

KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

GESTERBY

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee kuntakeskuksen pohjoisosassa parin kilometrin päässä Kirkkonummen liikekeskustasta. Kaavoituksen lähtötiedoksi on laadittu Gesterbyn ideasuunnitelma vuonna 2008. Hankkeen viimeisin osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys on käsitelty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 28.5.2020 (§ 60), mutta se päivitetään yhteneväksi Läntisen Gesterbyn asemakaavan aluerajauksen kanssa. Kaavamuutoksen aluetta laajennetaan kaavoitusaloitteiden ja kaavoituksen käynnistämissopimusten mukaisesti. Hanke on ollut jäähyllä vuodet 2022 ja 2023.

Tavoitteena on parantaa Gesterbyn alueen liikennejärjestelyjä ja taajamakuvaa sekä mahdollistaa Gesterbyn alueen täydennysrakentaminen monipuolistamalla alueen rakennuskantaa mahdollistamalla pientaloasuntojen rakentaminen. Alueen suunnittelussa on keskeistä

kestävät liikkumismuodot, joukkoliikenne sekä turvaliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet. Lisäksi lähivirkistysalueet sekä yhteydet Keskusmetsään ovat olennainen osa alueen luonnetta, jota suunnittelussa on tarkoitus vahvistaa.

Tavoitteena on alueen asuinrakennusoikeuden kasvattaminen niin, että noin 300 uudelle asukkaalle toteutuu kodit. Todettakoon, että Läntisen Gesterbyn asemakaavassa on osoitettu lähikaupalle kaupallisesti vetoimainen paikka Gesterbyntien varrelta.

Hankkeen edellyttämä kunnallistekniikan yleissuunnitelma päivitetään ja alueen haasteelliset pysäköintiratkaisut on ratkaistava ennen asemakaavaehdotuksen laatimista.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Alueelle toteutetaan asuinrakentamista ja se edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella. Osa alueen kunnallistekniikasta tullaan saneeraamaan lähitulevaisuudessa. Alue sijaitsee hyvin saavutettavalla alueella ja sen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden parantamistoimenpiteet edellyttävät merkittävää panostusta niiden toteuttamiseksi.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu uuden asuinrakentamisen osalta yksityisten maille. Hanke ei ole elinkeinopoliittinen. Uudet asukkaat vaikuttavat kuitenkin myönteisesti alueella sijaitsevien palvelujen toimintaedellytyksiin sekä Kirkkonummen liikekeskustan palvelujen monipuolistumiseen. Hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

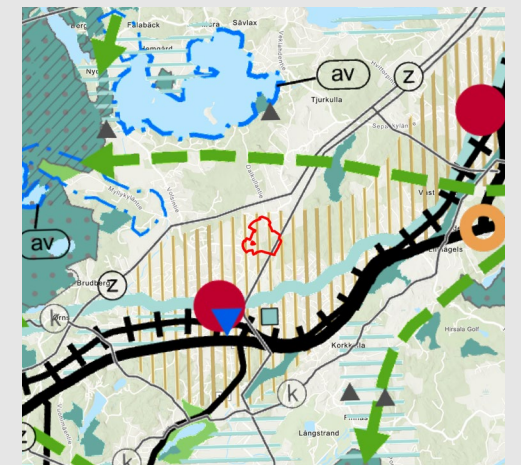
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Gesterbyn kaupunkikuva uudistuu ja alueen viihtyisyyttä parannetaan rauhoittamalla kerrostaloalueen sisäinen verkosto autoliikenteeltä ja nostamalla julkisten ulkotilojen laatutasoa. Ajalleen tyyppillisen kerrostaloalueen ilme säilytetään yhtenäisenä ja kaavamääräyksillä uudisrakentaminen toteutetaan laadukkaasti. Luontoarvojen takia Stubbackan etelärintein lehto säilytetään. Alueelle kehitetään toimivat seudulliset virkistysyhteydet sekä itään kohti Keskusmetsää että länteen kohti Neidonkalliota ja Humaljärveä.

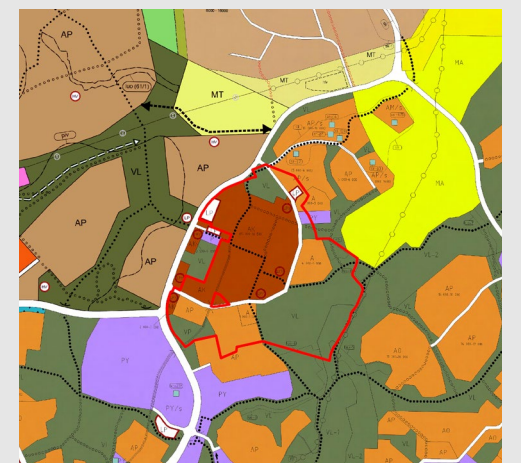
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Olemassa olevien kiinteistöjen kanssa on sovittava uusista pysäköintijärjestelyistä. Kunnan on edistettävä Gesterbyntien jatkorakentamista pohjoiseen osana Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan kehämäistä yhteyttä alueelta Jorvaksen suuntaan.

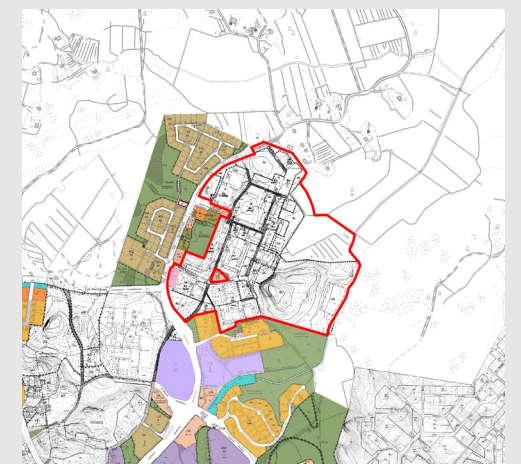
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Ote osayleiskaavayhdistelmästä



Ote ajantasa-asemakaavasta

KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

JOKINIITTY

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee Kirkkonummen liikekeskustan pohjoispuolella Gesterbyn kerrostaloalueen ja Kantohaan pientaloalueen eteläpuolella, hyvinvointikeskuksen itäpuolella ja puromaisen Jolkbyn joen äärellä. Hankkeen tavoitteena on toteuttaa uudentyypistä asukaslähtöistä erityisryhmien asumista kumppanuushankkeena. Toteutuksessa hyödynnetään mm. asumisen uusia innovaatioita ja tarjotaan asukkaille uudentyypisiä hyvinvointipalveluja. Hankkeen taustalla on Kirkkonummen kunnan osallistuminen mm. Aalto-yliopiston ja ympäristöministeriön vetämään MONIA-hankkeeseen, jonka yhteydessä kehitettiin erityisesti muistisairaiden asukkaiden asumista, osana ei-laitosmaista, integroitua asumista.

Alun perin hyvinvointikeskuksen paikalle oli määrä rakentaa oppimiskeskus pallokenttineen. Pallokentän

alue, jonne senioriasumista suunnitellaan, sijaitsee näkyvällä ja hyvin saavutettavalla paikalla. Uuden rakentamisen volyymin on oltava riittävän tehokasta, mutta samalla on otettava huomioon lähiympäristö. Paikan läheisyydessä on laajat virkistysalueet.

Hyvinvointikeskuksen ja oppimiskeskukseen edellyttämät liikennejärjestelyt on toteutettu. Gesterbyntien bussipysäkit sekä liikenneturvalliset kävelyä ja pyöräilyä palvelevat kulkuyhteydet alikulkutunneleineen ovat valmiina. Senioriasuntojen alueelle ajoneuvo- ja huoltoyhteys järjestetään hyvinvointikeskuksen tontin kautta.

Uusi hyvinvointikeskus, jonka välittömään läheisyyteen uutta senioriasumista suunnitellaan, on aloittanut toimintansa syksyllä 2023.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke toteuttaa Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavaa ollen seudun ja kunnan strategioiden mukainen. Toteutuessaan hanke edistäisi kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke on hyvin saavutettavalla paikalla sijaiten niin ikään olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella. Uudisrakentaminen ei edellytä erityisiä toimenpiteitä esim. katurakentamisen osalta. Joukkoliikenteen palvelutaso on alueella hyvä.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu kunnan omistamalle maalle. Alueelle toteutettavat senioriasunnot tuottavat kunnalle joko myynti- tai vuokratuloja. Hanke ei kuitenkaan ole ensisijaisesti elinkeinopoliittinen, vaikka toteutuessaan tarjoaa uusia asuin- ja työmahdollisuuksia. Lisäksi hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

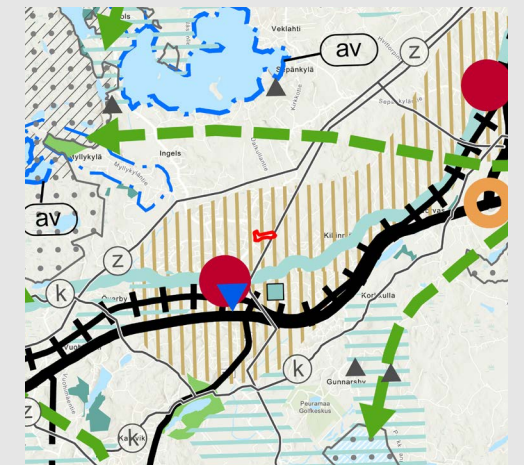
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hanke ei vaaranna olemassa olevan asemakaavan mukaisia kulku- ja virkistysyhteyksiä. Alueella ei ole luonnonsuojellisesti merkittäviä lajeja.

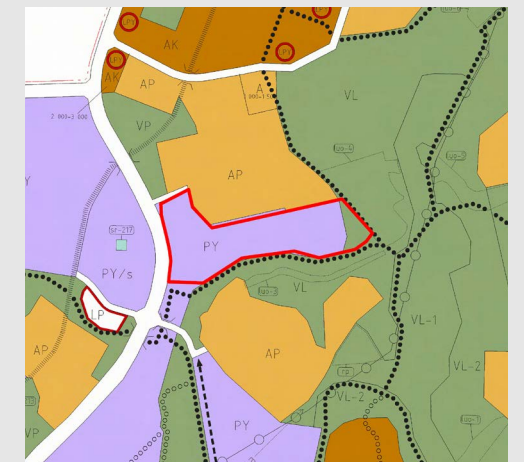
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Kirkkonummen liikekeskustan palvelutarjonta on laajentunut pohjoiseen uuden hyvinvointikeskuksen myötä. Hyvinvointikeskus, uimahalli ja Jokirinteen oppimiskeskus muodostavat uuden toiminnallisen solmukohtan. Edellä mainitut toiminnot lisäävät Gesterbyntien liikennettä, millä on vaikutuksia mm. liikenteen toimivuuteen alueella. Edellä kuvattu kehitys johtanee siihen, että uusi kiertoliittymä on rakennettava Gesterbyntien ja Överbyntien risteykseen sekä lisäkaistat Överbyntien ja Vanhan Ranta-tien väliselle yhteydelle. Edellä kuvatut liikkumista edistävät ja liikenneturvallisuutta parantavat uudistukset ovat vuonna 2020 valmistuneen Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelman mukaisia. Alueen asemakaavat, jotka mahdollistavat edellä kuvatut liikennejärjestelyt, on uudistettu vuonna 2021.

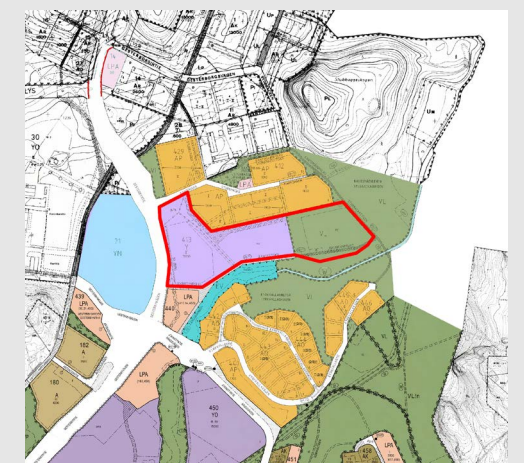
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava



Ote ajantasa-asekaavasta

KIRKKOLAAKSON KAUPPAKESKUS

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 23.4.2020 (§ 49). Hankkeeseen liittyviä viitesuunnitelmia on myös käsitelty kuntakehitysjaostossa ja kuntatekniikan lautakunnassa vuosina 2018, 2019 ja 2020. Lisäksi kunta ja maanomistajataho ovat solmineet asemakaavan käynnistämissopimuksen, joka päivitetään ennen kuin suunnittelua viedään eteenpäin. Hanketta ei ole edistetty aktiivisesti vuosina 2022 ja 2023.

Hanke koskee Kirkkonummen liikekeskustassa sijaitsevaa Kirkkolaakson kauppakeskusta, jota suunnitellaan laajennettavaksi Limnellin aukiolle sekä osin rakentamattomalle asuinkerrostalokorttelille. Tavoitteena on liikekeskustan palvelutarjonnan monipuolistuminen ja vetovoiman parantaminen. Hankkeessa tutkitaan myös mm. asuinrakentamista kauppakeskuksen yhteyteen. Suunnittelualue rajautuu Asematiehen ja rantarataan sekä Kirkkolaaksossa kauppakeskuksen itäpuoleiseen kerrostalokortteliin, puistoon ja Saloviuksentiehen.



Alustava rajaus

Toteutuessaan kauppakeskuksen laajentaminen ja asuntorakentaminen lisäävät ajoneuvoliikennettä ja sen vaikutukset liikekeskustassa selvitetään, kuten myös hankkeen kaupalliset vaikutukset. Keskeinen suunnitteluhaaste on alueelle sopiva uudisrakentamisen määrä ja sen vaikutus kaupunkikuvaan näkyvän sijaintinsa takia. Alueella pysäköinnin järjestämisessä huomioidaan niin asiakkaiden kuin asukkaiden tarpeet sekä kaupunkikuva.

Kirkkonummentien silta toteutetaan nelikaistaisena ja se kytkeytyy kaavamutokseen. Sillan valmistuttua ajoneuvoliikenne sujuvoituu kauppakeskuksen kansi-pysäköintiin ja pysäköintilaitokseen. Niin ikään myös kävelijöiden yhteydet kauppakeskukseen paranevat siltarakenteeseen kuuluvien kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien sekä porras- ja hissiyhteyksien ansiosta. Matkakeskuksen asiakkaiden sujuvaan arkeen kuuluu myös helppo asiointi kaupallisissa palveluissa.



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen vahvistaen Kirkkonummen liikekeskustan kehittymistä. Kauppakeskuksen yhteyteen toteutetaan merkittävä määrä asuinrakentamista ja se edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella.

Alueen saavutettavuus on hyvä ja joukkoliikenteen palvelutaso on alueella hyvä mm. läheisen matkakeskuksen ansiosta. Jotta liikekeskusta olisi sekä asuinympäristönä että kaupallisesti vetovoimainen, on alueen liikennejärjestelyjen toimittava moitteetta. Edellisen johdosta hankkeen vaikutukset liikekeskustan liikennejärjestelmään ovat merkittävät, ja ne on selvitettävä kaavoituksen yhteydessä.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke on yksityinen, mutta toteutuessaan sillä on myönteinen merkitys Kirkkonummen liikekeskustan vetovoimaan ja kuntakuvaan. Elinkeinopoliittisesti hanke on merkittävä, sillä kauppakeskuksen monipuolistuvat palvelut tulevat työllistämään joukon ihmisiä. Hanke vahvistaa tavoitetta liikekeskustan palvelutason nostamiseksi. Uudet asukkaat mahdollistavat alueen palvelujen monipuolistumisen, mikä toteuttaa tavoitetta nostaa liikekeskusta palvelutasoltaan seudulliseksi. Lisäksi hanke on ilmasto- poliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

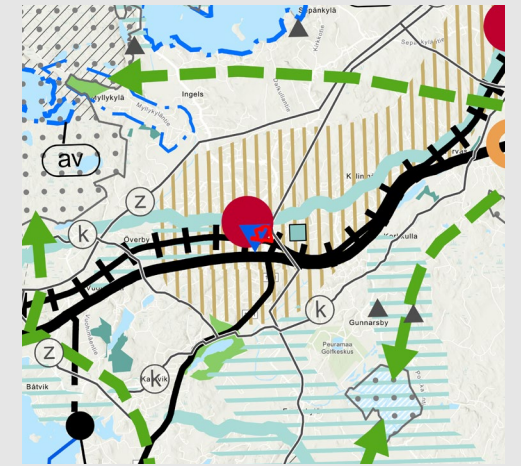
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Kauppakeskuksen laajentamisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen kevyenliikenteen kulku-yhteyksiin, vaikka Kirkkonummentien alittava galleriakäytävä ja Limnellin aukio liitettäisiin kauppakeskuksen. Kauppakeskuksen ollessa suljettu kulkuyhteydet voidaan johtaa nykyisiä reittejä myöten kauppakeskuksen etelä- ja pohjoispuolitse. Kunnan tulee huolehtia, että kauppakeskuksen läpi kulkeva yhteys säilyy. Mikäli kauppakeskuksen yhteyteen toteutetaan kulttuuripalveluja, ne lisäävät kuntalaisten virkistysmahdollisuuksia.

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Kirkkonummentien sillan rakentaminen on vireillä.

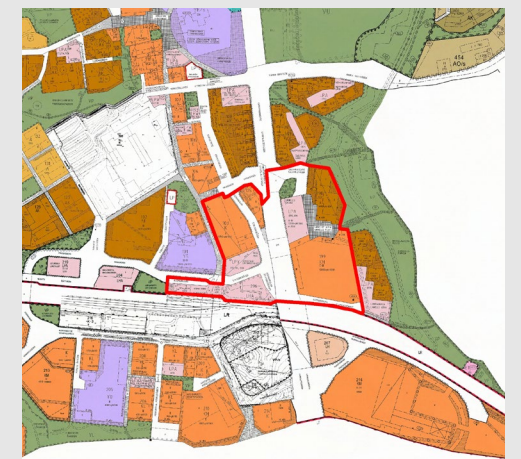
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kuntakeskusten 1. vaiheen osayleiskaava



Ote ajantasa-asemakaavasta

KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

PEDERSINPORTTI

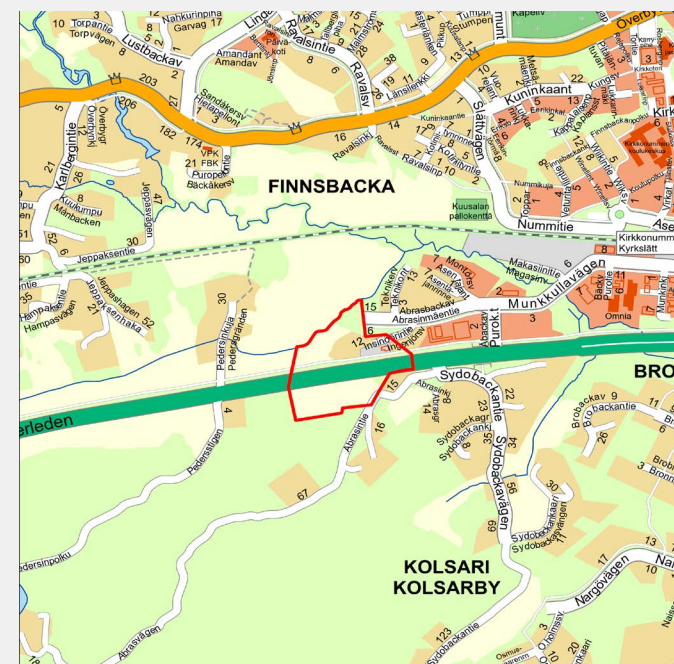
ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee Länsiväylän varrella ja Kirkkonummen liikekeskustaan kuuluvan Abrasinmäen alueella. Se on rantaradan eteläpuolella liikekeskustan läntisin osa, jonka nykyinen maankäyttö on tilaa vaativan kaupan ja yritystoiminnan aluetta. Tässä hankkeessa tutkitaan nykyisen toiminnan laajentamista eli uusia tontteja kaupalle ja muulle yritystoiminnalle.

Hankkeen tavoitteena on edistää uuden Pedersinportin eritasoliittymän toteutumista Länsiväylälle, josta länsisuunnasta saapuva ajoneuvoliikenne on tarkoitus ohjata Abrasinmäentietä myöten liikekeskustaan. Eritasoliittymän toteuttaminen ajoittuneen 2030-luvulle ja sitä koskeva aluevaraus suunnitelma on laadittu vuonna 2017. Vuonna 2025 valmistuvassa Kantatien 51 yleissuunnitelmassa osoitetaan eritasoliittymän liikennejärjestelyt. Jotta yleissuunnitelma voidaan hyväksyä, edellyttää se liittymäalueen asemakaavoitusta, joka voidaan toteuttaa ilman yleiskaavan muuttamista (MRL 42 § 4. mom.).



Alustava rajaus

Pedersinportin eritasoliittymän toteutumisen myötä vaikutetaan ennakoivasti Kirkkonummentien ja Länsiväylän eritasoliittymän länsisuunnan liikennemäärään, jonka on ennustettu kasvavan tuntuvasti. Lisäksi tavoitteena on lännen suunnasta bussiliikenteen ohjaaminen uuden liittymän kautta Kirkkonummen matkakeskukseen, mikä parantaisi sen palvelutasoa vaihtopaikkana. Munkinmäentien parantamisen yhteydessä on tarkoitus toteuttaa mm. kaukobussiliikenteen pysäkit likimain asematunnelin kohdalla. Edellä kuvattu tarkoittaa, että nykyinen liikenneturvallisuudeltaan heikohko Purokummuntien liittymä Länsiväylällä poistuu. Niin ikään hanke mahdollistaa rautatien eteläpuoleisen Jepaksen alueen liikenteen järjestämisen Abrasinmäentielle.

Koska Pedersinportin eritasoliittymä toimii liikekeskustan läntisenä sisäänkäyntinä, on Abrasinmäentien varrelle toteutettavat uudet rakennukset oltava rakennustavaltaan edustavia.



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen vahvistaen kuntakeskuksen ja liikealueen kehittymistä.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen lähialueella. Hanke edellyttää jonkin verran uutta katurakentamista sekä luonnollisesti uuden eritasoliittymän toteuttamista Länsiväylälle, mutta hyvän saavutettavuuden alueen kiinnostanee elinkeinoelämää. Alueella joukkoliikenteen palvelutaso paranee, koska uuden liittymän kautta on tarkoitus ohjata bussiliikenne Kirkkonummen matkakeskukseen. Näin Munkinmäen tilaa vievän kaupan ja työpaikkojen alueen saavutettavuus paranee myös joukkoliikenteen näkökulmasta.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke on ensisijaisesti elinkeinopoliittinen ja sen myötä liikekeskustaan saataneen uutta ja kaivattua yritystoimintaa. Lisäksi hanke edistää kunnan omistuksessa olevan, rakentamattoman yritystoiminnan tontin myyntiedellytyksiä. Hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

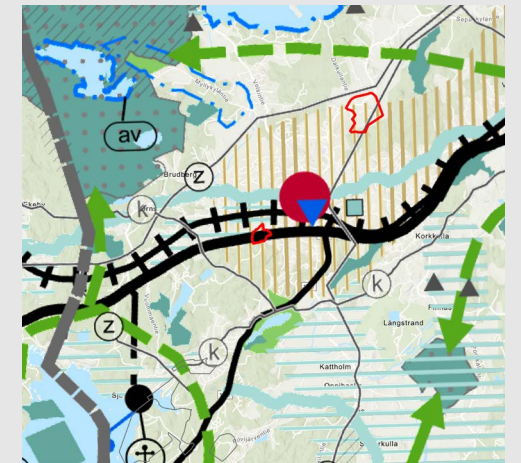
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hankkeella ei ole virkistysellisiä tavoitteita. Länsiväylältä avautuva näkymä yli olemassa olevan peltoaukean liikekeskustaan säilyy suunnittelualueella.

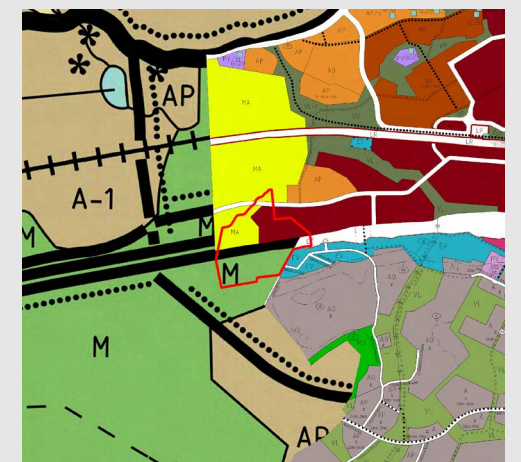
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Länsiväylän ja Purokummuntien risteysalueen liikenneturvallisuutta parantava tiesuunnitelma valmistui vuonna 2023 ja risteysalue parannetaan vuonna 2024. Uudet risteysjärjestelyt ovat väliaikaiset. Länsiväylän uuden liittymän (Pedersinportti) yleissuunnittelu ja YVA-tarkastelu on pantu vireille vuonna 2023. Lisäksi edellytykset rautatien eteläpuoleisen Jepaksen alueen asukkaiden kulkuyhteyksien järjestämiseksi liikekeskustaan ja Länsiväylälle paranevat huomattavasti nykytilanteeseen verrattuna.

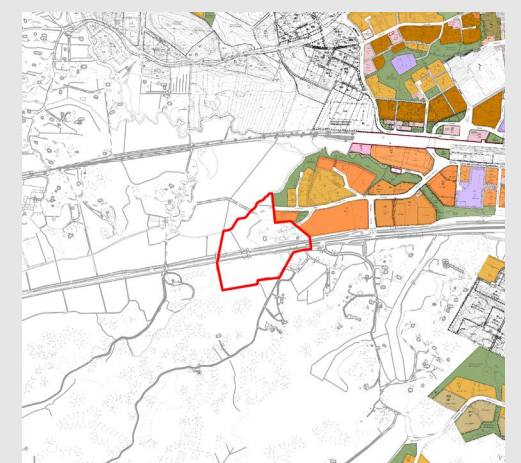
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Ote osayleiskaavayhdistelmästä



Ote asemakaavasta

KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

RAJANOTKONTIE

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI

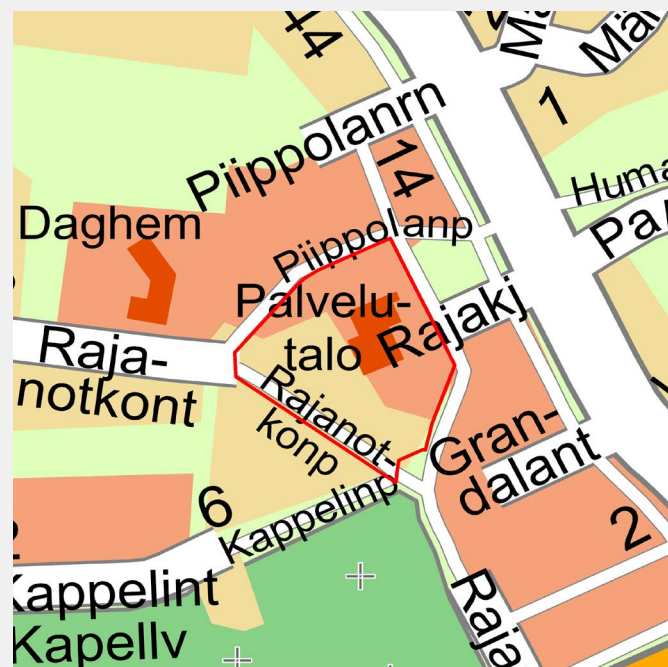


HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa (29.3.2023, § 49). Hanke sijaitsee Kirkkonummen kuntakeskuksessa, liikekeskustan pohjoispuolella ja koskee Rajanotkontien varrella olevaa ikäihmisten palvelutalokorttelia.

Palvelukeskuskorttelin länsipuoliset yksikerroksiset asuinrakennukset puretaan. Purettavien asuinrakennusten tilalle on tarkoitus sijoittaa asuinkeuhkarakentamista. Uuden asumisen soveltavuus ikäihmisten tarpeisiin otetaan suunnittelussa huomioon.

Uudisrakentaminen palvelukorttelissa on oltava sopu-
soinnussa sekä palvelukeskuksen rakentamistavan ja
lähiympäristön kanssa.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen vahvistamaan kuntakeskuksen ja liikealueen kehittymistä. Alueelle toteutettava asuinrakentaminen edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella. Hanke ei esimerkiksi edellytä uutta katurakentamista. Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä, lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Lindalintiellä ja Överbyntiellä pisimmillään 400 m etäisyydellä. Kirkkonummen matkakeskus sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä alueesta.

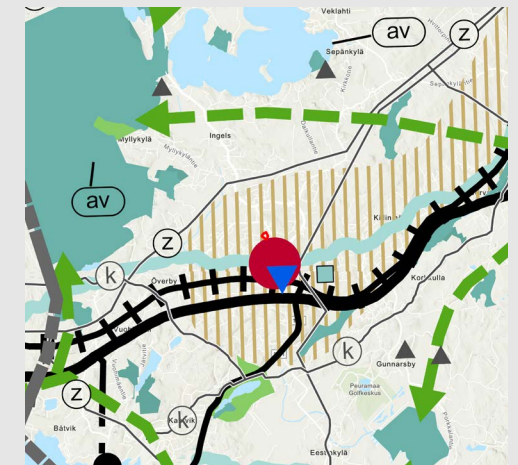
③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke ei ole ensisijaisesti elinkeinopoliittinen, mutta kuntakeskuksen asukasmäärän kasvu edistää liikealueen palvelujen monipuolistumista. Kaavoituksen aikana selvitetään myös yritystilojen sijoittumista alueelle. Lisäksi hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

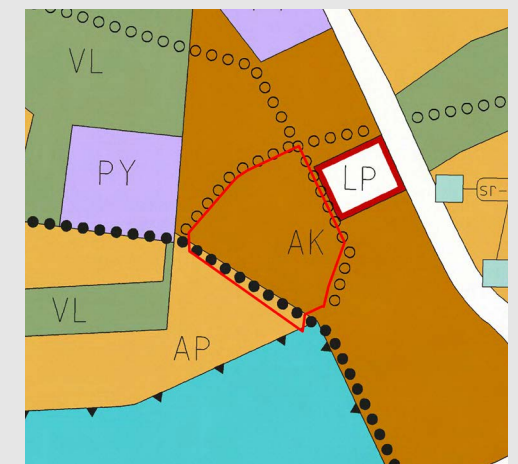
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hanke toteutetaan olemassa olevien korttelin alueelle eikä se siten vaaranna olemassa olevia yhteyksiä alueella.

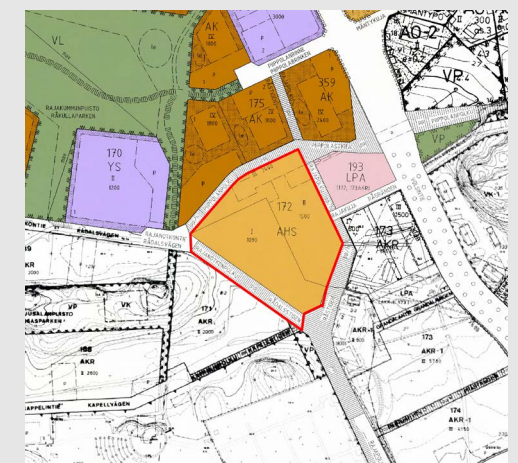
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavutilanne



Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava



Ote ajantasaa-asemakaavasta

KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

VILLA HAGAN PUISTO

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Kirkkonummen liikekeskustaan sijoittuvan hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ideasuunnitelma on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 26.10.2023 (§ 119). Hanke pohjaa Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavaan (kv 26.2.2009, § 34) ja Kuntakeskuksen kehityskuvaan 2040 – urbaani kylä (kv 19.12.2016, § 127). Niin ikään hankkeen tausta-aineistoon lukeutuu vuonna 2016 järjestetyn liikekeskustan kehittämiseen tähdännyt toimeksianto, joskin alueen ideasuunnitelma poikkeaa toimeksiannon voittaneesta ehdotuksesta. Todettakoon, että Ervastianpuiston asemakaavana tunnettu hanke sisältyy tähän hankkeeseen.

Hanke on osaa suurempaa kokonaisuutta tähdäten liikekeskustan viihtyisyyden ja elinvoiman vahvistamiseen. Tavoitteena on keskustamaisen rakenteen tiivistämi-

nen pääosin koulukeskuksen ja entisen terveyskeskuksen vyöhykkeellä. Myös nykyisen kerrostalokorttelin maankäyttö uudistuu. Keskeiselle alueelle toteutetaan vehreä Villa Hagan puisto. Liikekeskustasta kehittyy vetovoimainen asumisen ja palvelujen alue, joka kytkeytyy sekä läheisen kirkon, kirkkotorin ja kirjaston muodostamaan kulttuuriympäristöön että asemanseutuun. Suojellut Villa Hagan pihapiirin rakennukset säilyvät.

Tavoitteena on suunnitella alueelle kerrostalojen lisäksi kaupunkipientaloja, mikä mahdollistaa monipuolisen asuntotarjonnan eri elämänvaiheissa oleville. Edellisen lisäksi alueelle on tarkoitus toteuttaa uusi liikerakennus. Alueen väkiluku asettunee noin 2000 asukkaaseen. Myös uusia työpaikkoja syntyy.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Alueelle toteutetaan asuinrakentamista ja se edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella, mikä taloudellisesti edullista, mutta toisaalta kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä voi syntyä vesihuollon saneeraamistarpeita. Paikka on hyvin saavutettavalla alueella välittömästi matkakeskuksen läheisyydessä. Joukkoliikenteen palvelutason on alueella hyvä.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hankkeen maa-alasta noin puolet on kunnan omistuksessa, jolle asumiseen kaavoitettavat tontit tuottavat kunnalle myynti- tai vuokratuloja.

Hanke ei ole ensisijaisesti elinkeinopoliittinen, vaikka mitä todennäköisimmin uusi liikerakennus sekä uusien asuinrakennusten alimpiin kerroksiin osoitettava liiketila mahdollistaen uusien työpaikkojen syntymisen. Uudet asukkaat vaikuttavat myönteisesti Kirkkonummen liikekeskustan palvelujen monipuolistumiseen. Lisäksi hanke on ilmasto-

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Villa Hagan pihapiiri rakennuksineen säilyy suojelukohteena. Paikka on ainutlaatuinen liikekeskustassa kuvastuen hienosti kirkonkylän rakennushistoriaa. Rakennusten käyttötarkoitus tulee olla ensisijaisesti avoin asukkaille ja kuntalaisille.

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Villa Hagan päärakennuksen ja pihapiirin tavoiteltu toiminnan ratkaistaan asemakaavassa. Keskeisen alueen toteuttaminen voidaan toteuttaa tontinluovutuskilpailuna. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan monipuolisten hallintamuotojen ja talotyyppologioiden yhteensovittamista.

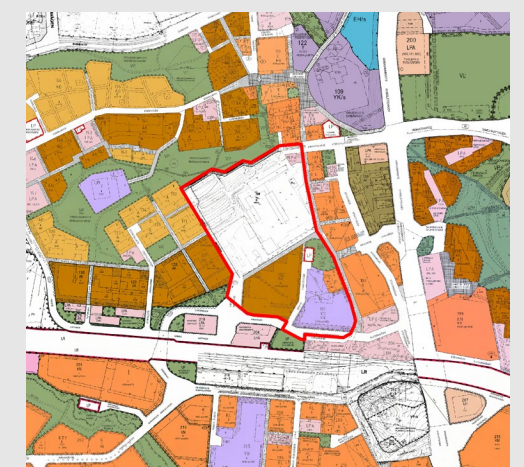
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava



Ote ajantasa-aseamakaavasta

KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

KILLINMÄKI

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee nykyisen Killinmäen hoitolaitoksen ja sen lähialueen maastossa Vanhan Rantatien äärellä sekä Laajakallion ja Jorvaksen välisellä vyöhykkeellä. Hoitolaitoksen toiminta on päätynyt vuonna 2018. Kirkonummen kunta on hankkinut alueen omistukseensa vuonna 2019.

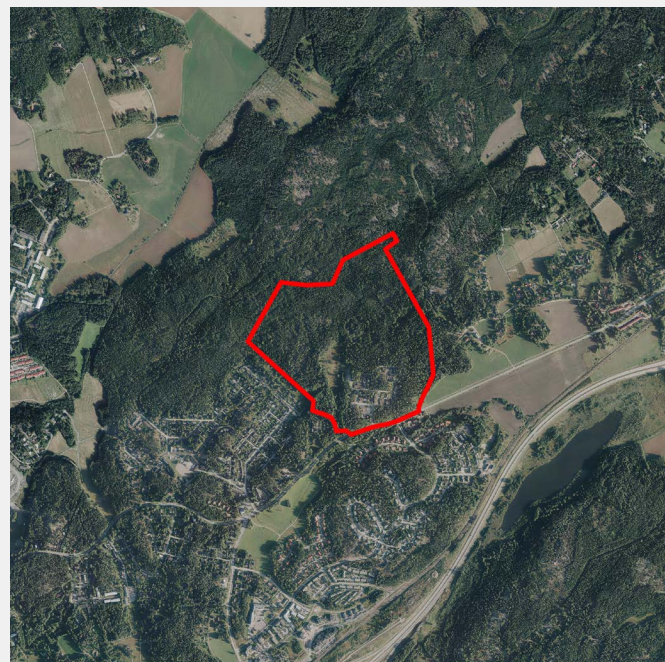
Tavoitteena on toteuttaa metsäinen pientaloalue Vanhan Rantatien ja mahdollisen kehämäisen yhteyden varrelle. Tarvittavilta osin yhteyden toteuttamiseen Gesterbyn alueelle varaudutaan, joskaan sitä ei toteuteta kokonaisuudessaan tässä hankkeessa. Myös kunnan palvelutarpeet otetaan huomioon kaavaa laadittaessa. Vanha Rantatie on bussiliikenteen runkolinja. Suunnittelussa on niin ikään otettava huomioon Laajakallion ja Jorvaksen alueiden maankäyttö. Alue kytkeytyy Keskusmetsään ja siksi sen virkistyskäyttö ohjaus- tarpeineen on tärkeällä sijalla suunnittelussa.

Louhosrinteen uuden asuntoalueen ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan Killinmäki. Vanhalle Rantatielle toteutettavasta uudesta risteyksestä rakennetaan kuntakeskuksen pohjoispuoleisen kehämäisen yhteyden (Vanha Rantatie - Gesterbyntie) ensimmäinen vaihe. Pitkällä aikavälillä uuden kadun kautta pyritään ohjaamaan merkittävä määrä ajoneuvoliikennettä sekä myös bussivuoroja kuntakeskuksen pohjoisilta asuntoalueita Jorvaksen junaseisakkeelle ja Jorvaksenportin eritasoliittymään Länsiväylällä.

Vanhan Rantatien risteysalueen tuntumaan on mahdollista sijoittaa päiväkotia, lähikauppa tai toimitilaa yrityksille. Risteysalueesta on mahdollista kehittää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti keskeinen paikka, mikä edellyttää alueen rakentamista korkealaatuisesti.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Alueelle toteutettava asuinrakentaminen edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella sekä hyvin saavutettavalla alueella. Tosin alueen tavoiteltu rakentamisen määrä edellyttää merkittävää uuden kunnallistekniikan rakentamista alueelle, jonka joukkoliikenteen palvelutason on hyvä. Vanhan Rantatien ja uuden kehämäisen yhteyden risteysalue on suunniteltava ottaen huomioon Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan maankäyttöpotentiaali.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu kunnan omistamalle alueelle eikä se ole elinkeinopoliittinen, mutta uusilla asukkailla on myönteinen vaikutus Jorvaksen asemaseudun sekä Kirkonummen ja Masalan liikekeskusten palvelujen monipuolistumiselle. Hankkeessa tutkitaan myös yritystonttien sijoittamista alueelle ja tällöin voi syntyä useita kymmeniä uusia työpaikkoja.

Kaavoitettavat asumisen ja työpaikkojen tontit tuottavat kunnalle myynti- tai vuokratuloja. Kunta on tutkinut laitoksen rakennusten käyttömahdollisuuksia ja ne otetaan huomioon suunnittelussa. Lisäksi hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta sekä etenkin jos rakentaminen on puu- ja massiivipuuvältaista.

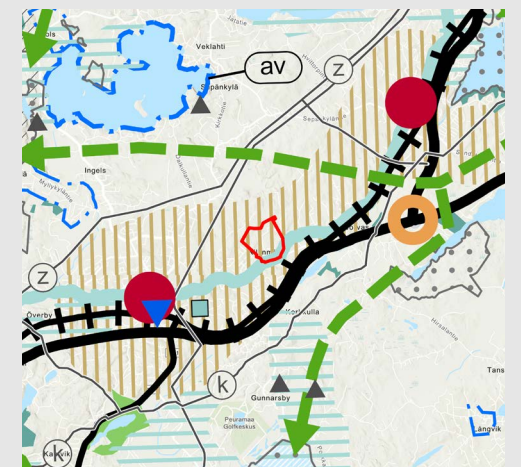
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Alueen luontoarvot selvitetään. Pää tavoite on luonnonläheinen, laadukas ja viihtyisä uusi asuntoalue, joka kytkeytyy laajaan Keskusmetsään.

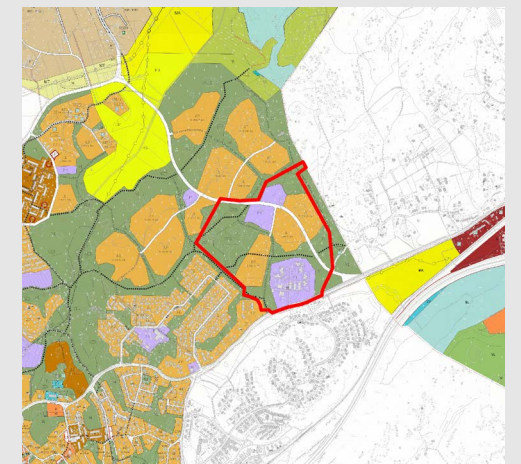
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Kunnan on edistettävä kuntakeskuksen pohjoispuoleisen uuden kehämäisen yhteyden toteuttamista Jorvakselta Gesterbyn alueelle, sillä merkittävä osa kuntakeskuksen pohjoisen osan asukkaiden ajoneuvoliikenteestä Helsingin suuntaan on saatava siirtymään edellä mainitulle yhteydelle. Näin liikekeskustan ennustettua ruuhkautumista voidaan vähentää. Toisaalta Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa osoitetun uuden kehämäisen yhteyden varrelle olisi toteutettava riittävä määrä asumista, jotta se mahdollistaisi toimivan joukkoliikenteen.

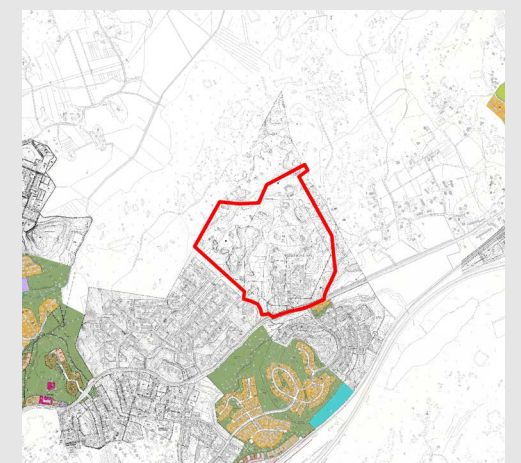
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava



Ote ajantasa-asemakaavasta

KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

TOLSANPORTTI

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



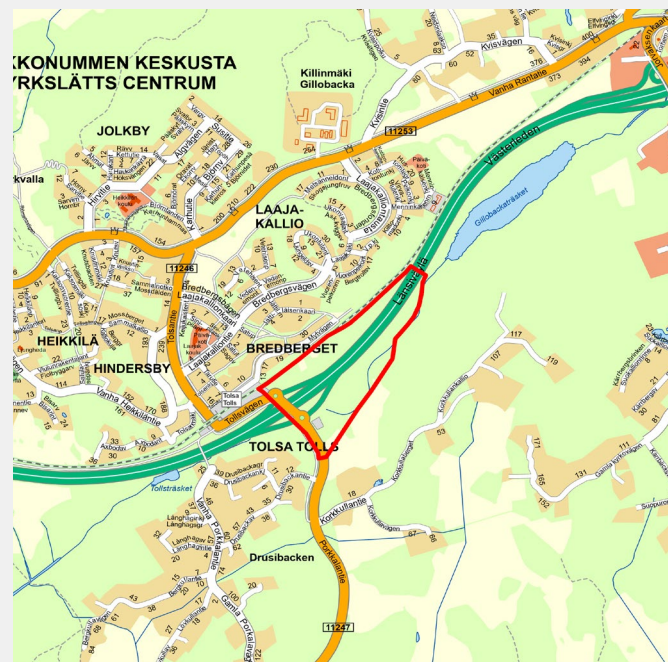
HANKKEEN KUVAUS

Hanke käsittää kaksi asemakaavaa: eteläisen ja pohjoisen Tolsanportin. Ne sijaitsevat rantaradan eteläpuolella Tolsan junaseisakkeen läheisyydessä Länsiväylän molemmin puolin. Molempien hankkeiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat sekä valmisteluaineistot on käsitelty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 25.4.2024 (§ 33 ja 34). Hankkeen valmisteluaineistot olivat nähtävillä keväällä 2024.

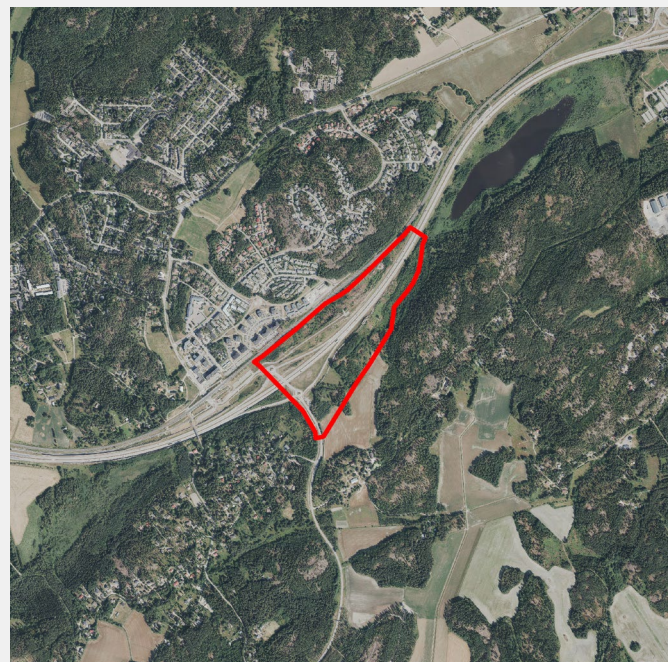
Hankkeen tavoitteena on hyvän näkyvyyden ja saavutettavuuden alueelle sijaitsevan Tolsanportin eritasoliittymän lähiympäristön kehittäminen kaupan ja yritystoiminnan alueena. Hankkeen lähtötietona on selvitetty uuden yritysalueen liikenteellistä toimivuutta ja miten uuden toiminnan edellyttämät liikennejärjestelyt toteutetaan. Niin ikään alueelle laaditun luonto-

selvityksen asettamat rajoitukset maankäytölle ovat tiedossa.

Koska hanke sijaitsee lähellä Tolsan aseman pohjoispuoleista asuntoaluetta ja hyvin näkyvällä paikalla Länsiväylälle, asettaa nämä tekijät uudisrakennusten ulkonäölle erityisiä vaatimuksia. Niinpä alueelle suunniteltavien rakennusten rakentamistapaan otetaan kantaa laadittavassa asemakaavassa kuten myös viherympäristön ja lähiluonnon toteuttamistapaan.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen vahvistaen Länsiväylän kehityskäytävän vetovoimaisuutta.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen lähialueella, joskin eteläisen alueen vesihuollon toteuttaminen on haasteellista. Hanke edellyttää uutta katurakentamista sekä luonnollisesti uusien liittymien toteuttamisen. Hyvän saavutettavuuden alue kiinnostanee elinkeinoelämää.

Alueella joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke on elinkeinopoliittinen ja sen myötä Länsiväylän varrelle saadaan uutta liike- ja yritystoimitilaa. Lisäksi hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

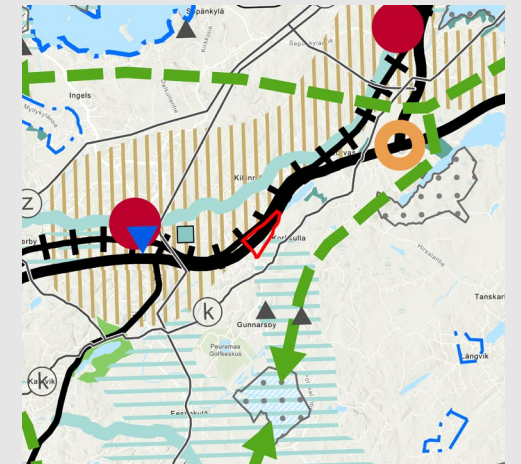
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hankkeella ei ole virkistyksellisiä tavoitteita. Keskeisen ja näkyvän sijaintinsa takia alueen uudisrakennusten julkisivukäsittely on tehtävä taiten. Aluetta koskeva luontoselvitys on laadittu etupainotteisesti.

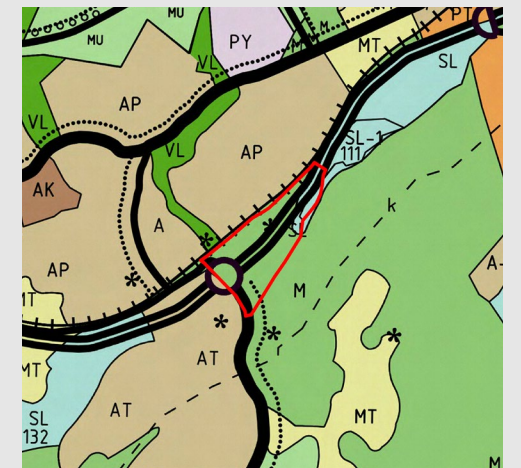
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Uuden toiminnan edellyttämien liikennejärjestelyjen toimivuus on varmistettava.

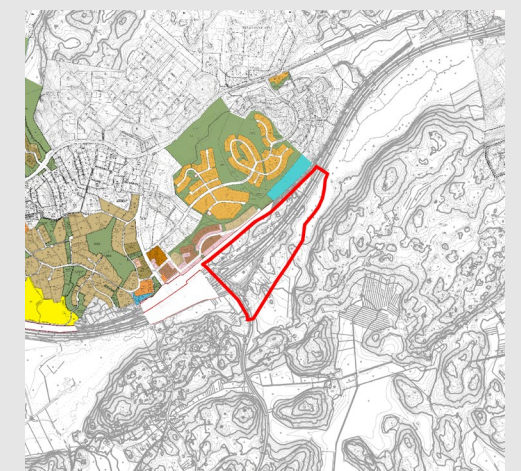
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote ajantasa-asemakaavasta

KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

TOLSANJÄRVI

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

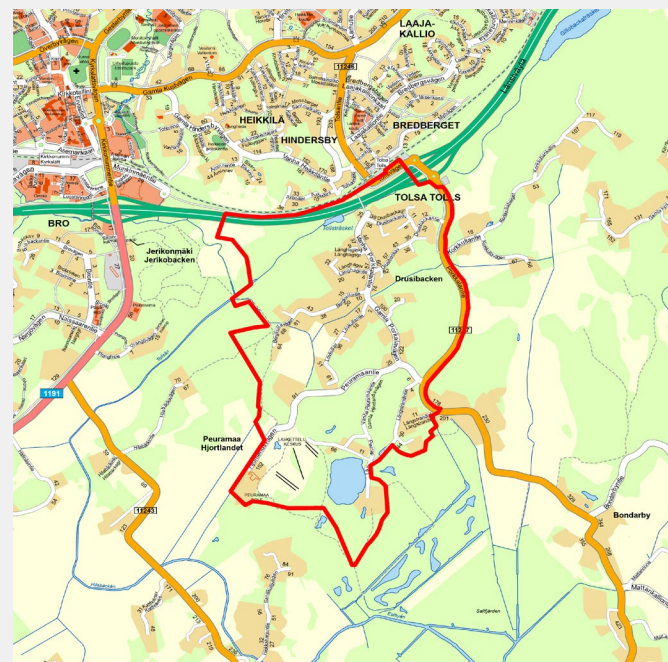
Hankkeen päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 17.2.2022 (§ 14). Hanke sijaitsee noin 2,5 kilometrin etäisyydellä kuntakeskuksesta itään, Länsiväylän eteläpuolella. Alueen pohjoisosa on kävelyetäisyydellä Tolsan junaseisakkeesta. Hankkeen tavoiteltu täydennysrakentaminen tukee Tolsan asemanseudun kehittämistä. Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä alkuvuonna 2020 (ytl 23.1.2020, § 3).

Alue on tällä hetkellä tiiviisti rakentunutta haja-asutus- aluetta ja Kirkkonummen Vesi on ottanut vesiosuuskunnan verkoston hallintaansa. Verkosto on suunniteltu niin, että alueen täydennysrakentaminen on mahdollista, tosin verkoston kapasiteetti selvitetään kaavoituksen yhteydessä. Kaavoituksen aikana selvitetään myös vesihuollon laajentamistarve, varsinkin kun

suunnittelualue käsittää Peuramaan liikuntakeskuksen lisäksi Drusibackenin eteläiset alueet. Hankkeessa otetaan huomioon myös Peuramaan liikuntapalvelujen mahdollinen monipuolistuminen. Tavoitteena on tasapainoinen täydennysrakentaminen niin, että uudisrakentaminen istuu maisemassa.

Länsiväylän tieliikennemelu asettaa rajoituksia moottoritien lähialueen asuntorakentamiselle. Porkkalan- tieltä on alueen läpi ajoneuvoliikenneyhteys Peuramaan virkistyspalveluihin. Kaavoituksen yhteydessä laaditaan kunnallistekniset yleissuunnitelmat.

Alue tukeutuu kuntakeskuksen ja Tolsan palveluihin. Laajakallion alakoulu ja päiväkotit sijaitsevat Tolsan asemanseudulla, jonka lähikauppa avattiin vuoden 2016 lopulla. Vesihuolto rakennetaan uusiksi.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Se toteuttaa Kirkkonummen yleiskaavan 2020 maankäyttöperiaatetta ja alueelle toteutetun vesiosuuskunnan johdosta asemakaavan laatiminen on perusteltua. Alueen täydennysrakentaminen edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke on hyvin saavutettavalla alueella ja pääosin kunnallisteknisten verkostojen piirissä. Paikoin maasto-olosuhteiden takia mm. katurakentaminen edellyttää laadukasta suunnittelua. Mikäli Länsiväylän melusuojausta on parannettava, on sillä selvä vaikutus alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiin. Alueelle suunniteltu täydennysrakentaminen edellyttää vesihuoltoverkon laajentamista. Muutoinkin asemakaavan toteuttaminen voi nostaa kunnallistekniset investoinnit merkittävän tuntuviksi.

Joukkoliikenteen palvelutaso on alueella hyvä: Tolsan junaseisake ja Länsiväylän bussipysäkit ovat kävelyetäisyydellä. Molempien yhteyteen on toteutettu liityntäliikennettä palvelevia autopaikkoja.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

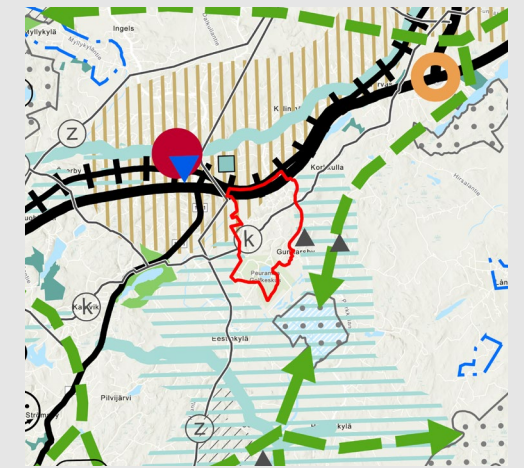
Hanke sijoittuu osin kunnan omistamalle maalle, jolle toteutettavat asumiseen kaavoitettavat tontit / tontit tuotavat kunnalle myynti- tai vuokratuloja.

Hanke ei ole elinkeinopoliittinen. Uudet asukkaat vaikuttavat kuitenkin myönteisesti palvelujen monipuolistumiseen kunnassa. Lisäksi hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta sekä etenkin jos rakentaminen on puu- ja massiivipuuvältaista.

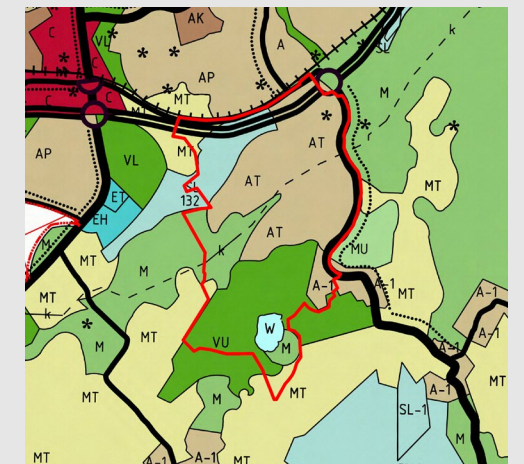
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hankkeen luontoarvot on selvitetty ja merkittävät kohteet osoitetaan suojeltaviksi. Myös rakennusinventointi on laadittu ja sen mukaiset suojelukohteet otetaan suunnittelussa huomioon. Alueen virkistysyhteyksiä parannetaan ja alueelle varataan keskeiseltä alueelta paikka virkistykseen ja sinne sijoitetaan leikkikenttä.

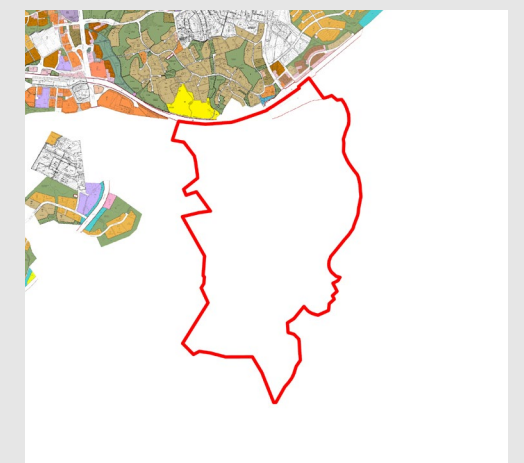
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote ajantasa-asemakaavasta