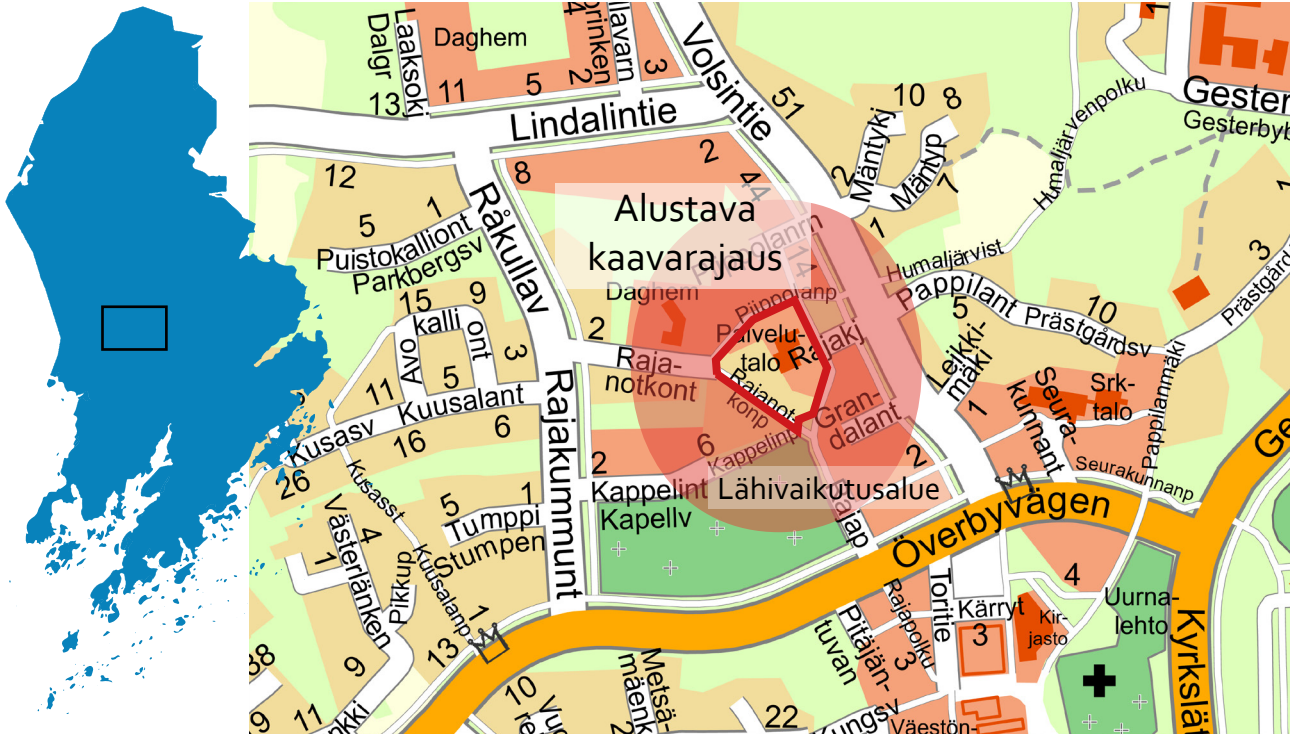


## KIRKKONUMMEN KUNTA KAAVOITUS- JA LIIKENNEJÄRJESTELMÄPALVELUT

# Rajanohtoktien asemakaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 62 § ja 63 §)



SUUNNITTELUALUEEN JA SEN VAIKUTUSALUEEN RAJAUKSET.

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti. Sen tavoitteena on tiedottaa suunnittelualueen asukkaita kaavan aikataulusta sekä yleisistä tavoitteista. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä.**

### MITÄ SUUNNITELLAAN?

Rajanohtoktien asemakaava-alue sijaitsee kuntakeskuksessa, liikekeskuksen pohjoispuolella. Suunnittelu koskee ikäihmisten palvelutalokorttelia. Suunnittelualue muodostuu Rajanohtoktien polun, Piippolanpolun ja Rajapolun rajaamalle korttelialueelle ja se on kooltaan noin 1,1 ha.

Maankäyttötavoitteena on vahvistaa kuntakeskuksen ja liikealueen kehittymistä ja parantaa ikäihmisten monipuolisia asumismahdollisuuksia lähellä palveluita. Tarkoituksena on luoda turvallinen ja viihtyisä korttelikonaisuus palvelemaan eri ikäntymisvaiheissa olevien vanhusten asumisen tarpeita.

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. Nyt käynnistyvässä Rajanohtoktien kaavan suunnittelussa tullaan hyödyntämään MonIA-hankkeen aineistoa.

Alueella sijaitsee Kirkkonummen palvelukeskussäätöön omistama palvelutalo ikäihmisille, joka on tarkoitus säilyttää, sekä turvata ja

parantaa sen toimintamahdollisuuksia. Palvelutalo on ns. tehostetun palveluasumisen yksikkö. Kaavoitustyön aikana selvitetään palvelutalon laajentamisen edellytyksiä ja suunnitellaan uusi lisärakennusosa. Uudisrakennuksen suunnittelun tavoitteena on tuottaa lisää pieniä asuntoja vanhuksille, joilla on alentunut toimintakyky.

Kirkkonummen Vuokra-asuntojen omistamat palvelukeskuskorttelin länsipuoliset yksikerroksiset asuinrivitalorakennukset puretaan. Purettavien rakennusten tilalle on tarkoitus sijoittaa asuinkerrostalorakentamista. Uuden asumisen soveltuvuus ikäihmisten ja erityisesti muistisairaiden tarpeisiin otetaan suunnittelussa huomioon. Tavoitteena on mahdollistaa vanhusten ns. välimuotoisen asumisratkaisun sijoittuminen alueelle.

Palvelutalokorttelin uudisrakennukset suunnitellaan sopusoinnussa olevan palvelutalon ja korttelin lähiympäristön kanssa. Erityistä huomiota suunnittelussa kiinnitetään korttelin sisäisiin piha-alueisiin. Niiden viihtyisyys ja soveltuvuus vanhusten ja muistisairaiden tarpeisiin ovat tärkeä osa korttelin asumisviihtyvyyttä ja yhteisöllisyyttä.

Koko kaava-alueen uusien asukkaiden määräksi on arvioitu noin 80.

### MIKSI SUUNNITELLAAN?

Maanomistaja on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta ja kunnanhallitus on kokouksessaan 27.2.2023 hyväksynyt kaavoituksen käynnistämissopimuksen.

### Kaavoitusohjelma

Rajanohtoktien asemakaava sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan vuosille 2023-2027.

## Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050. Uusi-maa-kaava 2050:ssä suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeeksi. Suunnittelualue rajautuu eteläosista keskustatoimintojen alueeseen.

## Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava. Kaavassa alue on merkitty asuinkeuhkojen korttelialueeksi (AK). Lisäksi aluetta rajaavat ohjeelliset pääulkoilu- ja ulkoilureitti merkinnät, joiden sijaintia on jo aikaisemmin tarkennettu voimassa olevassa asemakaavassa.

## Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Jolkbynlaakso-Pappilanmäki- Rajakumpu asemakaava. Asemakaavassa alue on merkitty asuinrakennusten, sekä asumista ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (AHS). Rakentaminen on osoitettu kolmelle rakennusalueelle. Rajanotkonpolun puoleiselle rakennusalueelle kaava mah-

dollistaa rakentamista 1090 k-m<sup>2</sup> yhteen kerrokseen. Pohjoisimmalle rakennusalueelle Piippolanpolun varteen asemakaavassa on merkitty rakentamisoikeutta 2400 k-m<sup>2</sup> kolmeen kerrokseen. Kolmannelle rakennusalueelle Rajapolun varrelle kaava mahdollistaa rakentamista 1500 k-m<sup>2</sup> kahteen kerrokseen. Yhteensä kaava-alueen rakennus-oikeus on 4990 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi Rajanotkonpolku on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi (pp).

## MIHIN SUUNNITELLAAN?

### Sijainti ja liikenneyhteydet

Suunnittelualue sijaitsee Kirkkonummen kuntakeskuksessa varsinaisen liikekeskustan pohjoispuolella. Alue on hyvin saavutettavissa eri liikennemuodoilla. Joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä, lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Lindalintiellä ja Överbyntiellä pisimmillään 400 m etäisyydellä. Kirkkonummen matkakeskus sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä alueesta.

## Koko ja maanomistus

Suunnittelualue on kooltaan noin 1,1 hehtaaria. 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.

## Väestö, työpaikat ja palvelut

Suunnittelualue on vanhusten palvelukortteli, joka tukeutuu kuntakeskuksen kaupallisiin palveluihin.

Suunnittelualueella sijaitsevassa Kirkkonummen Palvelukeskussäätiön omistamassa Palvelutalossa on 26 asuntoa (yksiöitä ja kaksioita) sekä kaksi ryhmäkotia yhteensä 15 muistisairaalle asukkaalle. Asunnot on tarkoitettu ikäihmisille, joilla on huomattavasti alentunut toimintakyky, jotka tarvitsevat sekä hoiva- että ateriapalveluita. Vanhusten palvelutalossa asuu noin 40 asukasta. Palvelukeskus työllistää tällä hetkellä n. 45 henkilöä.

## Luonto, maaperä ja virkistys

Alue on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Luonnontilaisia alueita ei ole. Alueella on sekä voimassa olevassa osayleiskaavassa, että asemakaavassa osoitettu hyvät kevyen liikenteen yhteydet läheisille virkistysalueille. Hanketta suunnitellaan olemassa olevien korttelin rajojen sisäpuolella, eikä se vaaranna alueen olevia yhteyksiä, vaan entisestään korostaa niitä.

## Kunnallistekniikka, rakennukset ja kulttuurihistoria

Suunnittelualue on kunnallisteknisen verkoston piirissä, eikä hanke edellytä uutta katurakentamista.

Suunnittelualueella, kunnan omistamalla maa-alueella (kiinteistöillä 257-416-19-11 ja 257-416-19-6) on oleva palvelutalokokonaisuus. Palvelutalo on vuonna 1991 valmistunut 3814 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen sosiaalitoimintaa palveleva rakennus, jossa on 26 asuntoa ja kaksi ryhmäkotia .

Lisäksi alueella sijaitsee n. 120 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen erillispientalo, jota kutsutaan Askartelutaloksi. Rakennus on huonokuntoinen ja soveltuu lähinnä vain varastotilaksi. Muutama eläkeläisjärjestö käyttää sitä kokoontumistilana toiminnassaan.

Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:n omistamalla kiinteistöillä (257-416-8-5) sijaitsee viisi vuonna 1987 valmistunutta yksitasoista rivitaloa yhteensä 1045 k-m<sup>2</sup>. Rivitalot ovat erikokoisia ja niissä on yhteensä 23 asuntoa. Rakennukset ovat huonokuntoisia ja ne on tarkoitus purkaa. Niiden paikalle suunnitellaan vanhuksille sopivaa asuinkeuhkorakentamista.

Ympäröivä alue on osa tiiviimpää yhtiömuotoista rakentamista. Suunnittelualuetta ympäröi 2000-luvun alkupuolella rakentuneet kerrostalot ja lounaassa 1980-luvulla valmistuneet paritalot. Rakentaminen on enimmillään nelikerroksista ja julkisivut ovat pääasiallisesti vaaleankeltaista tiiltä.

## Kevät 2023

### Valmistelu eli luonnosvaihe

## MITEN SUUNNITTELU ETENEE?

- Kaavan laatija laati osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n
- Asiantuntijat laativat tarvittavat selvitykset

## MITEN SUUNNITTELUUN VOI VAIKUTTAA?

- Osallisuus- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavan vireille tulosta kuulutetaan Kirkkonummen Sanomissa sekä ilmoitetaan suunnittelualueen maanomistajille kirjeitse
- OAS on nähtävissä kunnan internet-sivuilla ja kunnantalossa sekä kunnan kirjastoissa

## Syksy 2023

### Ehdotusvaihe

- Kaavan laatija laatii kaavaehdotuksen (= kartta ja selostus)

- Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä kunnantalossa ja kunnan kirjastoissa vähintään 30 päivän ajan, jolloin siitä voi jättää kirjallisia muistutuksia kunnanhallitukselle

- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä.

- kaavaehdotuksesta järjestetään asukastilaisuus/kaavoittajan vastaanotto tms

- Nähtävillä olosta ja asukastilaisuudesta tiedotetaan kuulutuksella ja kirjeillä suunnittelualueen maanomistajille

## Talvi 2024

### Hyväksymisvaihe

- Kaavoittaja laatii mahdollisesti tarkistetun kaavaehdotuksen (= kartta ja selostus) sekä laatii vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin muistutuksiin ja lausuntoihin

- Kaavan hyväksymispäätöksestä voi tehdä valituksen Helsingin hallinto-oikeuteen

- Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsittelee kaavan sekä vastineet saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin ja esittää ne kunnanhallitukselle

- Kunnanhallitus käsittelee kaavan ja hyväksyy vastineet sekä esittää kaavan kunnanvaltuustolle

- Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan

## KUKA SUUNNITTELUSTA PÄÄTTÄÄ?

- Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman

- Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja esittää sen kunnanhallitukselle

- Kunnanhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen ja asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville

## KETÄ SUUNNITTELU KOSKEE?

### Maanomistajat ja asukkaat:

- suunnittelualueen ja sen lähialueen maanomistajat ja asukkaat

### Yritykset:

- lähialueiden yritykset
- Caruna Espoo Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- DNA Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- muut alueella toimivat yritykset

### Yhdistykset ja muut yhteisöt:

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

### Viranomaiset:

- Kirkkonummen kunta: rakennusvalvonta, kunnallistekniikan investointipalvelut, kunnossapitopalvelut, tontti- ja paikkatietopalvelut, kulttuuritoimi, Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue, liikennejärjestelmäpalvelut, vammaisneuvosto, vanhusneuvosto
- Kirkkonummen Vesi

- 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

## MIHIN SUUNNITTELUSSA KIINNITETÄÄN HUOMIOTA?

### Suunnittelu perustuu seuraavalle lähtötietoa-

- Kirkkonummen kuntastrategia 2018-2021 (Kirkkonummen kunta, 2017)
- Kurkistus tulevaisuuteen. Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060 (Demos Helsinki/ Sweco, 2020)
- Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma (MAL 2019)

- Kirkkonummen ilmastotiekartta (Gaia Consulting Oy, 2019)
- Kirkkonummen kevytliikenneverkoston ja luontopoluston kehittämisselvitys (Linea Konsultit Oy, 2009)
- Tieverkko- ja liikenneturvallisuusselvitys (Kirkkonummen kunta, Tiehallinto ja Strafica Oy, 2008)

- Kirkkonummen kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelma (SITO, 2017)
- Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema (Sigbritt Backman, 1992)

Suunnittelun aikana arvioidaan ainakin seuraavia kaavan aiheuttamia välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:



#### Ympäristövaikutukset:

- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset liikenteeseen
- vaikutukset maisemaan
- vaikutukset ilmastomuutokseen



#### Sosiaaliset vaikutukset:

- vaikutukset väestö- ja ikärakenteeseen
- vaikutukset palvelutarjontaan
- vaikutukset virkistyskäyttöön
- vaikutukset liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset liikkumismahdollisuuksiin



#### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset:

- vaikutukset kunnan saamiin tuloihin sekä investointi- ja käyttömenoihin
- vaikutukset yksityisten maanomistajien tuloihin ja menoihin



#### Kulttuuriset vaikutukset:

- vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan
- vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja paikalliskulttuuriin

## ONKO JOTAIN JO SOVITTU?

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta sovitaan kunnan ja maanomistajan välisellä maankäytösopimuksella. Asemakaavaluonnoksen valmistuttua kunta tulee esittämään maankäytösopimuksia niille alueen maanomistajille, jotka saisivat asema- kaavasta merkittävää hyötyä eli lisää rakennusoikeutta. Maanomistajan kunnalle maksama korvaus määritellään sen perusteella, millaisia yhdyskuntarakentamisen investointikustannuksia kaavan toteuttaminen aiheuttaa kunnalle ja millaista taloudellista hyötyä maanomistaja saa kaavan toteuttamisesta. Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa edellyttää, että kunta ja em. maanomistajat ovat allekirjoittaneet maankäytösopimukset.



Suunnitteluaineistoon voi tutustua kaavan valmistelun aikana kunnan kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalveluissa, osoitteessa: **Ervastintie 2, Kuntatekniikan toimistot 2. krs, Kirkkonummi**

tai verkossa osoitteessa:  
[www.kirkkonummi.fi/kaavoitus](http://www.kirkkonummi.fi/kaavoitus)

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa osoitteeseen:  
**Kirkkonummen kunta / Kirjaamo, PL 20, 02401 Kirkkonummi**

tai sähköpostitse:  
[kirjaamo@kirkkonummi.fi](mailto:kirjaamo@kirkkonummi.fi)

#### Lisätietoja kaavahankkeesta antaa:

kaavoitusarkkitehti Leena Kankaanpää

sähköposti: [etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi)  
Kaavoituksen ajankohtaiset yhteystiedot löytyvät sivulta:  
[www.kirkkonummi.fi/kaavoituksen-yhteystiedot](http://www.kirkkonummi.fi/kaavoituksen-yhteystiedot)