

TALLINMÄEN ASEMAKAAVA

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

MITÄ SUUNNITELLAAN?

Tallinmäen kaavahankkeen tavoitteena on Kirkkonummen liikekeskustan keskeisen ydinalueen kehittäminen. Suunnittelu tehdään keväällä 2016 ratkaistun Kirkkonummen liikekeskustan kilpailutyypisen toimeksiannon voittaneen ehdotuksen ”Seneca” pohjalta (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy). Tavoitteena on merkittävä asukasmäärän nostaminen alueella ja riittävien liiketilojen varaaminen. Suunnittelun keskiössä on liikekeskustan toiminnallisuus ja kaupunkikuvallisesti kiinnostavan ratkaisun luominen.

MIKSI SUUNNITELLAAN?

Kaavoitusohjelma

Tallinmäen asemakaava sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2017–2021. Hanke vahvistaa kuntakeskuksen ja liikealueen kehittymistä. Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmassa 2050 Tallinmäen kaava-alue lukeutuu seudun ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen. Alueella toteutettava asuinrakentaminen edistää Helsingin seudun MAL-sopimuksen toteutumista.

Uudenmaan maakuntakaavat

Kaava-alueella ovat voimassa vuonna 2006 vahvistettu Uudenmaan maakuntakaava, vuonna 2014 vahvistettu Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava sekä vuonna 2017 vahvistettu Uudenmaan 4.vaihemaakuntakaava. Uudenmaan maakuntakaavassa sekä 2. ja 4. vaihemaakuntakaavassa suunnittelun alueen maankäyttö on osoitettu keskustatoiminnoille, taajamatoiminnoille sekä tiivistettäväksi alueeksi. Uudenmaan 1. ja 3. vaihemaakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu muutoksia.

Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2009. Osayleiskaavassa suunnittelun alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), asuineraltojen alueeksi (AK) ja puistoksi (VP). Lisäksi suunnittelun alueen läpi on osoitettu keskustaraitit, joista toinen merkitty on historiallisesti tielinjaksi (sh). Alueelle on osoitettu myös yleinen tai yksityinen pysäköintilaitos (LPY).

Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa neljä asemakaavaa: Pitäjätuvan puisto (lainvoimainen 2013), Kirkkotori (2011), Lukkarinmäki (2006) sekä Ervastintie (2007). Kaava-alue on asemakaavoissa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), asuineraltojen korttelialueeksi (AK), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) sekä puistoksi (VP). Lisäksi asemakaavassa on osoitettu ajoyhteys keskustan maanalaiseen väestönsuojaan.

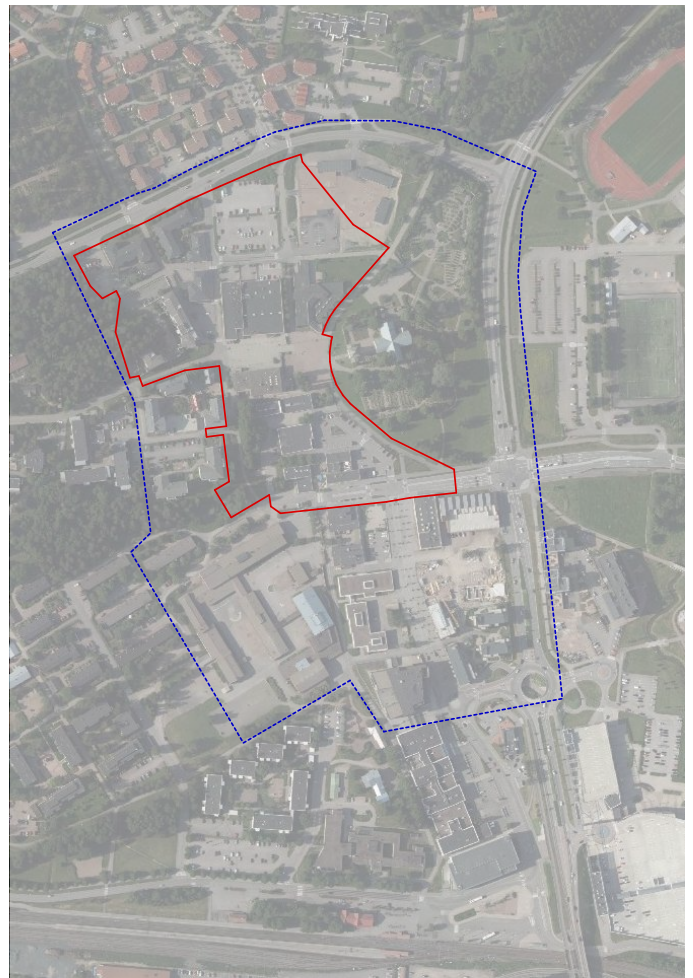
MIHIN SUUNNITELLAAN?

Sijainti ja liikenneyhteydet

Kaava-alue sijaitsee Kirkkonummen keskustassa. Asemakaavoitettava alue rajautuu etelässä Kirkkotallintiehen, idässä kevyen liikenteen reittiin Pappilanmäki – Tapulipolku, pohjoisessa Rovastinpuistoon ja Överbyntiehen sekä lännessä Pitäjätuvanpuistoon ja Finnsbackaninpuistoon. Suunnittelun alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien äärellä, Kirkkonummen matkakeskus sijaitsee n. 500 m etäisyydellä.

Koko ja maanomistus

Kaava-alueen koko on yhteensä noin 6,4 ha. Kunnan omistuksessa on n. 3,9 ha ja yksityisten kiinteistöomistajien omistuksessa n. 2,5 ha.



— Suunnittelun alueen alustava rajaus
- - - Vaikutusalueen rajaus



Viistokuva suunnittelun alueesta

Väestö, työpaikat ja palvelut

Kaava-alue on Kirkkonummen liikekeskustan keskeistä ydinaluetta. Alueella sijaitsee useita liiketiloja, jotka ovat monin paikoin tyhjillään tai toissijaisessa käytössä. Kaava-alueella sijaitsee myös Kirkkonummen uudistuva kirjasto, lisäksi kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kirkko ja urheilupuisto. Voimassa olevassa asemakaavassa on varaus lukiolle kaava-alueen pohjoispuolella. Kaava-alueella asuu tällä hetkellä n. 120 asukasta. Toteutuessaan alueen kehittymisellä on myönteinen merkitys Kirkkonummen liikekeskustan vetovoimaan ja kuntakuvaan. Uudet asukkaat mahdollistavat keskusta-alueen palvelujen monipuolistumisen, mikä puolestaan tuo lisää työpaikkoja alueelle.

Luonto, maaperä ja virkistys

Asemakaava-alue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä. Kaava-alueella sijaitsevat puistoalueet (Rovastinpuisto, Finnsbackanpuisto) säilytetään. Saatavilla olevien pohjatutkimustietojen mukaan kaava-alue sijaitsee pääosin kallioisella alueella. Kirkkotorin eteläpuolella on savimaata.

Rakennukset, kulttuurihistoria ja kunnallistekniikka

Merkittävä osa alueen nykyisistä rakennuksista korvataan uudisrakentamisella. Kulttuuriympäristön kohteet säilyvät kaupunkikuvassa ja ne huomioidaan suunnittelussa. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä länsipuolella sijaitsee kaksi suojeltua asuinrakennusta, itäpuolella sijaitseva kirkko on kirkkolain nojalla suojeltu. Kaava-alueen läpi kulkee Kuninkaantien historiallinen linja. Kaava-alue sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella, mutta verkostot saattavat olla osin saneeraamistarpeessa.

Selvitykset

Asemakaavatyön yhteydessä laaditaan liikennettä koskevat yleissuunnitelmat, joiden tarkoituksena on löytää ratkaisut alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin sekä selvittää niiden vaikutukset liikekeskustan liikennejärjestelmään.

Syksy 2017

Kevät 2018

VALMISTELU- ELI LUONNOSVAIHE

MITEN SUUNNITTELU ETENEE?

- kaavoittaja laatii **osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n** sekä alustavat maankäyttöluonnokset
- asiantuntijat laativat tarvittavat selvitykset

- kaavoittaja laatii **kaavan valmisteluaineiston** (= kartta ja selostus) ja vaikutusten arvioinnin
- asiantuntijat laativat tarvittavat selvitykset

MITEN SUUNNITTELUUN VOI VAIKUTTAA?

- OAS:sta ja asemakaavan vireille tulosta **kuulutetaan** Kirkkonummen Sanomissa sekä ilmoitetaan suunnittelualueen maanomistajille kirjeitse
- OAS on nähtävissä kunnan **internet-sivuilla ja kunnantalossa sekä kunnan kirjastoissa**

- kaavan valmisteluaineisto pidetään julkisesti **nähtävillä** kunnanvirastossa ja kunnan kirjastoissa vähintään 30 päivän ajan, jolloin siitä voi antaa mielipiteitä joko suullisesti tai kirjallisesti kaavoittajalle tai kirjallisesti yhdyskuntatekniikan lautakunnalle
- kaavan valmisteluaineistosta pyydetään **lausunnot** ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä
- kaavan valmisteluaineistosta järjestetään **asukastilaisuus**
- nähtävillä olosta ja asukastilaisuudesta ilmoitetaan **kuulutuksella**

KUKA SUUNNITTELUSTA PÄÄTTÄÄ?

- **kuntatekniikan lautakunta** käsittelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman

- **kuntatekniikan lautakunta** hyväksyy kaavan valmisteluaineiston ja asettaa sen julkisesti nähtäville

KETÄ SUUNNITTELU KOSKEE?

Kaavoitukseen voivat osallistua suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Näitä eri tahoja kutsutaan osallisiksi.

Tallinmäen asemakaavan osallisia ovat mm. seuraavat tahot:

Maanomistajat ja asukkaat

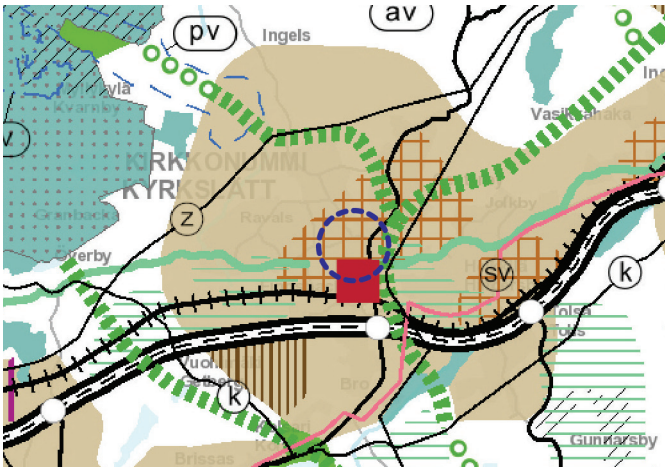
- suunnittelualueen ja sen lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- kunnan asukkaat

Yritykset

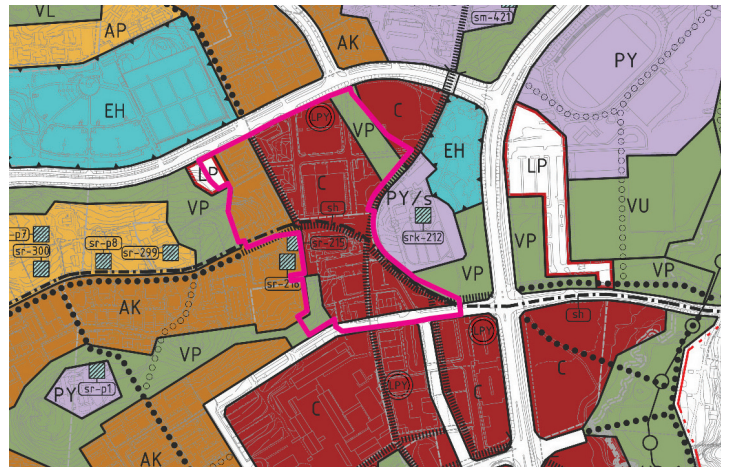
- suunnittelualueen ja lähialueen yritykset
- Caruna Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Oyj

Yhdistykset ja muut yhteisöt

- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
- Kyrkslätt Natur och Miljö rf
- Kyrkslätt Hembygdsförening rf
- Kirkkonummen yrittäjät ry
- Keskustayhdistys Kide ry
- alueen kulttuuriyhdistykset



Ote Uudenmaan maakuntakaavayhdistelmästä, pienennös.
Kaava-alueen sijainti merkitty sinisellä katkoviivalla.



Ote Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavasta, pienennös.
Kaava-alueen sijainti merkitty magentalla viivalla.

Syksy 2018

EHDOTUSVAIHE

- kaavoittaja/konsultti laatii **kaavaehdotuksen** (= kartta ja selostus) sekä vastineet valmisteluaineistosta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin
- asiantuntijat laativat tarvittavat toteuttamissuunnitelmat

- kaavaehdotus pidetään julkisesti **nähtävillä** kunnantalossa ja kunnan kirjastoissa vähintään 30 päivän ajan, jolloin siitä voi jättää kirjallisia **muistutuksia** kunnanhallitukselle
- kaavaehdotuksesta pyydetään **lausunnot** ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä
- nähtävillä olosta tiedotetaan **kuulutuksella**

- **kuntatekniikan lautakunta** käsittelee kaavaehdotuksen sekä vastineet saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin ja esittää ne kunnanhallitukselle
- **kunnanhallitus** hyväksyy kaavaehdotuksen sekä vastineet ja asettaa ne julkisesti nähtäville

Kunnan viranomaiset

- rakennusvalvonta
- ympäristönsuojelu
- kuntatekniikka/ investointipalvelut
- kuntatekniikka/ kunnossapitopalvelut
- Kirkkonummen Vesi
- sivistys- ja vapaa-aikapalvelut
- kulttuuritoimi
- kirjastotoimi
- kehitysjohtaja
- perusturva
- vammaisneuvosto
- vanhusneuvosto
- nimistötoimikunta

Kevät 2019

HYVÄKSYMISVAIHE

- kaavoittaja valmistelee kaava-asiakirjat hyväksymiskäsittelyyn (=kartta ja selostus) sekä vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin muistutuksiin ja lausuntoihin

- kunnanvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä voi tehdä **valituksen** Helsingin hallinto-oikeuteen

- **kuntatekniikan lautakunta** käsittelee kaavan sekä vastineet saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin ja esittää ne kunnanhallitukselle
- **kunnanhallitus** käsittelee kaavan ja vastineet ja esittää kaavan kunnanvaltuustolle
- **kunnanvaltuusto** hyväksyy kaavan

Muut viranomaiset

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Espoon seudun ympäristöterveys
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

MIHIN SUUNNITTELUSSA KIINNITETÄÄN HUOMIOTA?

Suunnittelu perustuu seuraavalle lähtötietoaineistolle:

- Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema, Sigbritt Backman, 1990
- Kirkkonummen kuntakeskuksen laatu- ja ympäristösuunnitelma, WSP LT-Konsultit Oy, 2006
- Kuntakeskuksen katujen ja pysäköintialueiden yleissuunnitelma, Sito Oy, 2010
- Kirkkonummen kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava, 2010
- Kirkkonummen länsiosan arkeologinen inventointi, Museovirasto, 2011
- Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040, Pöyry Oy, 2014
- Kirkkonummen kuntastrategia 2015 – 2017, 2015
- Kirkkonummi, liikennelaskennat ja -ennuste (käsittää liikekeskustan alueen), Ramboll Finland Oy, 2015
- Kirkkonummen liikekeskustan kehittäminen, rinnakkaistoimeksianto, 2015 (ratkaisu 2016)
- Kuntakeskuksen kehityskuva 2040 – Urbaani kylä, 2016
- Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmä 2040, Sito Oy, 2017
- Kirkkonummen kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelma, Sito Oy (työ käynnissä)

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) edellyttämällä tavalla. Suunnittelun aikana arvioidaan ainakin seuraavia kaavan aiheuttamia välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:

Ympäristövaikutukset

- ✓ Vaikutukset liikenteeseen, erityisesti joukkoliikenteeseen ja kevyen liikenteen yhteyksiin
- ✓ Vaikutukset vesitalouteen ja hulevesien hallintaan
- ✓ Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- ✓ Vaikutuksen luonnon monimuotoisuuteen
- ✓ Vaikutukset ilmastonmuutokseen

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

- ✓ Vaikutukset uusien työpaikkojen syntymiseen ja liikealueen elinkeinoelämälle
- ✓ Vaikutukset kunnan saamiin tuloihin sekä investointi- ja käyttömenoihin
- ✓ Vaikutukset alueen asuntorakentamiseen

Sosiaaliset vaikutukset

- ✓ Vaikutukset liikenneturvallisuuteen
- ✓ Vaikutukset virkistyskäyttöön
- ✓ Vaikutukset palvelurakenteeseen
- ✓ Vaikutukset väestö- ja ikärakenteeseen

Kulttuuriset vaikutukset

- ✓ Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan
- ✓ Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja paikalliskulttuuriin

Vaikutuksia arvioidaan paitsi itse suunnittelualueella, myös suunnittelualuetta laajemmalla alueella, jossa kaava oletettavasti aiheuttaa muutoksia (ks. karttakuva). Arvioinnissa hyödynnetään em. lähtötietoaineistoa sekä osallisilta saatavaa palautetta. Lisäksi kaavoitusprosessin luonnosvaiheen

aikana tehdään suunnittelualueelta tarpeelliset selvitykset liikenteestä ja hulevesistä. Vaikutusten arviointi esitetään ehdotusvaiheessa osana kaavaselostusta.

ONKO JOTAIN JO SOVITTU?

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta sovitaan kunnan ja maanomistajan välisellä maankäyttösopimuksella. Asemakaavan valmisteluaineiston valmistuttua kunta tulee esittämään maankäyttösopimuksia niille alueen maanomistajille, jotka saivat

asemakaavasta merkittävää hyötyä eli lisää rakennusoikeutta. Maanomistajan kunnalle maksama korvaus määritellään sen perusteella, millaisia yhdyskuntarakentamisen investointikustannuksia kaavan toteuttaminen aiheuttaa kunnalle ja millaista taloudellista hyötyä maanomistaja saa kaavan toteuttamisesta. Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa edellyttää, että kunta ja em. maanomistajat ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen ja että sopimukset ovat saaneet lainvoiman.

MITEN VOI ANTAA PALAUTETTA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA?

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty Kirkkonummen kuntatekniikan lautakunnassa 14.12.2017. Suunnitelmaa voidaan tarpeen vaatiessa muuttaa suunnittelutyön aikana.

Suunnitteluaineistoon voi tutustua kaavan valmistelun aikana kunnan kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelussa, osoitteessa **Ervastintie 2, Yhdyskuntatekniikan toimistot 2.krs, Kirkkonummi**

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa osoitteeseen: **Kirkkonummen kunta/ Kirjaamo, PL 20, 02401 Kirkkonummi** tai sähköpostitse: **kirjaamo@kirkkonummi.fi**

Lisätietoa kaavahankeesta antavat: kaavoitusarkkitehti Anna Hakamäki, puh. 050-413 7467, ja kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi, puh. 040-846 5657 sähköposti: **etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi**