

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

Kunnanhallitus 16.12.2024 § 411

201/10.02.03/2023

Valmistelija	Kaavoitusarkkitehti Leena Kankaanpää etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	<p>Kunnanjohtaja Sailas Virpi</p> <p>Kunnanhallitus päättää</p> <p>1 asettaa Rajanoikontien asemakaavan kaavaehdotuksen, piir.nro 3510, ja siihen liittyvät asiakirjat julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 vuorokauden ajaksi.</p> <p>2 pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:</p> <p>Kirkkonummen kunta:</p> <ul style="list-style-type: none">- rakennusvalvonta- kunnallistekniikkapalvelut- tontti- ja paikkatietopalvelut- sivistyspalvelut- vammaisneuvosto- vanhusneuvosto- Kirkkonummen Vesi <p>Muut viranomaiset:</p> <ul style="list-style-type: none">- Uudenmaan liitto- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus- Espoon seudun ympäristöterveys- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymä- HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos- Länsi-Uudenmaan museo- Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue <p>Yritykset:</p> <ul style="list-style-type: none">- Caruna Espoo Oy- Fortum Power and Heat Oy- DNA Oy- Elisa Oyj- TeliaSonera Finland Oyj- Digita Oy <p>Yhdistykset ja järjestöt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Kirkkonummen Pienkiinteistöyhdistys ry- Kyrkslätt Hembygdsförening r.f.- Kirkkonummen yrittäjät ry <p>3 todeta, että ennen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa on</p>

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

Käsittely

Jäsen Ari Harinen ilmoitti olevansa yhteisöjäävi ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaavoitusarkkitehti Leena Kankaanpää esitteli asiaa kokouksessa ja poistui kokouksesta tämän pykälän jälkeen klo 17.42.

Kunnanvaltuuston puheenjohtaja palasi kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 17:23.

Puheenjohtaja julisti keskustelun päättyneeksi ja totesi, että käsittelyn aikana jäsen Matti Kaurila on tehnyt seuraavan lisäysehdotuksen:

Uusi päätöspykälä (Kaurila Matti):

Kunnanhallitus ohjaa KVA Oy:tä siten, että AK kortteliin toteutettava kerrostalo on senioritalo, joka suunnitellaan huomioiden vanhusten ns. välimuotoiset asumisratkaisut.

Lisäysehdotusta kannattivat Maija Jäntti, Anna Aintila, Saara Huhmarniemi, Markus Myllyniemi, Kim Männikkö, Timo Haapaniemi, Piia Aallonharja ja Anneli Granström.

Puheenjohtajan tiedustellessa lisäysehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti

1

asettaa Rajanotkontien asemakaavan kaavaehdotuksen, piir.nro 3510, 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
- Kyrksläatts Hembygdsförening r.f.
- Kirkkonummen yrittäjät ry

3

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

4

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

5

ohjata Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:tä siten, että AK kortteliin toteutettava kerrostalo on senioritalo, joka suunnitellaan huomioiden vanhusten ns. välimuotoiset asumisratkaisut.

Selostus

Yhdyskuntatekniikan lautakunnan käsittelyn (21.11.2024 § 114) jälkeen kaava-aineistoon on tehty muutamia ns. kirjoitusvirheeseen rinnastettavia teknisiä korjauksia. Kaavakartan määräykseen on korjattu pyörätuolilla liikkuva -termi pyöräisillä apuvälineillä liikkuvaksi. Pysäköintinormeihin on lisätty myös sana Lisäksi liikuntaesteisille tarkoitetut autopaikat 1ap / 30 asuntoa -määräyksen eteen. Korjauksista johtuen kaavakartta on saanut uuden piirustusnumeron 3510 ja selostus on päivätty uudelleen lautakunnan käsittelyn jälkeen.

Liitteet:

- Rajanotkontien asemakaavan selostus liitteineen
- Rajanotkontien asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen (piir.nro. 3510)
- Viitesuunnitelmat, Arkkitehtitoimisto A-Live

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
- Kyrksläatts 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. Suunnittelualueen kiinteistöt ovat Kirkkonummen vuokra-asuntojen ja kunnan omistuksessa. Kunta vuokraa kiinteistöään Palvelukeskussäätiölle.

Asemakaavaehdotus on laadittu maanomistajien (Kirkkonummen vuokra-asunnot oy ja Palvelukeskussäätiö kunnan vuokralaisena) 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 asumisratkaisujen sijoittuminen alueelle uuteen kerrostaloon. Erityistä huomiota suunnittelussa kiinnitetään korttelin sisäisiin piha-alueisiin. Niiden viihtyisyys ja soveltuvuus vanhusten ja muistisairaiden tarpeisiin ovat tärkeä osa korttelin asumisviihtyvyyttä ja yhteisöllisyyttä.

Kaavaprosessin vaiheet

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

Kaavaehdotus

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

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

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

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

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

Pysäköinnin mitoituksessa on huomioitu asumisen muoto. Koko korttelin asuminen on suunnattu ikäihmisten tarpeisiin aina monimuotoisesta asumisesta ympärivuorokautiseen hoiva-asumiseen. Ikäihmisillä oman auton käyttötarve laskee ja näin ollen kaavassa voidaan osoittaa vähemmän pysäköintipaikkoja tavanomaisesta pysäköintinormituksesta poiketen.

Kaavassa on käytetty seuraavaa mitoitusta pysäköinnin järjestämisen osalta:

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

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

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

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

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

Maankäyttösopimukset

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

Liitteet:

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

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 evästystä 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

Rajanotkontien asemakaava sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan vuosille 2023-2027. Maanomistaja on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta ja kunnanhallitus on kokouksessaan 27.2.2023 hyväksynyt kaavoituksen käynnistämissopimuksen.

Kaava-alueen sijainti

Hanke sijaitsee kuntakeskuksessa, liikekeskuksen pohjoispuolella. Kaava-alueen rajaus koskee ikäihmisten palvelutalokorttelia. Suunnittelualue muodostuu Rajanotkonpolun, Piippolanpolun ja Rajapolun rajaamalle korttelialueelle. Alue on kooltaan noin 1,1 ha. Maa-alue jakautuu Kirkkonummen kunnalle ja Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:lle. Kunta 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 asuinkerrostalorakentamista. Uuden asumisen soveltuvuus ikäihmisten, erityisesti muistisairaiden, tarpeisiin otetaan suunnittelussa huomioon. Tavoitteena on mahdollistaa vanhusten ns. välimuotoisen asumisratkaisun sijoittuminen alueelle.

Kaavaprosessi ja alustava aikataulu

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

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

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

Liitteet:

- Rajanotkontien asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.