuksessa oleva alue (kortteli 2260) sijaitsee Sundsbergintien varrella ja se on kaavoitettu yritystoiminnalle.

Sarvikiinportin eritasoliittymän äärellä sijaitsevan Kolabackenin asemakaavaan kytkeytyvän Riistametsän asemakaavan toteuttaminen on pantu vireille. Kaava mahdollistaa merkittävän uutta toimitilaa yrityksille. Väittömästi Länsiväylän pohjoispuolella sijaitseva paikka edellyttää näyttävää uudisrakentamista, sillä rakennukset luovat kuntakuvaa Kirkkonummesta. Kunnallistekniikan rakentaminen alkanee syksyllä 2022. Hanke on yksityinen.

Sarvikiinportin asemakaavassa kunnan omistuksessa oleva lähikaupan tontti kiinnostaa toimijoita. Toteuduttuaan se palvelisi Sarvikin alueen asukkaiden (lopputilanteessa n. 4000 as.) lisäksi sen lähialueen työntekijöitä. Tontin kilpailutus on tarkoitus toteuttaa vuonna 2022.

Masala

Masalan taajama lähialueineen kehittyä voimakkaasti. Kavavan västön tarpeiden mukaisesti liikekeskustan asemakaavoissa kaupallisesti kiinnostavilla paikoilla uusien kerrostalojen maantasokerroksiin varataan riittävät liiketilat. Masalanportin eritasoliittymän toteuduttua taajaman vetovoima vahvistuisi merkittävästi asuin-, liike- ja työpaikka-alueena. Taajaman ja sen lähialueen kehittämisen lähtötiedoksi laadittiin vuonna 2016 Masalan ja Luoman kehityskuva 2040.



Masala

Masalan keskusta

- hyvät lähipalvelut
- ensisijaisesti keskustahakuisen kaupan ja palvelujen alue
- Masalantien äärelle sijoittuviin kerrostaloihin kivijalkamyymälöitä, tavoitteena monipuoliset lähipalvelut
- kaupan suuryksiköiden sijoittamisedellytykset ja niiden edellyttämät liikennejärjestelyt tutkitaan
- keskustan etelä- ja pohjoispuolella yritysalueet säilyvät
- asemanseutu uudistuu edustavaksi ja sinne toteutetaan mm. puisto, liityntäpysäköintialueet ja minimatkakeskus, jossa joukkoliikenteen vaihdot bussin ja lähijunan kesken tehdään juokeviksi
- asemanseudun itäpuolelle toimitilaa (?)

Eteläinen Salmite

- paikka uudelle paloasemalle Kehä III:n välittömässä läheisyydessä
- alueelle palveluja ja yritystoimintaa

Kuva 5: Masalan taajaman kehittämisen edellytys on Masalanportin ja Majvikiinportin eritasoliittymien toteuttaminen.

Masalan väestö kasvaa tasaisesti. Masalan ja Luoman kehityskuvassa todetaan seuraavaa: "Masalassa ja Luomassa asuu vuoden 2015 loppuun mennessä noin 6500 asukasta, mutta alueen väkiluku tulee ennusteiden mukaan vähintään kaksinkertaistumaan". Se tarkoittaa, että väkimäärä kipuaa vähintään 13 000 asukkaaseen. Kunnan tavoitteena on varata ja järjestää uutta toimitilaa kaupoille ja muille lähipalveluille sekä parantaa kaupunkikuvaa laadukkaalla rakennusten arkkitehtuurilla ja ympäristörakentamisella. Tavoitteena on houkuttaa uusia kaupallisia toimijoita sekä muuta yritystoimintaa Masalaan.

Hyväksymiskäsittelyyn valmisteltavassa osayleiskaavassa säilytetään asemanseudun lähialuetta lukuun ottamatta olemassa olevat yritysalueet sekä Masalantien varressa (pohjoinen ja eteläinen alue) että Eteläisen Salmiteen alueella. Molemmat alueet ovat yksityisomistuksessa ja niillä on edelleen rakentamismahdollisuuksia.

Vireillä oleva Kehä III:n tiesuunnitelman muutos valmistunee vuonna 2022. Suunnitelman hyväksyy lopulta Traficom. Kunta laatii asemakaavan Masalanportin eritasoliittymän alueelle asemakaavan, mikä parantaa liittymän toteuttamisedellytyksiä. Kunnan tavoitteena on nostaa hanke MAL 2023 -suunnitelman hankelistanalle. Näin liikekeskustan kehittäminen jatkuu: kaavoitetaan uusia asuntoja ja mahdollistetaan palvelujen monipuolistuminen tyydyttämään taajaman asukasmäärän tarpeita.

Jorvas

Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavassa Jorvaksen asemanseutu ja Jorvaksenkolmio ovat keskustatoimitojen aluetta, lisäksi kaava mahdollistaa Inkilänporttiin toteutettavaksi kaupan suuryksiköiden keskittymän. Jorvaksenkolmion ja Inkilänportin alueet mahdollistavat merkittävän määrän uutta myymälätilaa. Vuonna 2021 Jorvaksen lähijunaliikenteen seisake on parannettu nykyvaatimusten mukaiseen laatuun ja otettu käyttöön.

Pääosin kunnan omistuksessa olevan Jorvaksenkolmio sijaitsee Jorvaksen junaseisakkeen välittömässä läheisyydessä Länsiväylän varressa. Sinne on määrän rakentaa alueen asukkaita palveleva lähikauppa. Seudullisen saavutettavuuden ansiosta alue on vetovoimainen. Osayleiskaavan salliessa alueelle merkittävän määrän liiketilaa, voidaan Jorvaksenkolmiosta kehittää kaupallisesti haluttu. Kunta tavoitteli 2010-luvulla Jorvaksen sitemmin Vantaan Porttipuistoon toteutettua Helsinki out-let -konseptia, jossa on useiden tunnettujen brändien myymälöitä. Toista out-let -keskittymää ei toteutettane. Vuonna 2022 hyväksyttävässä kaavoitusohjelmassa päätettäneen alueen asemakaavoituksen käynnistämisen ajankohdasta.

Jorvas

Jorvaksen asemanseutu

- nykyisen yrityksen toiminta-edellytykset varmistetaan
- lähipalveluja (?)

Jorvaksenkolmio (n. 25 000 k-m²)

- keskustahakuinen ja tilaa vaativa kauppa
- lähikauppa ja huoltoasema
- liikuntatilaa, bussivarikko (?)

Jorvas HTC (n. 25 000 k-m²)

- uutta yritystilaa

Kiilakallio

- tutkitaan yritysalueen laajentamista

Inkilänportti (n. 75 000 k-m²)

- tutkitaan uudenlaista maankäyttöä ja sen mukaiset liikennejärjestelyt

Killinmäki

- tutkitaan, josko alueelle voitaisiin sijoittaa palvelu- ja yritystoimintaa



Kuva 6: Saavutettavuudelta erinomaisessa Jorvaksessa on lukuisia mahdollisuuksia erityyppiselle yrittäjille.

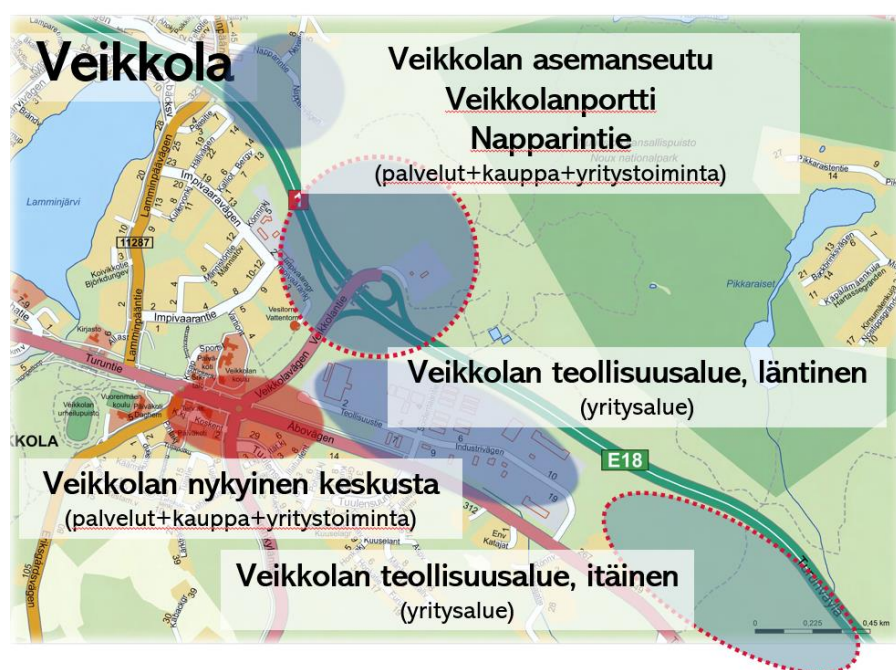
Jorvaksenkolmion tavoin Inkilänportti on seudulliselta saavutettavuudeltaan hyvä sijaiten Länsiväylän ja Kehä III:n risteysalueen lähiympäristössä. Alueen asemakaavoitus keskeytettiin kehittäjätahon irtauduttua hankkeesta vuonna 2015. Tuolloin alueelle oli tarkoitus Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavan mukaisesti kaavoittaa kaupan suuryksiköiden keskittymä, mutta toiminnan edellyttämien liikennejärjestelyjen kustannukset nousivat kynnyskysymykseksi kaupan toimitapojen muutoksen rinnalla. Kyseinen alue on yksityisomistuksessa. Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maanäytön kehityskuvan 2040 ja 2060 mukaisesti Inkilänporttia on tarkoitus kehittää työpaikkojen ja liikuntapalvelujen alueena. Jotta kaavahanke saataisiin uudelleen vireille, edellyttäisi se alueen maanomistajilta kaavoitusaloitteita. Vaihtoehtoisesti kunta voi käynnistää maanhankintaneuvottelut maanomistajien kanssa.

Kiilakalliossa on kunnalla luovuttamatta yksi tontti, jota pidetty toistaiseksi kunnan omien tarpeiden varalle. Uutena avuksena yritysalueita suunnitellaan laajennettavaksi etelään päin. Mikäli hanke saataisiin vireille, olisivat alueen kunnallistekniikan kustannukset hallittavissa. Jotta hanke käynnistyisi, edellyttää se maanomistajilta kaavoitusaloitteita. Vaihtoehtoisesti kunta voi käynnistää maanhankintaneuvottelut maanomistajien kanssa.

Veikkola

Pohjoisella Kirkkonummella, Turunväylän kehityskäytävälle syntyy ESA-radan toteuttamisen myötä suotuisat mahdollisuudet kehittää Veikkolaa. Radan toteutumiseen kulunee kuitenkin vielä aikaa, joskin aloitteen laatimisvuoden (v. 2019) jälkeen ESA-radan hanke on edennyt ennakoitua nopeammin. Radan yleissuunnitelman valmistumisen jälkeen vuonna 2021 pantiin vireille ratasuunnittelu käsittäen myös Veikkolassa asemanseudun liikennejärjestelyt mukaan lukien Turunväylän eritasoliittymän. Suunnittelua edistävät ESA-radan hankeyhtiö ja Väylävirasto.

Vuonna 2021 pantiin vireille Turunväylän aluevarausuunnittelu, jossa varaudutaan Turunväylän kehityskäytävän maankäytön tehostumiseen ja liikenteen kasvuun Veikkolan lisäksi myös Espoossa ja Vihdissä. Hanke valmistuu vuonna 2022.



Veikkolan nykyinen keskusta

- hyvät lähipalvelut
- ensisijaisesti keskustahakuisen kaupan ja palvelujen alue
- Turunväylän eritasoliittymän parantaminen sekä Veikkolantien tieympäristö ja katuysteys asemanseudulle

Veikkolan teollisuusalue

- läntinen: keskustaa lähimmän alueen muuttaminen kaupan tarpeisiin
- itäinen: tutkitaan logistiikkayritysten sijoittumismahdollisuudet

Veikkolanportti (35 000 k-m²)

- paikka uudelle paloasemalle välittömästi Turunväylän tuntumasta

Veikkolan asemanseutu

- keskustahakuisen kaupan ja palvelujen alue
- bussiterminaali ja liityntäpysäköinti
- yhteys Nuuksiin ja luontokeskus

Napparantie (18 000 k-m²)

- valmiita yrittäjäontteja (6 kpl)

Kuva 7: ESA-radon toteuduttua Veikkolan keskustahakuiset palvelut sijoittuvat perinteisen keskustaan ja asemanseudulle.

Kirkkonummen pohjoisen liikennekäytävän osayleiskaavan laatiminen pantiin vireille kunnanvaltuuston päätöksellä (4.3.2019, § 13) ja siinä osoitetaan asemanseudun maankäytön lisäksi aluevaraus sekä ESA-radalle että Turunväylän eritasoliittymälle Veikkolassa. Asemanseudun maankäyttöä on pohdittava ennakkoluulottomasti ja erityisellä tarkkuudella. Seisake rakennetaan, mikäli käyttäjämäärä on riittävä. Yhdyskuntatekniikan lautakunnan 23.4.2020 (§ 48) hyväksymä Kirkkonummen pohjoisen liikennekäytävän osayleiskaavan valmisteluaineistossa asemanseutu on keskustatoimintojen aluetta mahdollistaen vähittäis- ja päivittäistavarakaupan suuryksiköt. Asemanseutu on pääosin kunnan omistuksessa.

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin keväällä 2021 (yti 20.5.2021, § 61). Päivitys tehtiin suunnittelualueen laajetessa Espoon suuntaan mahdollistaen Veikkolan teollisuusalueen laajentamisen Turuntien ja Turunväylän välisellä alueella. Kyseisellä alueella on vähäisesti kunnan maanomistusta, mutta alueen maanomistajien toivotaan toimittavan kaavoitusaloitteita, jotta asemakaavoitus saataisiin vireille lähivuosina.

ESA-radon yleissuunnitelma voidaan hyväksyä, mikäli radanvarren kunnissa radan mahdollistamat yleiskaavat tai asemakaavat ovat lainvoimaisia. Kunnan tavoitteena on saada osayleiskaava hyväksymiskäsittelyyn vuosien 2022 ja 2023 taitteessa.

ESA-radon yleissuunnittelu käsittää Veikkolassa Turunväylän eritasoliittymän (Veikkolanportti) tiesuunnitelman muutoksen. Lopullisen tiesuunnitelman hyväksyy Tfaficom. Suunnittelu käsittää myös asemanseudun liikennejärjestelyt. Veikkolanportin asemakaavoitus jatkuu edellä mainittuun suunnitelman hyväksymisen jälkeen.

Veikkolassa Perälänjärven asemakaavassa on suunnitellun aseman läheisyydessä kunnan omistuksessa olevia yrittäjäontteja, joiden rakennusoikeus on yhteensä noin 11 000 k-m² (alueen kaikkien tonttien rakennusoikeus kokonaisuudessaan n. 18 000 k-m²). Nykytilanteessa haasteena on alueen huono saavutettavuus, vaikka ne sijaitsevat välittömästi Turunväylän pohjoispuolella, sillä Veikkolanportin eritasoliittymästä ei ole ajoyhteyttä pohjoisen suuntaan. Edellisen lisäksi vaade tonttien esirakentamisesta heikentäneen yritysten kiinnostusta alueeseen, sillä ennen kuin uusille tonteille on mahdollista rakentaa, on tontit tasattava, mikä tarkoittaa esimerkiksi merkittävää louhimista tonteilla.

Veikkolan Perälänjärvellä kunta tarjoaa vuokrattavaksi kahta tonttia. Perälänjärven tontteja ei alueen maankäytön kehityksen vuoksi ole kannattavaa myydä, vaan ainoastaan vuokrata.

Turuntien varrella, Veikkolan keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitsevan rakentamattoman korttelin 126 asemakaavan muuttaminen kaupan tarpeisiin on ohjelmoitu voimassa olevassa kaavoitusohjelmassa käynnistettäväksi vuonna 2022.

5. Kunnan metsä- ja virkistysalueiden alueiden muuttaminen yritystoiminnan alueiksi

Valtuustoaloitteessa on esitetty, että kunnan omistamien metsäalueiden hyödyntämistä ja kaavoittamista yritysten tarpeisiin. Mikäli metsäalueet ovat asemakaavoitettu lähivirkistysalueiksi (VL), eivät ne sovellu yritystoiminnalle vaan ne ovat ensisijaisesti tarkoitettu virkistymiseen. Toisaalta mikäli alueet ovat yleiskaavoissa osoitettu yritystoiminnan alueeksi, voidaan ne ottaa asemakaavoitettaviksi. Kuitenkin jos metsäalueiden maankäyttö ei mahdollista niiden asemakaavoittamista yritystoiminnalle, on asemakaavoituksen paneminen vireille erittäin haasteellista. Alueiden toteuttamista voi vaikeuttaa kunnallistekniikan korkeat toteuttamiskustannukset, mikäli alue sijaitsee etäällä olemassa olevista verkostoista.

Tällä hetkellä kunnalla ei ole Jorvaksenkolmion aluetta lukuun ottamatta riittävän laajaa ja yhtenäistä maanomistusta sellaisilla alueilla, että ne olisivat liikenteellisesti hyvin saavutettavissa ja kunnallistekniikaltaan edullisesti liitettävissä olemassa oleviin verkostoihin. Täten yritystoiminnan edistämisen näkökulmasta kunnan olisi panostettava maanhankintaan sellaisille alueille, jotka ovat saavutettavuudeltaan hyviä.

Kunta ei voi luovuttaa tontteja yrityksille nimelliseen hintaan kuten aloitteessa on edellytetty. Kuntalain 130 §:n mukaan puolueettoman arvioijan on arvioitava käypä hintataso tai tontit on luovutettava tarjouskilpailulla. Perinteisesti yritystontteja on luovutettu ensiksi mainitulla tavalla neuvotteluteitse.

6. Kunnan omistuksessa olevien rakennusten sekä tilojen myynti tai vuokraus yritystoiminnan tarpeisiin sekä rakennusten käyttötarkoitusten muuttaminen

Kunnanhallitus on 1.10.2018 (§ 297) päättänyt luopua osasta kunnan omistuksessa olevasta rakennuskannasta (ns. kiinteistösalakutus). Päätöksessään kunnanhallitus on myytävien kiinteistöjen osalta edellyttänyt arvioimaan, onko kiinteistö kehitettävissä paremman hinnan saamiseksi jakamalla ja/tai kaavamuutoksella ja ovatko kiinteistön rakennukset niin huonokuntoisia, että niitä kannattaa purkaa ennen myyntiä huomioiden esimerkiksi riskin myynnin jälkeisiin korvausvaatimuksiin. Rakennuskannan salakutuksen päivitys on 21.6.2021 hyväksytty (kh § 272).

Parhaillaan kunnan vanhojen kiinteistöjen myyntiä edistetään. Luovutuskelpoisuus, luovutustapa (maa-alueen vuokraus vai myynti), rakennusten kunto, rakennusten käyttömahdollisuudet, rakennusten mahdollinen käyttötarkoituksen muutos sekä rakennusten ja ympäristön suojelutarpeet käydään läpi tapauskohtaisesti.

7. Yhteenveto

Jotta kunnan omistuksessa olevaa maata voidaan jalostaa yritystoiminnalle, on hankkeet nosttava kaavoitusohjelmaan, jonka myötä ne asemakaavoitetaan. Huomion arvoista on, että merkittävät yleiskaavojen työpaikka-alueet ovat pääosin yksityisten tahojen omistuksessa. Lisäksi voidaan todeta, että uusien työpaikka-alueiden saavutettavuuden ja joukkoliikenteen palvelutason on oltava riittävän hyvä, jotta se kiinnostaisi yrityksiä.

Liikenteen toimivuuden varmistaminen on useiden potentiaallisten työpaikka-alueiden keskeinen haaste. Niinpä kunnan on määrätietoisesti edistettävä vireillä olevalla MAL-suunnittelukaudella Vuohimäenportin eritasoliittymän kaltaisen hankkeen toteutumista. Kun kyseinen eritasoliittymä toteutetaan, voidaan Pikkalanlahden sataman toimintaa tehostaa sekä Vuohimäen, Pikkalanlahden ja Kantvikin työpaikka-alueiden potentiaali ottaa käyttöön. Näin Kantvikin taajaman asukkaita häiritsevä raskaan liikenteen läpiajo poistuisi Sokeritehtaantieltä.

Veikkolassa Turunväylän ja Turuntien väliselle alueelle suunniteltava uusi työpaikka-alue on käyttöönotettavissa riippumatta ESA-radan toteuttamisesta. Sen kunnallistekniset kustannukset lienevät kohtuulliset, mutta se tarkoittaa myös Turuntiellä raskaan liikenteen kasvua ja toimivia eritasoliittymiä Turunväylällä. Liittymistä toinen sijaitsee Espoon Histassa. Kyseinen alue on pääosin yksityisomistuksessa, minkä takia maanomistajien kaavoitusaloitteita toivotaan toimitettavan kuntaan.

Todettakoon lopuksi, että elinkeinopoliittisesti merkittävät kaavahankkeet voidaan nostaa kaavoitusohjelmaan tapauskohtaisesti. Vuonna 2015 päättäjä- ja viranhaltijaryhmä koordinoi kaavoitusohjelman uudistamista nyky-muotoiseksi. Myös tuolloin tunnistettiin kaavoitusohjelman ulkopuolta tulevat merkittävät ja pääsääntöisesti elinkeinopoliittiset kaavahankkeet, jotka on nostettava kaavoitusohjelmaan. Voimassa olevaan kaavoitusohjelmaan on nostettu kaksivuotisella suunnittelukaudella seuraavat merkittävät määritellyt kaavahankkeet: Kirkkonummen pohjoisen liikennekäytävän osayleiskaava sekä Kolabackenin ja Pohjoisen Siikajärven asemakaavat.