

## Ehdotus kaavoitusohjelmaksi 2025-2026 (kh)

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 19.09.2024 § 92

349/10.00.00/2024

Valmistelija Kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi  
[etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi), puh. 09 29671 (vaihe)

Päätösehdotus Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää

1

esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy kaavoitusohjelman vuosien 2025-2026 kaavahankkeet (suluissa asemakaavahankkeiden pääkäyttötarkoitukset sekä käynnistyvien hankkeiden alustavat vireilletulovuodet):

keskinen Kirkkonummi

- Keskusta, Jokiniitty (palvelut, aloitus 2025)
- Keskusta, Kirkkolaakson kauppakeskus (asuminen ja liiketoiminta)
- Keskusta, Pedersinportti (liikenne, aloitus 2026)
- Keskusta, Rajanotko (palvelut ja asuminen)
- Keskusta, Villa Hagan puisto (asuminen ja liiketoiminta)
- Louhosrinne, Killinmäki (asuminen, aloitus 2026)
- Tolsa, Eteläinen Tolsanportti (liiketoiminta ja työpaikat)
- Tolsa, Pohjoinen Tolsanportti (liiketoiminta ja työpaikat)

eteläinen Kirkkonummi

- Kantvikin osayleiskaava
- Kantvik, Hupisaari (palvelut, aloitus 2026)
- Kantvik, Kantvikin koulu (palvelut, aloitus 2025)
- Kantvik, Prikiranta (asuminen)
- Kantvik, Pippurniemi (asuminen, aloitus 2025)

itäinen Kirkkonummi

- Sundsbergin osayleiskaava (aloitus 2025)
- Jorvas, Jorvaksenkolmio (työpaikat ja liiketoiminta, suunnittelu jatkuu 2025-2026)
- Jorvas, Kvis (asuminen)
- Jorvas, Pohjois-Jorvas (asuminen)
- Kartanonranta, Sipulitie (asuminen, aloitus 2026)
- Luoma, Tassumäki (asuminen)
- Masala, Majvikinportti (liikenne ja työpaikat, aloitus 2024)
- Masala, Masalan asemanseutu (asuminen, aloitus 2026)
- Masala, Masalanportti II (liikenne ja asuminen)
- Masala, Mustikkarinne (asuminen)
- Sundsberg, Sarvvikinranta (asuminen)

pohjoinen Kirkkonummi

- Kylmälän osayleiskaava
- Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaava
- Veikkola, Eerikinkartano (asuminen)
- Veikkola, Perälänkannas (liikenne ja asuminen)
- Veikkola, Pohjoinen Siikajärvi (palvelut)
- Veikkola, Turuntien kortteli 126 (liiketoiminta, aloitus 2025)

- Veikkolanpuro II (asuminen).

2

esittää kunnanhallitukselle, että kunnanvaltuuston päättää lakkauttaa seuraavat kaavahankkeet:

- Luoman osayleiskaava (kv 24.10.2022, § 78, kaavoitusohjelma 2023-2027)

- Inkilänportin asemakaava (kv 5.10.2020, § 78, kaavoitusohjelma 2021-2026).

3

esittää kunnanhallitukselle, että kunnanvaltuusto päättää hyväksyä uudet kunnan vastaukset seuraaviin kaavoitusloitteisiin:

- Kirkkolaakso, korttelin 196 asemakaava (kv 3.9.2018, § 72, kaavoitusohjelma 2019-2023)

- Sarvvikinniityn asemakaava (kv 3.9.2018, § 72, kaavoitusohjelma 2019-2023).

4

merkitä tiedoksi, että kaavoitusohjelman hankekortit ovat ohjeellisia.

5

merkitä tiedoksi liitteenä olevat oheisaineistot.

Käsittely

Keskustelun aikana tehtiin seuraavat muutosesitykset ja evästykset:

**nro. 1 Kim Åströmin muutosesitys:**

Vastaavasti sivulle 3, neljäs kappale, toinen lause muotoon "Kaavoitusohjelma laaditaan nelivuotisjaksolle, joista kaksi ensimmäistä vuotta ovat sitovia. Vuonna 2024 hyväksytään vuosien 2025-2028 ohjelma, ja seuraavan kerran se on käsiteltävänä vuonna 2026"

Perustelu: Talousarviokin sisältää TA-vuoden lisäksi kaksivuotisen suunnittelujakson. Siihen verrattuna kaavoitusohjelma on ohjausdokumenttina pitkävaikutteisempi. Säilytetään siis kaavoitusohjelma nelivuotisena kuten aiemminkin.

Liljequist, Valtanen ja Ketola kannattivat Åströmin muutosesitystä. Puheenjohtaja totesi kysyttäessä, että muutosesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

**nro. 2 Kim Åströmin muutosesitys:**

"ohjelman toteuttamiskoriin" => "kaavoitusohjelmaan". Vastaava muutos kaavoitusaloitevastauksiin ts. odotuskori-termi poistetaan ja toteutuskori=kaavoitusohjelma.

Puheenjohtaja totesi kysyttäessä, että muutosesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

**nro. 3 Kim Åströmin muutosesitys:**

Toinen kappale ensimmäinen lause ja toinen lause muotoon: "Ilmaston muutoksen hillintätoimenpiteet ovat haastavia ja valveutuneena kuntana Kirkkonummi haluaa osaltaan esimerkiksi eheyttää yhdyskuntarakennetta sijoittamalla uudet asunnot, palvelut ja työpaikat **pääosin** hyvän joukkoliikenteen sekä olemassa olevien teknisten

verkostojen vaikutusalueelle. Näin edistämme rakentamisen ja liikkumisen hiilijalanjäljen vähentämistä.”

Perustelu: Talousarviossa on linjattu, että 90% asuntotuotannosta sijoitetaan hyvän saavutettavuuden alueelle, ei 100%. Joukkoliikenteen palvelutaso on suuressa osassa kuntaa tyydyttävää tai heikkoa. Toinen lause: Alkuperäinen sanamuoto on banaali/yksinkertaistava. Vähähiilinen elämäntapa on paljon muutakin kuin joukkoliikenteen läheisyys, ja vähähiilisesti voi elää myös ilman joukkoliikennettä.

Salonen, Valtanen ja Liljequist kannattivat Åströmin muutosesitystä. Puheenjohtaja totesi kysyttäessä, että muutosesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **nro 4 Kim Åströmin muutosesitys:**

”Kaavoitusohjelman keskeinen sisältö”-kohdan kahden ensimmäisen lauseen tilalle:

”Kunnan tavoitteena on luoda viihtyisä, turvallinen, luonnonläheinen ja pientalovaltainen ympäristö kaikenikäisille asukkaalleen. Kehitämme kunnan keskustataajamia pienkaupunkimaisesti. Veto- ja pitovoimatekijöinämmme ovat omaleimaiset kylät ja alueet, joiden oma identiteetti on vahva”

Perustelu: Kuntastrategia, suora lainaus. Alkuperäinen ilmaisu on tähän nähden ristiriitainen ja vanhentunut.

Puheenjohtaja totesi kysyttäessä, että muutosesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **nro 5 Kim Åströmin muutosesitys:**

Viimeinen kappale muotoon:

”Mikäli kunta päättää vuoden 2024 aikana junavarikon sijoittamisesta Kirkkonummelle, varaudutaan hankkeen toteuttamiseen.”

Perustelu: Mahdollisen varikkoratkaisun kaavoitustarve arvioidaan ja päätetään erikseen, kun sijainti on tiedossa.

Valtanen ja Salonen kannattivat Åströmin muutosesitystä. Puheenjohtaja totesi, että muutosesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **nro. 6 Kim Åströmin muutosesitys:**

Sundsbergin osayleiskaava: Hankekorttiin termimuutos ”pikkukaupunki”=>”asuinalue” (esiintyy kahdesti kertaa)

Valtanen kannatti Åströmin muutosesitystä.

Puheenjohtaja totesi kysyttäessä, että muutosesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **nro. 7 Kim Åströmin muutosesitys:**

Hankekortti, toinen sarake, alin kappale, ensimmäinen lause muotoon:

”Veikkolan asemaseudun maankäytön lähtökohtana on sen osoittaminen osayleiskaavassa riittävän tehokkaasti toteutettavana **asumisen-, palvelujen ja työpaikkojen** alueena.”

Perustelu: Tarkennus korostaa YTL evästyskeskustelussa linjattua tavoitetta, että mahdollisen asemaseudun asuinalueen yhteyteen on myös saatava palveluja.

Salonen ja Valtanen kannattivat Åströmin muutosesitystä.  
Puheenjohtaja totesi kysyttäessä, että muutosesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

**nro. 8 Kim Åströmin muutosesitys:**

Johdanto (s 16) toinen kappale ensimmäinen lause muotoon:

”Ajoneuvoliikenne tuottaa hiilidioksidipäästöistä tuntuvaan osan, joskin liikenteen sähköistymisen ansiosta päästöt laskevat”

Perustelu: Tämä on faktaa, ja muutos etenee kaavoituksen aikaperspektiiviin nähden nopeasti. Suomessa sähkö on lisäksi erityisen vähähiilistä, joten päästöalenema on merkittävä.

Valtanen kannatti Åströmin muutosesitystä.

Puheenjohtaja totesi kysyttäessä, että muutosesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

**nro. 9 Kim Åströmin muutosesitys:**

Asemakaavahankkeet, Keskusta, Kirkkolaakson kauppakeskus, lykkäys: Kirkkolaakson kauppakeskus: Aloituspäätös vuosille 2027-28.

Perustelu: Keskustan kaavoitus ja rakennusvolyymi on muutenkin valtava (mm Tallinmäki, Villa Hagan puisto, Vesitorinmäki, Juhlakallio). Kasvu ylittää strategiatavoitteen ja palveluverkko ei kestä. Tämä hanke ei ole akuutti eikä kaavataloudellisesti vahva.

Karkinen ja Ketola kannattivat Åströmin muutosesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että muutosesitystä ei kannatettu yksimielisesti, jolloin asiasta tulee äänestää.

Äänestys:

Puheenjohtaja käynnisti äänestyksen: ne, jotka kannattavat esittelijän päätösesitystä, äänestävät Jaa, ja ne, jotka kannattavat Åströmin muutosesitystä, äänestävät Ei.

Puheenjohtaja päätti äänestyksen ja totesi, että äänet jakautuivat seuraavasti: 5 kpl Jaa-ääniä (Valtanen, Åström, Liljeguist, Salonen, Kelkka) ja 2 kpl Ei-ääniä (Karkinen, Ketola), jolloin pohjaehdotus voitti.

**nro. 23 Kim Åströmin evästys:**

Kirkkolaakson kauppakeskus:

Kirkkolaakson kauppakeskuksen hanketta edistetään siten, että painopiste on kauppakeskuksen kehittämisessä, ja huolehditaan siitä, että syntyvä asuintuotanto on maltillista, eikä olennaisesti kilpaile alueen muun tarjonnan kanssa. Huolehditaan myös kaavataloudesta.

Puheenjohtaja totesi kysyttäessä, että evästys hyväksyttiin yksimielisesti.

**nro. 10 Kim Åströmin muutosesitys:**

Asemakaavahankkeet: Jorvas, Kvis lykkäys: Jorvas, Kvis aloitus vuosille 2027-28. Perustelu: Ei kiireellinen, syö keskusmetsää.

Puheenjohtaja totesi, että muutosesitystä ei kannatettu, jolloin se raukesi.

**nro. 11 Kim Åströmin muutosesitys:**

Asemakaavahankkeet: Masala, Masalan Asemaseutu, lykkäys:  
Hankkeen aloituksen lykkäys vuosille 2027-2028.  
Perustelu: Alue kasvusta ylikuormittunut. Kerrostalorakentamista on  
muutenkin palveluverkkoselvityksen suosituksiin ja kuntastrategian  
tavoitteisiin nähden liikaa.

Liljequist kannatti Åströmin muutosesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että muutosesitystä ei kannatettu yksimielisesti,  
jolloin asiasta tulee äänestää.

Äänestys:

Puheenjohtaja käynnisti äänestyksen: ne, jotka kannattavat esittelijän  
päättöehdotusta, äänestävät Jaa ja ne, jotka kannattavat Åströmin  
muutosesitystä, äänestävät Ei.

Puheenjohtaja päätti äänestyksen ja totesi, että äänet jakautuivat  
seuraavasti: 3 kpl Jaa- ääniä (Kelkka, Salonen, Valtanen) ja 4 kpl Ei-ääniä  
(Liljequist, Åström, Karkinen ja Ketola), jolloin muutosesitys voitti.

#### **nro. 12 Kim Åströmin muutosesitys:**

Asemakaavahankkeet: Sundsberg, Sarvikinranta, lykkäys: hankkeen  
aloitus vuosille 2027-2028.

Perustelu: Hanke ei ole kiireellinen ja iso asukasmäärä tukeutuisi Masalan  
ylikuormittuneeseen palveluverkkoon. Alueen jalostusarvo kasvanee  
odottaessa.

Puheenjohtaja totesi, että muutosesitystä ei kannatettu, jolloin se raukesi.

#### **nro. 13 Kim Åströmin muutosesitys**

Poistetaan odotuskori. Valtuutetaan viranhaltijat nostamaan siitä harkinnan  
mukaan hankkeita jatkovalmisteltavaksi tai aloitettavaksi  
kaavoitusohjelman ei-sitovalle loppukaudelle.

Puheenjohtaja totesi kysyttäessä, että muutosesitys hyväksyttiin  
yksimielisesti.

#### **nro. 14 Kim Åströmin evästys:**

Muutetaan hankekortissa tavoiteosassa "erityisryhmien asumista" =>  
"senioriasumista".

Perustelu: Kaava on evästetty nimenomaan senioriasumiseen.

Laadukkaille senioriasunnoille muodostuu suuri kysyntä, ja tämä ei  
erityisesti kuormita kunnan palveluverkkoa.

Puheenjohtaja totesi kysyttäessä, että evästystä ei kannatettu  
yksimielisesti, jolloin asiasta tulee äänestää.

Äänestys:

Puheenjohtaja käynnisti äänestyksen: ne, jotka kannattavat esittelijän  
päättöehdotusta, äänestävät Jaa ja ne, jotka kannattavat Åströmin  
evästystä, äänestävät Ei.

Puheenjohtaja päätti äänestyksen ja totesi, että äänet jakautuivat  
seuraavasti: 4 kpl Jaa- ääniä (Kelkka, Ketola, Salonen, Karkinen) ja 3 kpl  
Ei-ääniä (Åström, Liljequist, Valtanen), jolloin pohjaehdotus voitti.

**nro. 15 Kim Åströmin evästys:**

Killinmäen hankekortti: pientaloasumista: Hankekortin toinen kappale, ensimmäinen lause muotoon "Tavoitteena on toteuttaa metsäinen pientaloalue Vanhan Rantatien ja mahdollisen kehämäisen yhteyden varrelle". Perustelu: Implikaatiot kerrostalorakentamisesta pois, ei sovi alueelle.

Puheenjohtaja totesi kysyttäessä, että evästys hyväksyttiin yksimielisesti.

**nro.16 Kim Åströmin evästys:**

Jorvaksenkolmion hankekortti, ei asuinrakentamista:

Poistetaan hankekortista kohdasta "hankkeen strategisuus" viimeinen lause "Mikäli alueelle toteutetaan uutta asuinrakentamista, edistää se kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista."

Perustelu: Alue ei ole asuinalueena houkutteleva. Kaavoitusohjelma on jo MAL-tavoitteisiin nähden liian laaja.

Puheenjohtaja totesi kysyttäessä, että evästys hyväksyttiin yksimielisesti.

**nro.17 Hannu Valtasen evästys:**

Lautakunta edellyttää, että kunta ohjeistaa WSP Finland Oy:tä tutustumaan viranhaltijapäätöksessä esitettyä laajemmin esille tuotuun tietoon varikkovaihtoehtojen sijaintipaikoista ja suhtautumaan kriittisesti usein tarkoitushakuisesti tehtyihin selvityksiin varikkovaihtoehtoista. Tätä tietoa löytyy mm. Uudenmaan maakuntakaavan käsittelyn yhteydessä sekä oikeusprosesseista Helsingin HO:n ja KHO:n käsiteltäviä maakuntakaavasta tehtyjä valituksia.

Puheenjohtaja totesi, että evästystä ei kannatettu, jolloin se raukesi.

**nro.18 Kim Liljequistin evästys:**

Pohjois-Kirkkonummen osayleiskaavan laadinnassa selvitetään mahdollisuutta jakaa hajakennuspaikkoja, jotta liittyminen keskitettyyn vesihuoltoon tulisi teknistaloudellisesti mahdolliseksi kiinteistöjen omistajien kustantamana ilman kunnan vesiliikelaitoksen ylimääräisiä kustannuksia. Lisäksi selvitetään mahdollisuus syntyvien kaksiasuntoisten asuinrakennusten (paritalojen) toteuttamiseen yksiasuntoisina omakotitaloina. Alueen/lähialueiden maanomistajia on kohdeltava tasapuolisesti.

Kim Åström kannatti evästystä.

Puheenjohtaja totesi kysyttäessä, että evästys hyväksyttiin yksimielisesti.

**nro.19 Kim Liljequistin evästys:**

Kantvikin koulun hankekortti: Supistetaan aluerajaus koulukortteliin ja sen välittömiin katualueisiin ja poistetaan hankekortista asuntomerkintä.

(Kouluhanke on kiireellinen. Kaavassa tulee keskittyä koulun toteuttamisedellytyksiin ja minimoida työmäärä, osalliset ja valitusriskit.

Olemassa olevien kaavojen toteaminen koulualueen ulkopuolella on tässä

yhteydessä tarpeetonta. Mitään asuinrakentamista ei tule sisällyttää mm. valitusriskien välttämiseksi.)

Puheenjohtaja totesi kysyttäessä, että evästys hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **nro.20 Ronja Karkisen muutosesitys:**

Poistetaan Killinmäki kaavoitusohjelmasta. Asemakaava-alueen ympärillä on nykyiseillään useita asemakaava-alueita, jotka ovat rakentumassa ja Killinmäen uudistamisen tarvetta olisi tätä myötä vielä harkittava.

Tarja Ketola kannatti Karkisen muutosesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että muutosesitystä ei kannatettu yksimielisesti, jolloin asiasta tulee äänestää.

Äänestys:

Puheenjohtaja käynnisti äänestyksen: ne, jotka kannattavat esittelijän päätösehdotusta, äänestävät Jaa ja ne, jotka kannattavat Karkisen muutosesitystä, äänestävät Ei.

Puheenjohtaja päätti äänestyksen ja totesi, että äänet jakoutuivat seuraavasti: 5 kpl Jaa- ääniä (Åström, Valtanen, Liljequist, Salonen, Kelkka) ja 2 kpl Ei-ääniä (Karkinen ja Ketola), jolloin pohjaehdotus voitti.

#### **nro.21 Ronja Karkisen muutosesitys:**

Poistetaan Pippurniemi kaavoitusohjelmasta. Alue on kaukana olemassa olevassa olevasta asutuksesta ja mahdollistaa vähän uutta asumista, ja sen rakentumista tulisi harkita vielä tarkemmin Kantvikin osayleiskaavan valmistumisen jälkeen.

Tarja Ketola kannatti Karkisen muutosesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että muutosesitystä ei kannatettu yksimielisesti, jolloin asiasta tulee äänestää.

Äänestys:

Puheenjohtaja käynnisti äänestyksen: ne, jotka kannattavat esittelijän päätösehdotusta, äänestävät Jaa ja ne, jotka kannattavat Karkisen muutosesitystä, äänestävät Ei.

Puheenjohtaja päätti äänestyksen ja totesi, että äänet jakoutuivat seuraavasti: 5 kpl Jaa- ääniä (Åström, Valtanen, Liljequist, Salonen, Kelkka) ja 2 kpl Ei-ääniä (Karkinen ja Ketola), jolloin pohjaehdotus voitti.

#### **nro.22 Antti Salosen muutosesitys:**

Veikkolanportin asemakaava lisätään kaavoitusohjelmaan. Perustelu: Liittymän järjestelyjen kehittäminen on tärkeää koko alueen kannalta. Tiesuunnitelman vahvistaminen ja alueen kehittäminen edellyttää lainvoimaista kaavaa. Tämän hankkeen toteuttaminen, vaikka on osa Pohjois-Kirkkonummen Liikennekäytävän osayleiskaavaa, ei ole riippuvainen Länsiradan toteutumisesta

Puheenjohtaja totesi, että evästystä ei kannatettu, jolloin se raukesi.

#### **nro.24 Kim Åströmin evästys:**

Veikkolanportin asemakaava: Kaavan aloitus vuosille 2027-2028 kun tiesuunnitelma sen mahdollistaa.

Puheenjohtaja totesi kysyttäessä, että evästys hyväksyttiin yksimielisesti.

—  
Kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi ja asemakaavapäällikkö Simon Store poistuivat kokouksesta tämän kokousasian käsittelyn jälkeen klo 20.20.

Lautakunta piti tauon klo 20.20 – 20.30.

#### **Päätös**

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti seuraavin muutoksin:

- Kaavoitusohjelma, sivulle 3, neljäs kappale Kaavoitusohjelman otsikko, toinen lause muotoon "Kaavoitusohjelma laaditaan nelivuotisjaksolle, joista kaksi ensimmäistä vuotta ovat sitovia. Vuonna 2024 hyväksytään vuosien 2025-2028 ohjelma, ja seuraavan kerran se on käsiteltävänä vuonna 2026"
- "ohjelman toteuttamiskoriin" => "kaavoitusohjelmaan". Vastaava muutos kaavoitusaloitevastauksiin ts. odotuskori-termi poistetaan ja toteutuskori=kaavoitusohjelma.
- Toinen kappale ensimmäinen lause ja toinen lause muotoon: "Ilmaston muutoksen hillintätoimenpiteet ovat haastavia ja valveutuneena kuntana Kirkkonummi haluaa osaltaan esimerkiksi eheyttää yhdyskuntarakennetta sijoittamalla uudet asunnot, palvelut ja työpaikat pääosin hyvän joukkoliikenteen sekä olemassa olevien teknisten verkostojen vaikutusalueelle. Näin edistämme rakentamisen ja liikkumisen hiilijalanjäljen vähentämistä."
- "Kaavoitusohjelman keskeinen sisältö"-kohdan kahden ensimmäisen lauseen tilalle: "Kunnan tavoitteena on luoda viihtyisä, turvallinen, luonnonläheinen ja pientalovaltainen ympäristö kaikenikäisille asukkailleen. Kehitämme kunnan keskustataajamia pienkaupunkimaisesti. Veto- ja pitovoimatekijöinämme ovat omaleimaiset kylät ja alueet, joiden oma identiteetti on vahva"
- Viimeinen kappale muotoon: "Mikäli kunta päättää vuoden 2024 aikana junavarikon sijoittamisesta Kirkkonummelle, varaudutaan hankkeen toteuttamiseen."
- Hankekortti, toinen sarake, alin kappale, ensimmäinen lause muotoon: "Veikkolan asemanseudun maankäytön lähtökohtana on sen osoittaminen osayleiskaavassa riittävän tehokkaasti toteutettavana asumisen-, palvelujen ja työpaikkojen alueena."
- Johdanto (s 16) toinen kappale ensimmäinen lause muotoon: "Ajoneuvoliikenne tuottaa hiilidioksidipäästöistä tuntevan osan, joskin liikenteen sähköistymisen ansiosta päästöt laskevat"
- Asemakaavahankkeet: Masala, Masalan Asemaseutu, lykkäys: Hankkeen aloituksen lykkäys vuosille 2027-2028.
- Poistetaan odotuskori. Valtuutetaan viranhaltijat nostamaan siitä harkinnan mukaan hankkeita jatkovalmisteltavaksi tai aloitettavaksi kaavoitusohjelman ei-sitovalle loppukaudelle.

Lisäksi lautakunta päätti evästää seuraavasti:



- Kirkkolaakson kauppakeskus: Kirkkolaakson kauppakeskuksen hanketta edistetään siten, että painopiste on kauppakeskuksen kehittämisessä, ja huolehditaan siitä, että syntyvä asuintuotanto on maltillista, eikä olennaisesti kilpaile alueen muun tarjonnan kanssa. Huolehditaan myös kaavataloudesta.
- Killinmäen hankekortti: pientaloasumista: Hankekortin toinen kappale, ensimmäinen lause muotoon ”Tavoitteena on toteuttaa metsäinen pientaloalue Vanhan Rantatien ja mahdollisen kehämäisen yhteyden varrelle”.
- Jorvaksenkolmion hankekortti, ei asuinrakentamista: Poistetaan hankekortista kohdasta ”hankkeen strategisuus” viimeinen lause ”Mikäli alueelle toteutetaan uutta asuinrakentamista, edistää se kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.”
- Pohjois-Kirkkonummen osayleiskaavan laadinnassa selvitetään mahdollisuutta jakaa hajarakennuspaikkoja, jotta liittyminen keskitettyyn vesihuoltoon tulisi teknistaloudellisesti mahdolliseksi kiinteistöjen omistajien kustantamana ilman kunnan vesiliikelaitoksen ylimääräisiä kustannuksia. Lisäksi selvitetään mahdollisuus syntyvien kaksiasuntoisten asuinrakennusten (paritalojen) toteuttamiseen yksiasuntoisina omakotitaloina. Alueen/lähialueiden maanomistajia on kohdeltava tasapuolisesti.
- Kantvikin koulun hankekortti: Supistetaan aluerajaus koulukortteliin ja sen välittömiin katualueisiin ja poistetaan hankekortista asuntomerkintä. (Kouluhanke on kiireellinen. Kaavassa tulee keskittyä koulun toteuttamisedellytyksiin ja minimoida työmäärä, osalliset ja valitusriskit. Olemassa olevien kaavojen toteaminen koulualueen ulkopuolella on tässä yhteydessä tarpeetonta. Mitään asuinrakentamista ei tule sisällyttää mm. valitusriskien välttämiseksi.)
- Veikkolanportin asemakaava: Kaavan aloitus vuosille 2027-2028 kun tiesuunnitelma sen mahdollistaa.

Tiedoksi

Selostus

### **Toimenpiteet valtuustoryhmien kannanottojen jälkeen**

Kaavoitusohjelman 2025-2026 ehdotuksen yhdyskuntatekniikan lautakunnan käsittelyn (22.5.2024, § 48) jälkeen on ohjelmaan tehty muutoksia osin valtuustoryhmiltä saatujen kannanottojen perusteella ja osin muista syistä, kuten esimerkiksi yhteen sovittamalla kaavahankkeiden hyväksymisajankohdat ja eri kaavahankkeiden tonttien myyntiajankohdat yhdenmukaisiksi kunnallistekniikan investointiohjelman kanssa. Lisäksi ohjelman tekstiin on tehty päivityksiä.

Kaavoitusohjelman muotoa on muutettu ennakoiden kaavoituksen lainsäädännön tulevia muutoksia siten, että kaavoitusohjelma on laadittu kahdelle vuodelle 2025-2026. Tämän jälkeisten tulevien vuosien mahdollisia hankkeita tai tulevaisuuden hankepotentiaalia (aimmin kunnan kaavoitusohjelmassa mukana ollut ”odotuskori”) ei esitetä. Se sijaan kaavoitusohjelmassa mukana olevaan odotuskoriin on koottu vain jo vireillä olevat kaavahankkeet, joita on tarkoitus jatkaa suunnittelukauden 2025-2026 jälkeen. Odotuskorissa ovat seuraavat hankkeet:

- Gesterbyn asemakaava (keskinen Kirkkonummi)
- Tolsanjärven asemakaava (keskinen Kirkkonummi)
- Pikkalanlahti (eteläinen Kirkkonummi)
- Suvimäen ja Majvikin asemakaava (itäinen Kirkkonummi)
- Veikkolanportin asemakaava (pohjoinen Kirkkonummi).

Kaavoitusohjelmaan on tehty hankkeiden osalta seuraavat muutokset lautakunnan toukokuun kokouksessa esitetystä aineistosta:

- Gesterbyn asemakaava on poistettu suunnittelukaudelta 2025-2026 ja siirretty odotuskoriin
- Rajanotkon, Kvisin, Pohjois-Jorvaksen, Mustikkarinteen ja Veikkolanpuro II asemakaavat on palautettu ohjelmaan (hankekortit on lisätty), koska hankkeet ei ole edenneet odotetusti vuoden 2024 aikana
- Strömsbyn asemakaavasta on muodostettu Jollarannan ja Prikirannan kaavahankkeet, joista Prikirannan asemakaava sijoittuu suunnittelukaudelle 2025-2026
- Masalanportti III:n asemakaava on poistettu ohjelmasta ja kyseinen hanke on liitetty Masalanportti II asemakaavaan, sillä alueen liikenneyhteydet on päivitettävä asemakaavaan (ts. Masalanportti II asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma edellyttää päivittämistä).

Kaavoitusohjelman myötä esitetään lakkautettavaksi vireillä oleva Luoman osayleiskaava ja Inkilänportin asemakaava.

Todettakoon, että Jorvaksenkolmion asemakaavoitus käynnistetään, mikäli alueelle sijoittuva potentiaalinen toimija ilmaantuu. Vastaavasti Kantvikin koulun asemakaavan muutos käynnistetään, mikäli kunnan investointiohjelmaan sisältyvä koulun rakennushake edellyttää koulun tontin laajentamista.

Kirkkonummen kunta ja Espoon kaupunki ovat tilanneet Rantaradan lähijunaliikenteen varikkoselvityksen (kunnanarkkitehdin viranhaltijapäätös 14.8.2024), joka valmistuu lokakuun loppuun mennessä. Selvityksen valmistuttua kunnat tekevät päätöksen yhden mahdollisen varikkopaikan osoittamiseksi molemmista kunnista sekä panevat vireille hankkeiden kaavoituksen. Näin ollen kunnanvaltuuston hyväksymää kaavoitusohjelmaa täydennetään varikkohankkeen kaavahankkeella.

Kaavoitusohjelmassa ei esitetä ranta-asemakaavoja, mutta jo vuoden 2024 aikana käynnistyneen Pamskatan alueen kaavoitus.

Liite:

- Kirkkonummen kaavoitusohjelma 2025–2026
- Kaavoitus- tai kaavamuutosaloitteet, arviointikortit (sis. myös kahden aiemmin hyväksytyyn arviointikortin päivitetyn vastauksen)

Oheismateriaali:

- Kartta 1, Arvio asemakaavojen asuinrakennusoikeuden toteutumisesta vuosina 2025–2029 sisältäen odotuskorin hankkeita
- Kartta 2, Arvio kunnan erillispientalotonttitarjonnasta vuosina 2025–2029 ja sen jälkeisestä potentiaalista sisältäen odotuskorin hankkeita
- Kartta 3, Arvio yksityisten erillispientalotonttien tarjonnasta vuosille 2025–2029 ja sen jälkeisestä potentiaalista sisältäen odotuskorin hankkeita

Päätöshistoria

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 22.05.2024 § 48

Valmistelija

Kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi  
[etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi), puh. 09 29671 (vaihde)

Päätösehdotus

Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää

1

merkitä tiedoksi kaavoitusohjelman valmistelutilanteen:

valmistelu esittää vuosien 2025–2026 kaavahankkeiksi (suluissa asemakaavahankkeiden pääkäyttötarkoitus sekä käynnistyvien hankkeiden alustava vireilletulovuosi):

keskinen Kirkkonummi

- Keskusta, Gesterby (asuminen, suunnittelu jatkuu 2026)
- Keskusta, Jokiniitty (palvelut, aloitus 2024)
- Keskusta, Kirkkolaakson kauppakeskus (asuminen ja kauppa)
- Keskusta, Pedersinportti (liikenne, aloitus 2026)
- Keskusta, Villa Hagan puisto (asuminen ja kauppa)
- Louhosrinne, Killinmäki (asuminen, aloitus 2025)
- Tolsa, Eteläinen Tolsanportti
- Tolsa, Pohjoinen Tolsanportti

eteläinen Kirkkonummi

- Kantvikin osayleiskaava
- Kantvik, Hupisaari (palvelut, aloitus 2026)
- Kantvik, Kantvikin koulu (palvelut, aloitus 2025)
- Kantvik, Strömsby (asuminen, aloitus 2024)
- Kantvik, Pippurniemi (asuminen, edellyttää käynnistämissopimusta, aloitus 2025)

itäinen Kirkkonummi

- Sundsbergin osayleiskaava (aloitus 2025)
- Jorvas, Jorvaksenkolmio (työpaikat ja kauppa, suunnittelu jatkuu 2025-2026)
- Jorvas, Kvis (asuminen)
- Jorvas, Pohjois-Jorvas (asuminen)
- Kartanonranta, Sipulitie, kortteli 2150, tontti 2 (asuminen, aloitus 2025-2026)
- Luoma, Tassumäki (asuminen)
- Masala, Majvikinportti (liikenne ja työpaikat, aloitus 2024)
- Masala, Masalan asemanseutu (asuminen, aloitus 2026)
- Masala, Masalanportti II (liikenne)
- Masala, Masalanportti III (asuminen, edellyttää käynnistämissopimusta)
- Masala, Mustikkarinne (asuminen)
- Sundsberg, Sarvvinranta (asuminen)

pohjoinen Kirkkonummi

- Kylmälän osayleiskaava
- Veikkola, Eerikinkartano (asuminen)
- Veikkola, Perälänkannas (liikenne ja asuminen)
- Veikkola, Pohjoinen Siikajärvi (palvelut)
- Veikkola, Turuntien kortteli 126 (kauppa, aloitus 2024)
- Veikkolanpuro II (asuminen)

Kaavoista laaditut hankekortit ovat ohjeellisia

2.  
toimittaa yhdyskuntatekniikan lautakunnalle valmistellun kaavoitusohjelman 2025–2026 siihen liittyvine aineistoinen valtuustoryhmille kannanottoja varten siten, että valtuustoryhmien kannanotot on toimitettu yhdyskuntatekniikan palvelualueen johtajalle 6.6.2024 mennessä.

3.  
merkitä tiedoksi liitteenä olevat oheisaineistot.

Käsittely

Lautakunta päätti pitää tauon klo 18.30 – 18.40 ennen pykälän esittelyä.

Kim Liljequist poistui kokouksesta klo 18.30.

Käsittelyn aikana Teemu Kelkka teki seuraavan evästysehdotuksen:

Johdanto sivu 4 kappale 2 Muodosta: Kirkkonummella asemakaavat tähtäävät keskuksissa ja asemanseuduilla monipuolisiin palveluihin vaikuttaen liikkumistarpeen vähentämiseen ja kestäviin liikkumistapavalintoihin Muotoon: Kirkkonummella asemakaavat tähtäävät keskuksissa ja asemanseuduilla monipuolisiin palveluihin. Näin liikkumistarve palvelujen perässä vähenee ja mahdollistetaan kestävät liikkumistapavalinnat.

Aleksander Polkko ja Kim Åström kannattivat ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että evästyttä kannatettiin yksimielisesti.

Kim Åström teki seuraavan muutosehdotuksen:

Lausutojen määräajaksi 11.8.2024 Kaavoitusohjelmaan tehdään seuraavat tarkennukset: Yhtenäistetään terminologia: Toteutuskorista=>Kaavoitusohjelma Odotuskori=>Tulevaisuuden hankepotentiaali Käynnissä olevista hankkeista kevyt esittely kaavoitusohjelmaan KEM-arvioista tulevaisuuden hankepotentiaali ja OYK KEM-määrät erilleen ("muu", ei vuosilukua) Kaavoitusohjelman pohjalta arvioitava väestönkasvu

Hannu Valtanen, Teemu Kelkka ja Aleksander Polkko kannattivat ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että ehdotusta kannatettiin yksimielisesti.

Jenny Snellman poistui kokouksesta klo 20.14

Kim Liljequist palasi kokoukseen klo 20.29 käsittelyn jälkeen.

Päätös

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti:

1  
merkitä tiedoksi kaavoitusohjelman valmistelutilanteen:

valmistelu esittää vuosien 2025–2026 kaavahankkeiksi (suluissa asemakaavahankkeiden pääkäyttötarkoitus sekä käynnistyvien hankkeiden alustava vireilletulovuosi):

#### keskinen Kirkkonummi

- Keskusta, Gesterby (asuminen, suunnittelu jatkuu 2026)
- Keskusta, Jokiniitty (palvelut, aloitus 2024)
- Keskusta, Kirkkolaakson kauppakeskus (asuminen ja kauppa)
- Keskusta, Pedersinportti (liikenne, aloitus 2026)
- Keskusta, Villa Hagan puisto (asuminen ja kauppa)
- Louhosrinne, Killinmäki (asuminen, aloitus 2025)
- Tolsa, Eteläinen Tolsanportti
- Tolsa, Pohjoinen Tolsanportti

#### eteläinen Kirkkonummi

- Kantvikin osayleiskaava
- Kantvik, Hupisaari (palvelut, aloitus 2026)
- Kantvik, Kantvikin koulu (palvelut, aloitus 2025)
- Kantvik, Strömsby (asuminen, aloitus 2024)
- Kantvik, Pippurniemi (asuminen, edellyttää käynnistämissopimusta, aloitus 2025)

#### itäinen Kirkkonummi

- Sundsbergin osayleiskaava (aloitus 2025)
- Jorvas, Jorvaksenkolmio (työpaikat ja kauppa, suunnittelu jatkuu 2025-2026)
- Jorvas, Kvis (asuminen)
- Jorvas, Pohjois-Jorvas (asuminen)
- Kartanonranta, Sipulitie, kortteli 2150, tontti 2 (asuminen, aloitus 2025-2026)
- Luoma, Tassumäki (asuminen)
- Masala, Majvikinportti (liikenne ja työpaikat, aloitus 2024)
- Masala, Masalan asemanseutu (asuminen, aloitus 2026)
- Masala, Masalanportti II (liikenne)
- Masala, Masalanportti III (asuminen, edellyttää käynnistämissopimusta)
- Masala, Mustikkarinne (asuminen)
- Sundsberg, Sarvvikinranta (asuminen)

#### pohjoinen Kirkkonummi

- Kylmälän osayleiskaava
- Veikkola, Eerikinkartano (asuminen)
- Veikkola, Perälänkannas (liikenne ja asuminen)
- Veikkola, Pohjoinen Siikajärvi (palvelut)
- Veikkola, Turuntien kortteli 126 (kauppa, aloitus 2024)
- Veikkolanpuro II (asuminen)

Kaavoista laaditut hankekortit ovat ohjeellisia

2.

toimittaa yhdyskuntatekniikan lautakunnalle valmistellun kaavoitusohjelman 2025–2026 siihen liittyvine aineistoinen valtuustoryhmille kannanottoja varten siten, että valtuustoryhmien kannanotot on toimitettu yhdyskuntatekniikan palvelualueen johtajalle 11.8.2024 mennessä.

3.

merkitä tiedoksi liitteenä olevat oheisaineistot.

4.

evästä seuraavasti:

- Kaavoitusohjelmaan tehdään seuraavat tarkennukset: Yhtenäistetään terminologia: Toteutuskorista=>Kaavoitusohjelma  
Odotuskori=>Tulevaisuuden hankepotentiaali Käynnissä olevista hankkeista kevyt esittely kaavoitusohjelmaan KEM-arvioista tulevaisuuden hankepotentiaali ja OYK KEM-määrät erilleen ("muu", ei vuosilukua)  
Kaavoitusohjelman pohjalta arvioitava väestönkasvu

- Johdanto sivu 4 kappale 2 Muodosta: Kirkkonummella asemakaavat tähtäävät keskuksissa ja asemanseuduilla monipuolisiin palveluihin vaikuttaen liikkumistarpeen vähentämiseen ja kestäviin liikkumistapavalintoihin Muotoon: Kirkkonummella asemakaavat tähtäävät keskuksissa ja asemanseuduilla monipuolisiin palveluihin. Näin liikkumistarve palvelujen perässä vähenee ja mahdollistetaan kestävä liikkumistapavalinnat.

Tiedoksi

Selostus

## **Yleistä**

Viisivuotinen kaavoitusohjelma ohjaa Kirkkonummen kunnan maankäytön, liikennejärjestelmän ja kunnallistekniikan suunnittelua. Tavoitteena on johdonmukainen maankäyttö- ja kaavoituspolitiikka, joka tarjoaa sekä kunnan että muiden viranomaistahojen lisäksi kunnan asukkaille ja eri toteuttajatahoille tietoisuuden kunnan maankäytön lähivuosien tavoitetilasta. Ohjelman laadinnassa on otettu huomioon Kirkkonummen kuntastrategian 2024-2030 linjausten lisäksi Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 ja 2060 periaatteet. Edellisen lisäksi kaavoitusohjelma ja valmistelussa oleva Kirkkonummen palveluverkkosuunnitelma 2030 kytetään toisiinsa tavoitteena taloudellisesti perusteltu maankäyttö ja palvelujen oikea-aikainen toteuttaminen. Palveluverkkosuunnitelmaan liittyvästä selvityksestä (Kirkkonummen sivistyksen ja vapaa-ajan palveluiden palveluverkkoselvitys, 2024) ilmenee kasvusuuntatarkistukset ja kunnan uusien palvelujen (esim. päiväkodit ja koulut) likimääräiset toteuttamisajankohdat. Selvitys perustuu vuonna 2023 päivitettyyn kunnan väestöennuste.

Keskeisiä kaavoitukseen kytkeytyviä tahoja ovat kunnallistekninen suunnittelu, tontti- ja paikkatietopalvelut, Kirkkonummen Vesi sekä muut palvelualueet. Kaikille toimijoille on tärkeää tietää kaavahankkeiden aikatauluista sekä milloin niiden toteuttamiseen käytännössä päästään ja milloin muu tarvittava yksityiskohtainen suunnittelu tulisi panna vireille.

Kunnan keskimääräinen väestönkasvu 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä on ollut 2,5 %:n tuntumassa eli vuosittain asukasluku kasvoi keskimäärin 700-800 asukkaalla. Väestönkasvu on taittunut 2010-luvulla ja jatkunut sen jälkeen maltillisena. Viime vuosina kunnan vuosittaisen asukasmäärän kasvu on ollut noin prosentin tuntumassa (n. 400 as./v.). Vuoden 2024 alussa kunnan väkiluku oli noin 41 250.

Asumisen kaavavaranto on noin 250 000 k-m<sup>2</sup> (MAL-seurantatieto v. 2023), josta liki puolet on pientalorakentamista. Vireillä olevien pientalovaltaisten kaavahankkeiden ansiosta kaavavarannon pientalovaltaisuus vahvistuu kunnan tahtotilan mukaisesti.

Nyt käsitellyssä olevassa ohjelmassa hankkeiden määrä on noin 30, mikä on määrällisesti suuri kaavoituksen henkilöresursseihin verrattuna.

Asuinmahdollisuuksien luominen keskusta-alueille ja hyvän joukkoliikenteen palvelualueille tarkoittaa kunnan kasvamista yhdyskuntarakenteellisesti ja ilmastovaikutuksiltaan oikeaoppisesti sisäänpäin. Kirkkonummen kuntastrategian 2024-2030 mukaisesti pientalovaltaisuus sekä lähiluonto mukaan lukien järvet ja merenrannat ovat kunnan veto- ja pitovoimatekijöitä: usean pientalovaltaisten asuntoalueiden kaavoitus. Niin ikään kuntakeskuksen ja Masalan keskustojen kehittäminen jatkuu. Uusia työpaikka-alueita ja olemassa olevien työpaikka-alueiden uudistamista on perusteltua edistää.

### **Kaavoitusaloitteet**

Kaavoitusaloitteita on toimitettu kuntaan yhteensä 11. Kolmeen aloitteeseen ei ole laadittu vastausta, sillä ne kuuluvat vireillä oleviin kaavahankkeisiin koskien Gesterbytä, Tolsanporttia ja Villa Hagan puistoa. Muiden aloitteiden arviointikortit ovat tämän asian oheismateriaalina.

Muutamia kunnanvaltuuston aiemmin hyväksymien kaavoitusaloitteiden arviointikortteja on tarkistettu muuttuneen tilanteen johdosta. Ne ovat tämän asian liitteenä.

### **Kaavoitusohjelman sisältö**

Kaavoitusohjelman vuosina 2025 ja 2026 käynnistyvien yleis- ja asemakaavojen hankekortit ovat sisällöllisesti ohjeellisia. Niistä ilmenee muiden muassa suunnittelualueen alustava laajuus, alustavat suunnittelutavoitteet sekä asemakaavojen osalta niiden merkittävyyden arviointi. Ehdotus kaavoitusohjelmaksi sisältää noin 30 kaavahanketta.

Kaavoitusohjelman sisältöä on muutettu aiemmasta siten, että kaavoitusohjelma käsittää vain vuosien 2025 ja 2026 hankkeet. Ohjelma ei enää sisällä hankkeiden odotuskoreja.

Kunnan on huolehdittava, että Helsingin seudun MAL 2023 -suunnitelman mukaisesti uutta asuinrakennusoikeutta syntyy keskimäärin vuosittain 38 000 k-m<sup>2</sup>. Ehdotus kaavoitusohjelmaksi toteuttaa edellä mainittua MAL-tavoitetta. Niin ikään MAL-tavoitteena on saada vuosittain valmiiksi 430 uutta asuntoa.

Ranta-asemakaavoja ei käsitellä kaavoitusohjelmassa. Niitä koskevat kaavoitusaloitteet käsitellään tapauskohtaisesti ja siitä tiedotetaan kaavoitusta käsitteleviä toimielimiä. Silti on todettava, että kunta käynnistää Porkkalan merikylän ranta-asemakaavan laatimisen mitä ilmeisimmin viimeistään vuonna 2025.

### **Pientalotuotanto**

Edellinen kaavoitusohjelma (2023–2027) asemakaavoitus painottui pientaloalueiden kaavoittamiseen ja sen seurauksena kunnan kaavavaranto vahvistuu pientalorakentamisen osalta.

Kunnan tavoitteena on myydä tai vuokrata uusia omakotitalontontteja vuosittain noin 50. Nyt käsittelyssä olevan kaavoitusohjelman tavoitteena

on, että vuodesta 2028 lähtien kunnalla olisi myynnissä vähintään 50 omakotitalotonttia vuosittain. Tällä hetkellä (tilanne keväällä 2024) kunnan omakotitalotonttien kaavavaranto on noin 50, joista Juhlakallion tontit (n. 20) tullevat myyntiin syksyllä 2024.

Vuoden 2024 loppuun mennessä tavoitteena on valmistella hyväksymiskäsittelyyn Kvisin, Pohjois-Jorvaksen ja Mustikkarinteen pientalovaltaiset asemakaavat, joiden myötä kunnan omistukseen on tulossa noin 135 omakotitonttia. Niin ikään pitkään vireillä ollut Veikkolapuro II asemakaava on tarkoitus valmistella hyväksymiskäsittelyyn, joskaan kunnalla ei ole maanomistusta kyseisen kaavan alueella. Mitä ilmeisimmin edellä kuvattujen kaavojen maankäyttösopimusneuvottelut saatanneen päätökseen vasta vuonna 2025 ja siksi ne ovat ehdotetussa kaavoitusohjelmassa

Veikkolassa sijaitseva Eerikinkartanon asemakaava vahvistaa osaltaan kunnan omakotitonttien tarjontaa (n. 40 tonttia), likimain saman verran uusia omakotitontteja kaavoitetaan yksityistahojen omistuksessa oleville maille. Kaava saataneen hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2025.

Jollarannan ja Prikirannan kaavahankkeet yhdistetään Strömsbyn asemakaavaksi. Hanke on merkittävä etenkin, mikäli asuntomessut toteutetaan kyseisellä alueella vuonna 2030. Kunnan maille on tulossa noin 60 tonttia. Kaava on tarkoitus saada hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2026.

Kartanonrannassa päivitetään asemakaavaa siten, että Espoonlahden rantavyöhykkelle kaavoitetaan muutamia omakotitontteja.

Edellisellä kaksivuosisikaudella ei edistetty Gesterbyn asemakaavoitusta, mutta ehdotus kaavoitusohjelmaksi esittää hankkeen palauttamista suunnitteluun. Asuntotuotannon monipuolistamiseksi kaavahanke tähtää pientalotyypin rakentamisen sijoittumista alueelle.

Ehdotus kaavoitusohjelmaksi pitää sisällään Tolsanjärven asemakaavan laatimisen keskeyttämisen niin, että sen suunnittelu jatkuisi vuonna 2027. Ehdotus kaavoitusohjelmaksi ei myöskään sisällä uusia pientalovaltaisia asemakaavahankkeita lukuun ottamatta Killinmäen pientaloaluetta, joka kaavoitus esitetään pantavan vireille vuonna 2025.

### **Kerrostaloituotanto**

Kirkkonummen liikekeskustan alueella on vireillä Villa Hagan puiston asemakaava ja sen toteutumisen myötä syntyy merkittävä määrä uutta asuinrakentamista. Kerrostalorakentamisen lisäksi alueelle on tarkoitus toteuttaa kaupunkipientaloja.

Masalan asemanseudun asemakaavoitus liikekeskustassa vauhdittaisi alueen kaupunkikuvan jalostumista ja siksi ehdotus kaavoitusohjelmaksi sisältää hankkeen käynnistämisen. Se mahdollistaa muiden muassa juna-asemalle toteutettavaksi minimatkakakeskuksen sekä asemapuiston. Asemakaavan myötä voidaan toteuttaa Masalantien uudishankkeen toinen vaihe. Hanke sijoittuu pääosin kunnan omistamalle alueelle.

### **Yritystontit ja liiketilat**

Viime vuosien aikana kunnassa on saatu valmiiksi Kolabacken ja Riistametsän asemakaavat, mikä on nostanut yritystonttitarjonnan



kunnassa verraten hyvälle tasolle. Tosin kyseiset kaavahankkeet sijaitsevat yksityistahon omistamalla maalla. Kunnalla on myynnissä tällä hetkellä vain muutamia yritystontteja.

Vireillä olevassa Villa Hagan puiston asemakaavassa varataan Kirkkonummen liikekeskustassa keskeinen paikka myymälä- ja toimistorakennukselle.

Ehdotus kaavoitusohjelmaksi sisältää Pedersinportin asemakaavan. Se käsittää kuntakeskuksen uuden läntisen eritasoliittymän, joskin liittymän toteuttaminen ajoittuneen vasta 2030-luvulle. Hanke käynnistyy, kun vireillä olevan kantatien 51 yleissuunnitelman liikenne- ja kulkuväylien toteutus on selvillä. Yleissuunnitelma voidaan hyväksyä vasta Pedersinportin asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Hankkeessa tutkitaan myös Abrasinmäen kaupan alueen laajentamista uusilla tonteilla.

Kirkkonummen liikekeskustan alueella Tallinmäen ja Villa Hagan puiston asemakaavojen myötä toteutukseen on tulossa merkittävä määrä asuntorakentamista. Keskeisillä alueilla sijaitsevien kerrostalojen alimpiin kerroksiin on osoitettu ja osoitetaan liiketilaa.

Tolsanporttiin, Länsiväylän molemmin puolin valmistuu kaupan ja muun yritystoiminnan asemakaavat hyvän saavutettavuuden alueelle. Asemakaavat sijaitsevat yksityisten maanomistajien mailla.

Jorvaksenkolmion asemakaava on hankkeena vireillä. Kuitenkin suunnittelu käynnistetään vasta kun potentiaalinen veturiyritys tai ryhmä yrityksiä ilmaisee kiinnostuksensa sijoittaa toimintansa alueella. Tarkoituksena on räätälöidä alueen maankäyttö yrityksen tai yritysten tarpeisiin, mikä edellyttää hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivittämistä. Alue on pääosin kunnan omistuksessa.

Kunnanhallitus on päättänyt (11.1.2016, § 6), että elinkeinopoliittiset tai muutoin kunnan kannalta tärkeät kaavoitusaloitteet toimitetaan kunnanhallitukselle niiden saavuttua. Päätös mahdollistaa esimerkiksi yrityshankkeita koskevan asemakaavoituksen käynnistämisen kunnanvaltuuston hyväksymästä kaavoitusohjelmasta huolimatta. Tavoitteena on mm. parantaa kunnan ja kaavoituksen ketteryyttä tärkeiden yrityshankkeiden saamiseksi Kirkkonummelle.

Sundsbergin osayleiskaavassa otetaan kantaa Länsiväylän ja sen Sarvviinportin eritasoliittymän äärellä sijaitsevan kunnan omistuksessa olevan alueen maankäyttöön. Paikka datakeskuksen välittömässä läheisyydessä soveltuu hyvin esimerkiksi tilaa vaativan kaupan tarpeisiin tai vaikkapa yrityksen pääkonttorille. Mikäli hanke katsotaan elinkeinopoliittisesti kiireellisesti, voidaan se käynnistää erillispäätöksellä.

Vireillä olevassa Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavassa osoitetaan Turunväylän eteläpuolella sijaitsevan teollisuusalueen laajennusalue. Alueen asemakaavan käynnistäminen edellyttää kuitenkin osayleiskaavan lainvoimaisuutta sekä mahdollisesti esimerkiksi Veikkolanportin eritasoliittymän toimivuuden parantamista. Mikäli hanke katsotaan elinkeinopoliittisesti kiireellisesti, voidaan se käynnistää erillispäätöksellä.

### **Lakkautettavat asemakaavat**

Veikkolan suunnalla sijaitseva Hauklammen asemakaava lakkautetaan. Sama koskee eteläisen Kirkkonummen Pikkalanlahden sekä itäisen Kirkkonummen Inkilänportin asemakaavaa.

Veikkolanportin asemakaavan laatiminen on ollut useita vuosia jäissä. Turunväylän eritasoliittymän (Veikkolanportin) tiesuunnittelu oli tarkoitus tehdä Länsirata-hankkeen yhteydessä. Kunta valmistautuu Länsiradan ja Veikkolan aseman toteuttamiseen aikaisintaan 2030-luvulla. Mikäli rata toteutuu, on uudelle asemaseudulle perusteltua sijoittaa merkittävä määrä uutta asuinrakennusoikeutta sekä palveluja. Turunväylän tuntumaan on tarkoitus kaavoittaa paloaseman lisäksi kaupan ja työpaikkojen alue.

### **Yleiskaavoitus**

Paikalliset kehityskuvat ohjaavat Kantvikin ja Sundsbergin osayleiskaavojen laatimista. Kantvikin osayleiskaavan hyväksymiskäsittely ajoittunee vuodelle 2025. Vastaavasti Sundsbergin osayleiskaavoitus on määrä käynnistää vuonna 2025. Todettakoon, että Kirkkonummen pohjoisen liikennekäytävän osayleiskaava on tarkoitus valmistella hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2024 aikana.

Kylmälän osayleiskaavan suunnittelu on ollut haasteellista ja sen suunnittelu ei ole edennyt useaan vuoteen. Jotta hanke saataisiin eteenpäin on kunnanhallituksen asettamia suunnitteluperiaatteita päivitettävä, sama koskee hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Kaavahankkeen suunnittelu jatkuu vuonna 2025.

Liite:

- Kirkkonummen kaavoitusohjelma 2025–2026
- Kaavoitus- tai kaavamuutosaloitteet, arviointikortit (sisältävät myös aiemmin hyväksytyjen arviointikorttien päivitykset)

Oheismateriaali :

- Kirkkonummen asemakaavojen odotuskorin hankekortit
- Kartta 1, Arvio asemakaavojen asuinrakennusoikeuden toteutumisesta vuosina 2025–2029 sisältäen odotuskorin hankkeita
- Kartta 2, Arvio kunnan erillispientalotonttitarjonnasta vuosina 2025–2029 ja sen jälkeisestä potentiaalista sisältäen odotuskorin hankkeita
- Kartta 3, Arvio yksityisten erillispientalotonttien tarjonnasta vuosille 2025–2029 ja sen jälkeisestä potentiaalista sisältäen odotuskorin hankkeita

Päätöshistoria

Kaavoitusohjelman 2025-2029 lähetekeskustelu

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 25.4.2024 § 34  
349/10.00.00/2024

Valmistelija

Kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi  
[etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi), puh. 09 29671 (vaihde)

Päätösehdotus

Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää merkitä tiedoksi kaavoitusohjelman suunnittelutilanteen.

Käsittely	<p>Esittelyn jälkeen Kim Liljequist totesi olevansa intressijäävi ja poistui kokouksesta pykälän käsittelyn ajaksi.</p> <p>Ronja Karkinen poistui kokouksesta klo 20.23 pykälän käsittelyn aikana.</p>
Päätös	Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.
Tiedoksi	
Selostus	<p>Kunta päivittää kaavoitusohjelmansa kahdesti valtuustokauden aikana. Kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn ohjelma on tarkoitus saada syyskaudella 2024 siten, että se kytkeytyy valmistelussa olevaan palveluverkkosuunnitelmaan. Nämä kaksi strategista asiakirjaa ovat keskeisiä kunnan kehittämiselle koskien niin lyhyttä kuin pitkää aikaväliä.</p> <p>Kunnanarkkitehti on laatinut lautakunnan lähetekeskustelua varten aineiston, jonka pohjalta ehdotus kaavoitusohjelmaksi on tarkoitus valmistella lautakunnan toukokuun kokoukseen. Ohjelmassa toteutuskorin hankkeet, jotka koskevat siis vuosia 2025 ja 2026, ovat sitovia. Vastaavasti odotuskorin hankkeet tai ainakin osa niistä ovat ikään kuin jonossa seuraavan kauden kaavoitusohjelman toteutuskoriin.</p> <p>Kaavoitusohjelman valmisteluun ovat osallistuneet yhdyskuntatekniikan palvelualueen eri yksiköt sekä myös Kirkkonummen Veden ja yhteisten palvelujen edustajat. Siinä on otettu huomioon myös vuonna 2023 valmistuneen palveluverkkoselvityksen linjaukset. Tavoitteena on toteuttamiskelpoinen ohjelma, jossa on otettu huomioon erityisesti kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelujen, kunnallistekniikkapalvelujen ja Kirkkonummen Veden näkökulmat siten, että ohjelman mukaiset hankkeet olisivat suunnittelun näkökulmasta tasapainossa henkilöstö- ja talousresurssien kanssa. Sitovien vuosien hankkeiden määrä on hieman pienempi kuin edellisessä ohjelmassa, mutta alustavasti on myös tiedossa, että elinkeinopoliittisia hankkeita nousee toteutukseen myös tällä kaudella.</p> <p>Asiakirjat - Kaavoitusohjelma 2025-2029 – ohjelman linjaukset</p>