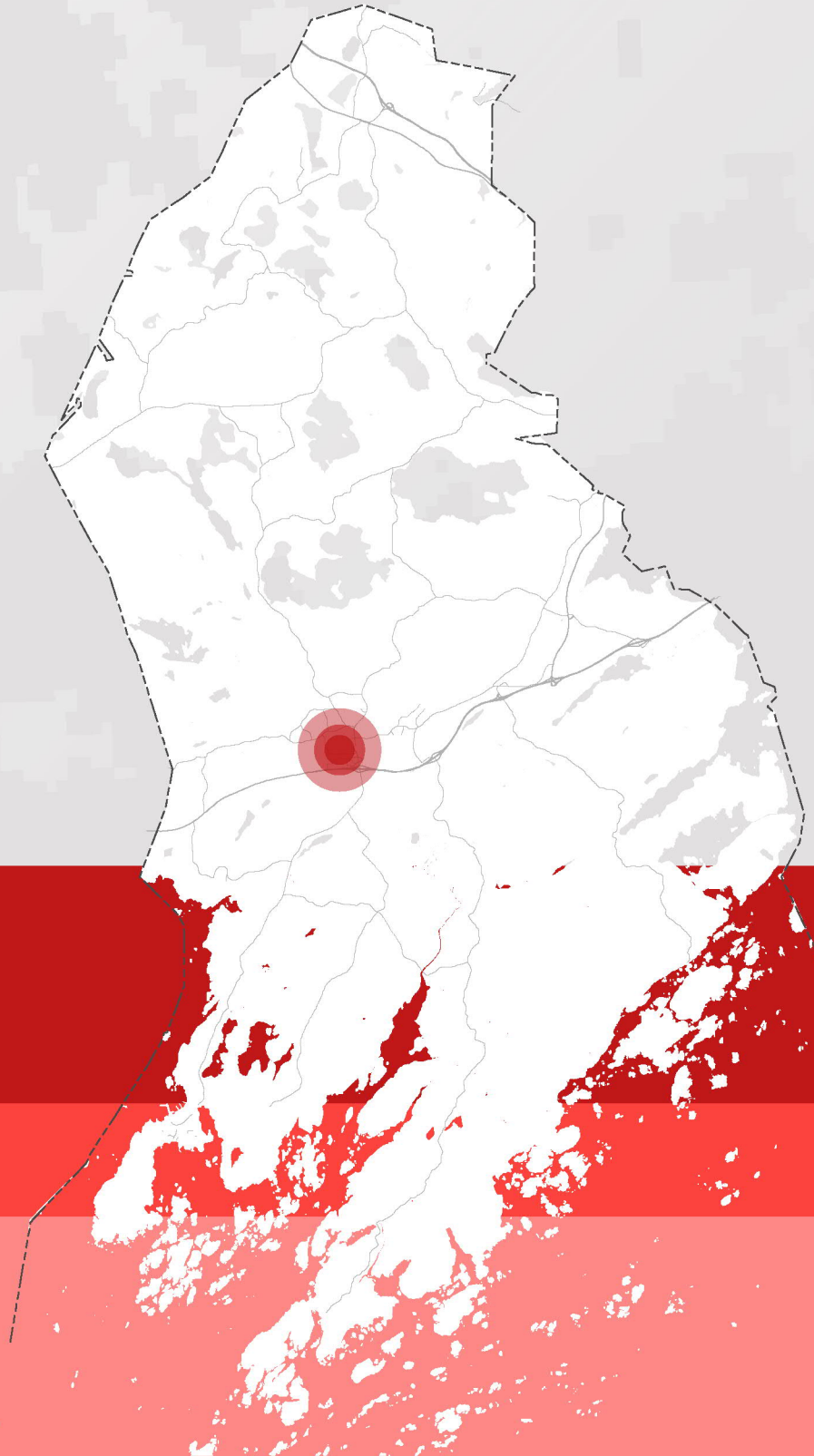


KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

HANKE 10110



# KESKUSTA KORTTELI 108

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

## SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	4
1.1	Tunnistetiedot.....	4
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3	Asemakaavakartta.....	4
1.4	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaavan muutosehdotus.....	6
2.3	Asemakaavan muutoksen toteuttaminen.....	7
3	LÄHTÖKOHDAT.....	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Lähialueet.....	8
3.1.3	Luonnonympäristö.....	8
3.1.4	Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.5	Maanomistus.....	11
3.2	Suunnittelutilanne.....	11
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	11
3.2.2	Alueelle lähtökohtavaiheissa laaditut tai aikaisemmat selvitykset.....	14
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET.....	14
4.1	Asemakaavan muutoksen suunnittelutarve.....	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.3.1	Osalliset.....	15
4.3.2	Vireilletulo.....	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	15
4.4	Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	16
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	16
4.5	Asemakaavamutoksen vaikutukset.....	17
4.5.1	Vaikutusten selvittäminen ja arviointi.....	17
4.5.2	Asemakaavan muutoksen ratkaisun valinta ja perusteet.....	17
4.5.3	Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen.....	17
4.5.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	17
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....	17
5.1	Kaavan rakenne ja mitotus.....	17
5.2	Kirkkotallin pysäköintilaitoksen käyttömahdollisuudet.....	20
5.3	Hulevedet.....	20
5.4	Kaavamutoksen suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	20
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	21
5.6	Nimistö.....	21
6	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	21
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	21
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	21
6.3	Muuta.....	21

### **Liitteet:**

1. Seurantalomake
2. Ote Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavasta
3. Ote muutettavasta asemakaavasta
4. Maanomistustilanne
5. Asemakaavamuutos
6. Havainnekuva
7. Ote Kirkkonummentien meluselvityksestä
8. Ote korttelin hulevesiselvityksestä

### **Liiteasiakirjat:**

Kaavoittajan vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin (täydennetään kaavaehdotuksen oltua nähtävillä)

### **Oheisaineisto, lähteet:**

1. Kirkkonummen keskustan maisemaselvitys ja -suunnitelma, MA-arkkitehdit, 1997
2. Kirkkonummen kuntakeskuksen laatu- ja ympäristösuunnitelma, WSP LT-Konsultit Oy, 2006
3. Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040, Pöyry Oy, 2014
4. Kirkkonummen liikekeskustan kehittäminen, Kirkkonummen kunta, rinnakkaistoimeksianto, 2016
5. Kuntakeskuksen kehityskuva 2040 – Urbaani kylä, Kirkkonummen kunta, 2016
6. Kirkkonummen kuntastrategia 2018 - 2021, Kirkkonummen kunta, 2017
7. Kirkkonummen elinvoimaohjelma 2018 - 2021, Kirkkonummen kunta, 2018
8. Kirkkonummen hulevesiohjelma, Sitowise Oy, 2018
9. Kirkkonummen arkkitehtuuripoliittinen ohjelma 2017, Kirkkonummen kunta, 2018

---

<b>Kunta:</b>	<b>Kirkkonummi</b>
<b>Asemakaavan nimi:</b>	<b>Keskusta, korttelin 108 asemakaava</b>  Asemakaavan muutos koskee Ervastintien asemakaava.  Asemakaavan muutoksella nykyinen kortteli 108 säilyy.
<b>Laatija:</b>	<b>kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi</b>
<b>Vireilletulo:</b>	<b>25.5.2018</b>
<b>Hankenumero:</b>	<b>10110</b>
<b>Piirustusnumero:</b>	<b>asemakaava                      3365</b> <b>havainnekuva                    3366</b>
<b>Päätöksenteko:</b>	<b>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• kuntatekniikan lautakunta                      19.4.2018 (§ 48)</li></ul> <b>Kaavaehdotus</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• kuntatekniikan lautakunta                      28.2.2019 (§ 42)</li><li>• kuntatekniikan lautakunta                      13.6.2019 (§ 93)</li><li>• kunnanhallitus                                      24.6.2019 (§ 243)</li></ul> <b>Hyväksymiskäsittely</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• kuntatekniikan lautakunta                      XX.XX.2019 (§ XX)</li><li>• kunnanhallitus                                      XX.X.2019 (§ XX)</li><li>• kunnanvaltuusto                                    XX.X.2019 (§ XX)</li></ul>
<b>Lainvoimainen:</b>	<b>XX.X.201X</b>

---

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot ilmenevät edelliseltä sivulta.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kirkkonummen liikekeskustassa ja se koskee korttelia 108. Sitä rajaavat seuraavat kadut: Kirkkonummentie, Kirkkotallintie, Ervastintie ja Haagantie.

## 1.3 Asemakaavakartta

Asemakaavan selostus koskee 13.6.2018 päivättyä asemakaavaehdotuksen karttaa.

## 1.4 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos on nimetty Keskusta, korttelin 108 asemakaava.

Asemakaavan muutoksen tärkeä tavoite on ajanmukaistaa asemakaavakartta ja sitä koskevat kaavamääräykset. Kuntatekniikan lautakunta päätti kokouksessaan 24.1.2019 (§ 9) Kirkkonummen liikekeskustan autopaikkamitoituksesta. Kortteli 108 sijaitsee em. päätöstä koskevalla alueella.

Kaavamuutos on pantu vireille korttelin keskeisen maanomistajan toimesta (kaavaehdotuksessa tontin 4 maanomistaja). Kaavamuutoksen lähtökohtana on olemassa olevan rakennusoikeuden säilyttäminen aloitteen tehneen tahon omistamalla alueella eikä tämän johdosta ennen kaavoituksen käynnistämistä ole ollut tarpeen laatia kaavoituksen käynnistämissopimusta. Sen sijaan olemassa olevan liikerakennuksen (kaavaehdotuksen tontti 3) maanomistajan kanssa on tehtävä maankäyttösopimus, koska tontin rakennusoikeus nousee noin 900 kerrosneliometriä (k-m<sup>2</sup>). Ennen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa on kyseisen maanomistajan ja kunnan kesken oltava lainvoimainen maankäyttösopimus.

Uudistuneen autopaikkamitoituksen takia kaavamuutos koskee korttelin kaikkia maanomistajia sekä korttelia 114, jolla on Kirkkotallin pysäköintilaitoksesta omistuksessaan 13 autopaikkaa (tilanne v. 2019). Kaavan tultua lainvoimaiseksi voivat edellä mainitut maanomistajat (ts. kiinteistöyhtiöt) hakea muutosta rakennuslupiinsa uuden pysäköintimitoituksen mukaisina.

Kirkkotallin pysäköintilaitoksen nykyisen (tilanne v. 2019) käyttöasteen nostaminen on yksi kaavamuutoksen tavoitteista ja kaavaprosessin aikana on tarkoitus saada kokonaiskuva mm. korttelin 108 autopaikkatarpeesta ja missä määrin laitoksen autopaikkoja voitaisiin osoittaa lähikortteleiden käyttöön, sillä laitoksen välittömässä läheisyydessä on vireillä ja tulee vireille lähivuosina useita asemakaavojen muutoksia.

Suunnittelualueen laajuus on noin 1,4 hehtaaria.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kirkkonummen liikekeskustassa sijaitsevan korttelin 108 asemakaavoitus on käynnistynyt keväällä 2018 kaavoitusohjelman mukaisesti. Kuntatekniikan lautakunta käsitteli kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 19.4.2018 (§ 48).

Kirkkonummen liikekeskustasta halutaan vetovoimainen, elävä, vihreä ja viihtyisä kauppa- paikka ja asumisen alue, joka houkuttelee alueelle investointeja. Yksi tärkeä alueen kehittämiseksi asetettu tavoite on asukasmäärän tuntuva lisääminen, minkä seurauksena alueelle syntyy myös uusia kauppoja ja palveluja. Tämä kaavahanke mahdollistaa asuntotuotannon lisäksi liiketilaa Ervastintien kerrostalojen maantasokerroksissa.

Ervastintien katualue on rakennettu eikä sen liikennejärjestelyihin ole tarpeen tehdä muutoksia. Katualue ei kuulu suunnittelualueeseen, mutta sen kautta johdetaan ajoneuvoliikenne kortteliin 108.

Kunta ja korttelin 108 toinen keskeinen maanomistaja (kaavaehdotuksessa tontti 3), jonka hallinnassa on Kirkkotallintien ja Ervastintien kulmauksessa sijaitseva liikerakennus, kävivät muutamia neuvotteluja vuonna 2018. Kyseinen maanomistaja pyrki kiinnittämään erään rakennusliikkeen hankkeeseen, mutta kesään 2018 mennessä edellä kuvatut neuvottelut eivät edenneet toivotulla tavalla. Kaavamuutoksen laadintaa jatkettiin syksyllä 2018 kuten myös neuvotteluja em. maanomistajan kanssa. Loppuvuonna 2018 päädyttiin kuitenkin olla muuttamatta tontin rakennusoikeutta, mutta muutettavassa asemakaavassa oli määrä päivittää mm. tontin maankäyttö ja tonttirajat. Kunnan edustajat olivat alkuvuodesta 2019 yhteydessä em. maanomistajaan tarjoten mahdollisuutta nostaa tontin rakennusoikeutta noin 900 k-m<sup>2</sup> ottaen huomioon tontin maankäytön ja autopaikkatarpeen tulevaisuusnäkökulmasta, sillä autopaikkojen osoittaminen Kirkkotallin pysäköintilaitoksesta tämän kaavamuutoksen jälkeen tontin käyttöön saattaa olla erittäin vaikeaa. Rakennusoikeuden kasvu edellyttää maankäytösopimusta kunnan ja em. maanomistajan kesken.

Korttelin 108 kaavaehdotus valmisteltiin kuntatekniikan lautakuntaan (28.2.2019, § 42). Lautakunta antoi kaavanlaatijalle oikeuden tehdä asiakirjoihin teknisiä korjauksia. Tavoitteena oli saada kaavaehdotus kevään 2019 aikana kunnanhallituksen käsittelyyn ja julkisesti nähtävillä. Lautakuntakäsittelyn jälkeen kuntatekniikan edustajat järjestivät kaksi kokousta alueen kiinteistöyhtiöiden kesken. Toinen kokous koski kaavaehdotuksen tonttia 3 (Kirkkotallintien ja Ervastintie kulmauksessa sijaitseva nykyinen liikerakennus) ja toinen korttelin olemassa olevien asunto-osakeyhtiöiden pysäköinnin järjestämistä.

Kaavaehdotuksen tontin 3 maanomistajan kanssa käydyn neuvottelun (16.4.2019) seurauksena maanomistajataho ilmaisi tontin rakennusoikeuden kasvattamisen edistävän maankäytösopimukseen pääsemistä. Kevään 2019 aikana sopimuksen valmistelua on jatkettu.

Olemassa olevien asuinkerrostalojen kiinteistöyhtiöiden (As. Oy Kirkkonummen Pyökki ja As.Oy Kirkkonummen Tammi) kanssa kunta järjesti kokouksen 25.4.2019. Kokouksessa esiteltiin kuntatekniikan lautakunnan hyväksymää kaavaehdotusta sekä keskusteltiin korttelin pysäköintimitoituksesta ja -järjestelystä. Kokouksessa ilmeni, että molemmat kiinteistöyhtiöt olivat antaneet suostumuksensa kuntatekniikan lautakunnan (24.1.2018, § 9) pysäköintimitoituksen mukaiseen. Kokouksen jälkeen kiinteistöyhtiöt toimittivat kuntaan suostumuksensa kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalveluihin. As. Oy Kirkkonummen Pyökki (kaavaehdotuksen tontti 5) on ilmoittanut 8.5.2019 suostumuksensa mitoittaa yhtiön autopaikat kuntatekniikan

24.1.2019 (§ 9) hyväksymän pysäköintimitoituksen mukaisesti. Vastaavan suostumuksen on toimittanut kaavoitusaloitteen tehnyt maanomistajataho 23.5.2019.

Korttelin 114 maanomistajalla (As. Oy Kirkkonummen Kuninkaantori) on omistuksessaan 13 autopaikkaa Kirkkotallin pysäköintilaitoksesta. Toimittamansa (1.4.2019) tiedon mukaisesti yhtiö on varaamassa käyttöönsä ainoastaan seisemän laitosautopaikkaa. Näin ollen yhtiö olisi valmis luopumaan kuudesta autopaikasta. Toisin sanoen yhtiö suunnittelee myyvänsä ne.

Ennen kuntatekniikan kokousta (13.6.2019) on kuntatekniikan toimiala tarkistanut myös asuntojakaumaa koskevaa kaavamääräystä sellaiseen muotoon, että se mahdollistaa sosiaalisesti kestävämmän asujaimiston.

Kevään 2019 aikana saatujen uusien lisätietojen ja linjausten nojalla kuntatekniikan lautakunnan kokoukseen 13.6.2019 (§ XX) valmisteltiin päätöksentekoa varten uusi, päivitetty kaavakartta ja -selostus sekä havainnekuva. Kunnanhallitus käsitteli kaavaehdotuksen kokouksessaan XX.XX.2019 (§ XX). Kaavaehdotus oli nähtävillä XX.XX. - XX.XX.2019 ja sen aikana järjestettiin kaksi ns. kaavoittajan vastaanottopäivää (XX.XX. 2019 ja XX.XX. 2019)

Kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laadittiin ns. kaavoittajan vastineet. Ne käsiteltiin kaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä. Itse asemakaava valmisteltiin hyväksymiskäsittelyyn loppuvuonna 2019 siten, että kaavahanke käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa XX.XX.2019 (§ XX) ja kunnanhallituksessa XX.XX.2019 (§ XX). Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan kokouksessaan XX.XX.2019 (§ XX).

Todettakoon, että Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2010. Siitä ilmenee mm. matkakeskuksen lähialueen liikenteen järjestämistapa. Kaavahanke toteuttaa niin ikään Kuntakeskuksen kehityskuvaa 2040, Kirkkonummen maankäytön kehityskuvaa 2040, Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmaa 2050 sekä Kirkkonummen kuntastrategiaa 2018 - 2021.

## 2.2 Asemakaavan muutos

Korttelin 108 maankäyttö pohjautuu vuonna 2002 kunnan järjestämän tontinluovutuskilpailun voittaneeseen ehdotukseen, jonka laati Skanska Oy yhteistyössä valitsemansa suunnittelu-toimiston kanssa (Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy / Arkitektbyrå A-Konsult Ab). Asemakaava laadittiin voittaneen ehdotuksen mukaisena ja myös nyt vireillä olevan kaavamuutoksen suunnitteluperiaatteet pohjaavat sekä voittaneeseen ehdotukseen että Ervastintien asemakaavaan ja sen lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeisiin (kunnanvaltuusto 30.8.2007, § 100).

Vuoteen 2019 mennessä kortteliin 108 oli rakennettu Kirkkotallin pysäköintilaitoksen lisäksi viisi asuinkerrostaloa, joista Ervastintien puoleisten rakennusten alimmissa kerroksissa on liiketilaa. Ervastintien ja kirkkotallintien kulmauksessa oleva liikerakennus on toteutettu huomattavasti aikaisemmin kuin asuinkerrostalot. Ervastintie on rakennettu puistokatuna niin, että sen käyttäminen mm. markkinapaikkana onnistuu. Merkittävin asemakaavaan tehtävä muutos koskee autopaikkojen mitoitusta sekä uudisrakennusten kerrosluvun muuttamista vastaamaan tavoiteltua kehitystä. Autopaikkamitoitusta lukuun ottamatta nyt voimassa olevaan asemakaavaan tehtävät muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä.

Olemassa olevien rakennusten rakennusoikeudet vastaavat muutettavan kaavan rakennusoikeuksia lukuun ottamatta pohjoisinta kerrostalotonttia (tontti 3). Asemakaavassa kerrosta-

lojen rakennusalat on yksinkertaistettu. Korttelin kokonaisrakennusoikeus on likimain muutettavan kaavan mukainen ollen noin 20 500 k-m<sup>2</sup> (kerrosneliömetri), josta pysäköintilaitoksen rakennusoikeus on hieman yli 6000 k-m<sup>2</sup>. Muutettavan asemakaavan rakennusoikeus on noin 21 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavassa sallitaan kullekin kerrostalotontille tonttia 3 lukuun ottamatta ulkovarastorakennuksen toteuttamiseen kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakennusoikeutta enintään 50 k-m<sup>2</sup>. Ulkovarastorakennuksen salliminen johtuu kunnassa vakiintuneesta tavasta mitoittaa myös asuinkerrostalojen pyöräpysäköintiä, minkä johdosta pyörien säilytystä tarvitaan enemmän kuin muutettavassa kaavassa on varauduttu. Kokonaisuutena kaavamuutoksessa korttelin rakennusoikeus vähenee kuitenkin lähes 600 k-m<sup>2</sup>, mutta mikäli em. ulkorakennukset toteutetaan täysimääräisesti kolmelle tontille, niin kokonaisrakennusoikeus vähenee tällöinkin noin 450 k-m<sup>2</sup>.

Kirkkotallin pysäköintilaitoksen käyttöaste on varsin matala (tilanne v. 2019) ja laitoksen käyttöasteen tehostaminen Kirkkonummen liikekeskustan uuden pysäköintimitoituksen johdosta edellyttää, että laitoksen autopaikkoja voidaan osoittaa lähikortteleiden käyttöön, sillä liikekeskustan uudistamishankkeessa on useita asemakaavan muutoshankkeita, joiden autopaikkoja on tarkoitus sijoittaa myös Kirkkotallin pysäköintilaitokseen.

Korttelin 108 toteuduttua, arvioidaan sen asukasmäärän olevan noin 300 henkilöä (n. 150 asukasta v. 2019) ja työpaikkojen määräksi 20 - 25.

### **2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen**

Kirkkonummen liikekeskustassa katujen ja muiden kunnan vastuulla olevien hankkeiden toteuttamisesta päätetään vuosittain kunnanvaltuustossa sen käsitellessä käyttösuunnitelmaa. Korttelin 108 rakentaminen ei edellytä kaavamuutoksen lähiympäristössä uuden kunnallistekniikan rakentamista.

Kortteliin 108 johtavan ajoneuvoliikenteen liittymän paikka muuttuu muutettavasta kaavasta vähäisesti. Lisäksi korttelin hulevedet käsitellään rakennusluvan yhteydessä laadittavan hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti tonteille 3 ja 4.

Kortteli 108 on yksi keskeisimmistä liikekeskustassa ja tavoitteena on saada kortteli toteutumaan mahdollisimman nopeasti.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

#### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue sijaitsee kuntakeskuksessa, Kirkkonummen liikekeskustassa hyvien liikenneyhteyksien varrella. Rantarata ja Länsiväylä välittävät liikennettä pääkaupunkiseudulle. Läheisen matkakeskuksen ansiosta alueelta on hyvät joukkoliikenneyhteydet eripuolelle kuntaa ja Helsingin suuntaan.

Ervastintien varrella sijaitsevilla korttelin 108 rakennusten maatasokerroksissa liiketilojen käytössä on lähes 2000 k-m<sup>2</sup> käsittäen mm. Kirkkotallintien ja Ervastintien kulmauksessa sijaitsevan nykyisen liikerakennuksen, jonka rakennusoikeus on 1200 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualueella on työpaikkoja toistakymmentä (tilanne v. 2019). Ervastintietä kehitetään kauppakatuna ja vastaavasti Kirkkonummentielle asuinrakennusten maantasokerros on leimallisesti muuri-



mainen mm. liikennemelua vastaan. Viiden asuinkerrostalon rakennusoikeus sisältäen myymälätilat on lähes 7500 k-m<sup>2</sup>. Korttelin pohjoisosassa on pysäköintilaitos, jonka rakennusoikeus on hieman yli 6000 k-m<sup>2</sup>.

### 3.1.2 Lähialueet

Matkakeskus pysäköintilaitoksineen sijaitsee suunnittelualan eteläpuolella lyhimmillään alle 250 m etäisyydellä korttelista 108. Kirkkonummentien, Kirkkotallintien ja Vanhan Rantatien risteyksessä sijaitsevat bussipysäkit sijaitsevat vain muutamien kymmenien metrien etäisyydellä korttelista. Palvelutasoltaan hyvä joukkoliikenne on siis korttelin asukkaiden ja työntekijöiden välittömässä läheisyydessä.

Kirkkonummentien itäpuolella sijaitsevat kauppakeskus (Kirsikka) ja Kirkkolaaksonpuisto. Ne ovat kävelyetäisyydellä korttelista 108 samoin kuin nykyinen terveyskeskus ja matkakeskus. Kävelyetäisyys rautatien eteläpuolella olevalle kaupan keskittymälle, jossa mm. tavaratalo Prisma sijaitsee, on noin kilometri. Etäisyys Kirkkotorille ja sen äärellä sijaitseville kirjastolle ja kirkolle on noin 200 m, vastaavasti keskustan urheilupuistoon on etäisyyttä noin 300 m.

Tällä hetkellä Kirkkoharjun ylä- ja alakoulu sekä Porkkalan lukio sijaitsevat noin sadan metrin päässä korttelista 108. Lähitulevaisuudessa Kirkkoharjun koulu ja Porkkalan lukio puretaan, minkä johdosta sekä peruskoulu että lukio sijoittuvat uusiin paikkoihin. Jokirinteen oppimiskeskus käsittää ala- ja yläkoulun lisäksi päiväkodin. Oppimiskeskuksen rakentaminen on alkanut vuonna 2018 ja sen on määrä valmistua vuonna 2021. Etäisyys korttelista uuteen oppimiskeskukseen on vain noin 750 m. Ruotsinkieliset ala- ja yläkoulu sekä lukio sijaitsevat Gesterbyn koulukeskuksessa alle kilometrin etäisyydellä korttelista. Uusi suomen- ja ruotsinkielinen lukiokampus toteutettaneen kirjaston tuntumaan, mutta päätöksiä tästä ei ole tehty kunnassa (tilanne v. 2019). Lyhyimmillään etäisyys mahdolliselle uudelle lukiokampukselle tulisi olemaan alle 300 m.

Nykyinen terveyskeskus sijaitsee korttelin välittömässä läheisyydessä, mutta sen toiminta siirtyy uuteen Jokiniityn hyvinvointikeskukseen lähelle Jokirinteen oppimiskeskusta. Se valmistunee vuoteen 2022 mennessä. Etäisyys korttelista uudelle paikalle on noin 750 m.

### 3.1.3 Luonnonympäristö

#### **Maisemarakenne, maisemakuva ja maiseman historialliset ominaispiirteet**

Kirkkonummen maisemarakenne on etelärannikolle tyypillinen. Toisin sanoen tasaisesta laaksosta kohoaa selkeitä kalliosydämiä moreeniselänteitä (Kirkkonummen keskustan maisemaselvitys ja -suunnitelma, MA-arkkitehdit, 1997). Kirkkonummen liikekeskusta sijoittuu maisemarakenteellisesti kahden laaksomuodostelman risteyskohtaan. Valtaosa suunnittelualueesta kuuluu itä-länsi -suuntaiseen Myllykylänjoen tasankolaaksoon.

#### **Luonnonolot**

Kaavamuutoksen alue on pääosin tasaista eikä sillä ole erityisiä luonnonoloja.

#### **Maaperä ja rakennettavuus**

Maasto on savitasankoa, joka on rakennettavuudeltaan heikohkoa. Maaperä on enimmäkseen savea, jonka syvyys on suurimmillaan noin 20 m.

Yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä tulee tehdä tarkemmat pohjatutkimukset ja perustamistapaselvitykset.

#### **Kasvillisuus ja eläimistö**

Suuri osa kaavamuutosaluetta on rakennettu. Kasvillisuuden kannalta merkittävät alueet ovat suunnittelualueen lähellä sijaitsevat nykyisin virkistykseen varatut alueet.

Alueen eläimistöä ei ole tehty erillistä selvitystä.

**Vesistöt ja vesitalous: veden ekologinen kierto, pohja- ja pintavedet ja vesialueet**

Alueella ei ole pohjavesialueita. Pohjavesi on suunnittelualueella korkealla alle metrin etäisyydellä maantasosta.

**Luonnonsuojelu**

Alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita. Luonnon kannalta arvokkaimmat alueet sijaitsevat suunnittelualueen lähiympäristössä.

### 3.1.4 Rakennettu ympäristö

**Yhdyskuntarakenne**

Kirkkonummen liikekeskustan alueen yhdyskuntarakenne on selkeä: se rajautuu entisten peltolaaksojen keskelle suhteellisen tiiviinä rakennusalueena. Uuden maankäytön seurauksena keskustatoimintojen hajanaisuus ja hahmottomuus liikekeskustassa on vähentynyt ja vähenee alueen, kun täydennysrakentaminen etenee. Keskustatoiminnot rajoittuvat kuitenkin jatkossakin suhteellisen pienelle alueelle. Uudistettujen ja uudistettavien asemakaavojen toteuttamisen myötä toiminnon kytkeytyvät toisiinsa aiempaa paremmin ja kaupunkikuva paranee. Toisaalta kuntakeskuksen taajamarakennetta hajottavat edelleen liikenteen pääväylät ja rantarata.

Kirkkonummen liikekeskustan rinnakkaistoimeksiannon voittaneen Seneca-ehdotuksen (Arkitehti toimisto Jukka Turtiainen Oy) maankäyttö sekä liikekeskustan käynnistettyjen ja asemakaavojen muutosten seurauksena syntyvät edellytykset yhdyskuntarakenteen johdonmukaiselle tiivistämiselle ja uusien kaupallisten palvelujen sijoittumiselle alueelle. Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavasta ilmenee liikenteen järjestämisperiaate, joka tähtää pitkällä aikavälillä mm. Kirkkonummentien ruuhkaisuuden helpottamiseen johtamalla taajaman ytimestä ajoneuvoliikennettä uusia reittejä myöten esimerkiksi Länsiväylälle.

**Kulttuurimaisema**

Suunnittelualueen kehityshistoriasta on merkkejä lähinnä alueen nimistössä. Korttelin 108 lähialueen omaleimaisuuden kannalta merkittäviä ovat jäljellä olevat menneestä kertovat rakennukset, kulttuurikasvillisuus ja historiallista jatkumoa edustavat rautatiealueen toiminnot.

**Palvelut**

Kaikki peruspalvelut ja kaupalliset palvelut sijaitsevat Kirkkonummen liikekeskustassa ja ne ovat suunnittelualueelta hyvin saavutettavissa. Matkakeskus sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Kunnan tarjoamista palveluista suomenkielinen peruskoulu, lukio ja keskustan urheilupuisto sekä musiikkiopisto ja kirjasto ovat alle kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta (tilanne v. 2019). Vastaavasti lähin ruotsinkielinen päiväkotiki, peruskoulu ja lukio sijaitsevat liikekeskustan pohjoispuolella, noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Kuntakeskuksen julkiset palvelut kehittyvät: lähitulevaisuudessa toteutuvat Jokirinteen oppimiskeskus ja Jokiniityn hyvinvointikeskus sijaitsevat vain noin 750 m etäisyydellä suunnittelualueesta. Kirkkotorin välittömään läheisyyteen, kirkon pohjoispuolelle suunnitellaan lukio-kampusta, joka käsittää suomen- ja ruotsinkieliset lukiot sekä musiikki- ja kansalaisopistojen tilat. Kampukseen on suunnitteilla myös suuri sali, joka palvelisi mm. kulttuuritapahtumia.

Tosin päätöksiä kampuksen rakentamisesta ei ole tehty, mutta toteutuessaan se sijaitsisi hyvin lähellä suunnittelualuetta.

Gesterbyn koulukeskus, jossa vuonna 2019 ovat ruotsinkieliset ala- ja yläkoulut sekä lukio, sijaitsevat nekin noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Myös tämän koulukeskuksen vanhat rakennukset korvataan uusilla moderneilla koulutiloilla.

### **Työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Korttelin 108 liiketiloissa työskentelee toistakymmentä henkilöä (tilanne v. 2019).

### **Virkistys**

Keskustan urheilupuiston virkistys- ja liikuntapalvelut sijaitsevat lähellä, vain muutaman sadan metrin etäisyydellä suunnittelualueesta Kirkkonummentien itäpuolella sijaitseva Kirkko-laaksonpuisto on liikekeskustan asukkaiden virkistyskäytössä.

### **Liikenne**

#### Nykyinen liikenneverkko

Kuntakeskuksen nykyisen ajoneuvoliikenteen verkon runkona ovat Kirkkonummentie-Gesterbyntie, Vanha Rantatie ja Länsiväylä. Kortteli 108 rajoittuu itä sivultaan Kirkkonummentiehen. Kirkkonummen liikekeskustan eteläpuolitse kulkee Turku-Helsinki -rautatie (rantarata). Kirkkonummentie toimii liikekeskustan sisääntulotienä Länsiväylän suunnasta.

Kunnassa on ohjelmoitu Kirkkonummen liikekeskustan liikennehankkeiden toteuttamista. Vuonna 2019 valmistuu rautatien pohjoispuolella Nummitien ja Asemankaaren kiertoliittymä, josta toteutetaan ajoneuvo- sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteys rautatien ali Munkinmäelle. Rautatien alittavan kadun (Asemakaari) suunnittelu käynnistyy vuonna 2019, jonka jälkeen yhteyden rakentaminen ajoittunee 2020-luvun alkupuolelle. Kirkkonummentien rautatiesillan tilalle rakennetaan uusi nelikaistainen silta ja samassa yhteydessä uudistettaneen myös risteysjärjestelyt Kirkkonummentien, Vanhan Rantatien ja Kirkkotallintien risteyksessä. Hankkeet toteutuvat 2020-luvulla. Näihin hankkeeseen kytkeytyy myös 2020-luvun alkupuolella käynnistyvä Kirkkoniityn asemakaavahanke, jossa osoitetaan Kirkkotallintien ja Wiikintien yhdistävä uusi katuyhteys (ns. kehäkatu).

#### Joukkoliikenneyhteydet

Kuntakeskuksen ja eritoten Kirkkonummen liikekeskustan joukkoliikenne pohjautuu bussi- ja raideliikenteeseen. Matkakeskuksesta on järjestetty bussiyhteydet läheisille asuntoalueille. Kirkkonummen matkakeskus toimii useimpien Helsingistä tulevien lähijunien ja linja-autovuorojen päätepysäkinä. Ruuhkahuippujen aikaan joukkoliikenteen palvelutaso pääkaupunkiseudulle on hyvä. Matkakeskuksessa pysähtyy muutama Turun ja Helsingin välisistä pikajunista.

Matkakeskuksen yhteyteen on toteutettu ja toteutetaan merkittävä määrä liityntäpysäköintipaikkoja sekä autoilijoille että pyöräilijöille. Rautatien pohjoispuoleiset uudet liityntäpysäköintialueet voidaan ottaa käyttöön vuonna 2019 Nummitien ja Asemankaari-kadun linjausmuutosten toteuduttua.

Lähimmät linja-autopysäkit suunnittelualueelta sijaitsevat Kirkkonummentien, Vanhan Rantatien ja Kirkkotallintien risteysalueella. Pikavuorobussien lähin pysäkki on Kirkkonummen eritasoliittymässä Länsiväylällä, tosin muutama vuoro saa pysähtyä Kirkkonummen matkakeskuksessa.

#### Kevyen liikenteen yhteydet

Kuntakeskuksen kävelyn ja pyöräilyn pääreitti kulkee pohjois-etelä -suunnassa matkakeskuksesta Asematietä myöten Kirkkotorille ja edelleen Gesterbyn suuntaan mm. Gesterbyn koulukeskukseen sekä tulevalle Jokiniityn hyvinvointikeskukselle ja Jokirinteen oppimiskeskukseen, jonne on suunnittelualueelta luonteva kulkuyhteys myös Keskustan urheilupuiston läpi.

#### Pysäköintijärjestelyt

Muutettavan asemakaavan mukaisesti valtaosa korttelin autopaikoista sijoittuu toteutuneeseen Kirkkotallin pysäköintilaitokseen, jossa on autopaikkoja kaikkiaan 238. Pysäköintilaitoksen autopaikkoja on varattu muutettavassa asemakaavassa usean lähialueen korttelien käyttöön. Korttelin 108 piha-alueelle on sallittu sijoittaa inva-autopaikkoja, muut autopaikat, niin asukkaiden kuin myymälätilojen asukkaidenkin on keskitetty pysäköintilaitokseen.

#### Liikenneturvallisuus

Kirkkonummen liikekeskustan liikenneyhteydet ovat jo nykyisellään selkeät ja hyvin ennakoitavissa, joten siellä on turvallista liikkua. Alueen vaiheittain etenevässä kaavoituksessa liikenneturvallisuuteen kiinnitetään jatkuvaa huomiota ja suunnitelmat tehdään kävelyä ja pyöräilyä suosiviksi kuten myös joukkoliikenteen käyttäjille mieluisiksi.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Suunnittelualueelle on toteutettu 1980-luvulla monelle kirkkonummelaiselle edelleen Spar-kaupan tuttu liikerakennus Kirkkotallintiellä. Uudet kerrostalot on rakennettu 2010-luvulla.

#### **Tekninen huolto**

Alueen rakennukset on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin.

#### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Ajoneuvoliikenteen melu on otettava huomioon rakennusten rakenteiden ääneneristävyydessä. Lisäksi liikenteen päästöt lisäävät ilman epäpuhtauksia, tosin ne ovat liikekeskustassa vain nimellisiä.

#### **Visuaalinen häiriö**

Suunnittelualueen länsipuoleisten korttelien 106 ja 107 maankäyttö tullaan uudistamaan laatimalla niille nykyistä tehokkaammat asemakaavat. Kaavoitusohjelmassa ne kuuluvat Ervas-tinpuistikko-nimiseen kaavahankkeeseen ja mitä todennäköisimmin niitä koskeva kaavamuu-tos pannaan vireille 2020-luvun alussa.

### **3.1.5 Maanomistus**

Kaavanmuutos koskee viittä eri kiinteistöyhtiötä (ks. liite 4), sillä myös korttelin 114 yhdellä kiinteistöyhtiöllä (As. Oy Kirkkonummen Kuninkaantori) on omistuksessaan 13 autopaikkaa Kirkkotallin pysäköintilaitoksessa. Niin ikään Kirkkonummen kunnalla on omistuksessaan 141 autopaikkaa pysäköintilaitoksesta, toisin sanoen yli puolet laitoksen autopaikoista on kunnan omistuksessa.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

#### **Maakuntakaava**

Uudenmaan maakuntakaava tuli lainvoimaiseksi vuonna 2006. Ympäristöministeriö on vahvistanut Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan vuonna 2014 ja 4. vaihemaakuntakaavasta

tehdyt valitukset on kumottu Helsingin hallinto-oikeuden päätöksellä vuoden 2018 lopussa. Uusimaa 2050 -kaavan laatiminen on vireillä Uudenmaan liiton toimesta (tilanne v. 2019). Kyseisen kaavan on tarkoitus korvata nykyiset maakuntakaavat.

### **Kirkkonummen kuntastrategia 2018 - 2021**

Kunnanvaltuuston on hyväksynyt kuntastrategian 18.12.2018 (§ 91). Siinä otetaan kantaa mm. olemassa olevien taajamien ja asemanseutujen kehittämiseen. Niin ikään kuntastrategiaan liittyvä Kirkkonummen elinvoimaohjelma 2018 - 2021 otetaan huomioon suunnittelussa.

### **Kehityskuvat**

Kunnanvaltuuston on hyväksynyt 1.9.2014 (§ 73) Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040. Niin ikään Kuntakeskuksen kehityskuva 2040 – Urbaani pikkukaupunki on hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.12.2016 (§ 127).

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan, joka on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2010 (ks. liite 2).

### **Asemakaava**

Liitteessä 3 on ote voimassa olevasta asemakaavayhdistelmästä. Kortteli 108 kuuluu voimassa olevaan Ervastintien asemakaavaan (lainvoimainen 29.10.2010). Asemakaavaan liittyvä Ervastintien asemakaavan lähiympäristö- ja rakentamistapaohje on määrä ohjata korttelin toteuttamista muutettavan asemakaavan alueella.

Korttelin 108 nykyisten autopaikkajärjestelyt on tehty rakennusluvuissa poiketen asemakaavasta. Edellisen lisäksi korttelin 114 kiinteistöyhtiön (As. Oy Kirkkonummen Kuninkaantori) hallinnassa on 13 autopaikkaa Kirkkotallin pysäköintilaitoksessa. Seuraavasta taulukosta ilmenee nykytilanteen mukaiset pysäköintijärjestelyt (tonttijako on tehty kaavanlaatimisen jälkeen ja uudistettavan kaavan mukainen):

kortteli (k) tontti (t)*	autopaikat tontilla	maantasoiset autopaikat tontilla 5	autopaikat pysäköintilaitoksessa
k108 t3**	0	0	24*
k108 t5	2(inv)+4(p-halli)	10	34
k108 t6	2(inv)	7	49
k114	0	0	13
<b>yhteensä</b>	<b>6</b>	<b>17</b>	<b>120</b>
* tonttinumerointi on kaavaehdotuksen mukainen			
** tontin 4 nykyisen liikerakennuksen rakennusoikeuden (tilanne v. 2019) mukaisesti sen käytössä olisi oltava 30 autopaikkaa			

Rakennuslupien mukaisesti korttelissa 108 nykyisten asunto-osakeyhtiöiden käytössä on 108 autopaikkaa. Lisäksi korttelin 114 asukkaita varten on Kirkkotallin pysäköintilaitoksesta varattu 13 autopaikkaa. Tontilla 3 sijaitsevan olemassa olevan liikerakennuksen (1200 k-m<sup>2</sup>) käyttöön olisi pysäköintimitoituseriaatteen mukaisesti varattava 30 autopaikkaa.

Lukuun ottamatta rakentamatonta kerrostalotontin autopaikkoja (kaavaehdotuksen tontti 4), ilmenee alla olevasta taulukosta päätösten mukaiset autopaikkamäärät, jotka on otettava huomioon korttelin 108 asemakaavan laadinnassa.

kortteli (k) tontti (t)*	autopaikat tontilla	maantasoiset autopaikat tontilla 4	autopaikat pysäköintilaitoksessa*
k108 t3**	0	6	24***
k108 t5	2(inva)+4(p-halli)	10	34****
k108 t6	2(inva)	0	49*****
k114	0	0	13
<b>yhteensä</b>	<b>6</b>	<b>17</b>	<b>120</b>
* tonttinumerointi on kaavaehdotuksen mukainen			
** tontin 3 nykyisen liikerakennuksen rakennusoikeuden (tilanne v. 2019) mukaisesti sen käytössä olisi oltava 30 autopaikkaa			
*** sopimuksenmukaiset paikat			
**** yhtiöllä 10 ylimääräistä autopaikkaa			
***** yhtiöllä 4 ylimääräistä autopaikkaa			
Kirkkonummen kunnalla on omistuksessaan pysäköintilaitoksessa 141 autopaikkaa, joista osa on varattu mm. kunnantalon työntekijöiden käyttöön			

### Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 29.6.2006 (§ 74) Kirkkonummen kunnan rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan kuulutuksen jälkeen 17.9.2008. Sitä on tarkistettu kunnanvaltuustoon päätösten mukaisesti kahdesti (18.1.2008, § 170 ja 16.11.2015, § 25 ja § 26). Muutokset ovat tulleet voimaan kuulutusten jälkeen.

Kunnanvaltuuston on hyväksynyt 8.4.2019 (§ 25) Kirkkonummen kunnan rakennusjärjestyksen, mutta päätöksestä on valitettu (tilanne v. 2019).

### Kirkkonummen arkkitehtuuripoliittinen ohjelma 2017

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 14.5.2018 (§ 37) Kirkkonummen arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2017, jonka tavoitteena on edistää mm. hyvää, kestävä ja ennakkoluulotonta arkkitehtuuria sekä laadukasta ympäristörakentamista kunnassa.

### Tonttijako ja -rekisteri

Alueelle on tehty sitova tonttijako. Alue kuuluu kiinteistörekisteriin Finnsbackan maarekisterikylän alueena.

### Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

### Päätökset, sopimukset

Kaavamutoksen laatiminen on aloitettu kunnanvaltuuston hyväksymän (19.12.2016, § 126) kaavoitusohjelman 2017-2021 mukaisesti. Suunnitteluhanke kuuluu myös kunnanvaltuuston 3.9.2018 (§ 72) hyväksymään Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan 2019 - 2023.

Kuntatekniikan lautakunta on tarkistanut 24.1.2019 (§ 9) Kirkkonummen liikekeskustan pysäköintimitoitusta. Päätös koskee tässä kaavahankkeessa kerrostalojen pysäköintiä (1 ap. / 135 k-m<sup>2</sup>, vähintään 0,3 ap. / asunto) ja myymälätilojen pysäköintiä (1 ap. / 40 k-m<sup>2</sup>).

Yhdyskuntatekniikan lautakunnan (19.1.2017, § 1) päätöksen mukaisen pysäköintimitoituksen ovat hyväksyneet As. Oy Kirkkonummen Pyökki on (tontti 5, 24.1.2018) ja As. Oy Kirkkonummen Tammi (tontti 6, 20.2.2018). As. Oy Kirkkonummen Pyökki on tehnyt uuden autopaikkamitoitusta koskevan päätöksen (8.5.2019), jonka mukaan asuntoyhtiössä autopaikat mitoitetaan kuntatekniikan lautakunnan uuden autopaikkamitoituksen mukaisesti (kt 24.1.2019, § 9). Tontin 4 maanomistaja on toimittanut kuntaan 23.5.2019 suostumuksen, jonka

mukaisesti tontin asukaspysäköinti on järjestettävä kuntatekniikan lautakunnan päätöksen mukaisesti.

Korttelissa 114 sijaitseva As. Oy Kirkkonummen Kuninkaantori on toimittanut kunnalle 1.4. 2019 tiedon, jonka mukaan yhtiön hallinnassa olevista 13 autopaikasta Kirkkotallin pysäköintilaitoksessa yhtiö on valmis myymään kuusi autopaikkaa. Se tarkoittaa, että yhtiön käyttöön on varattava seitsemän autopaikkaa pysäköintilaitoksesta. Yhtiö on valmis anomaan poikkeamislupaa rakennusvalvonnalta voimassa olevasta rakennusluvasta siltä osin kuin se koskee asuntojen autopaikkamitoitusta.

#### **Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja ohjelmat**

Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan mukaisuuden lisäksi asemakaava toteuttaa Kirkkonummen kuntastrategian 2018 - 2021 sekä Kuntakeskuksen kehityskuvan 2040, Kirkkonummen maankäytönkehityskuvan 2040 ja Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelman 2040 tavoitteita. Alueen maankäyttö toteuttaa myös Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmaa 2050.

Syksyllä 2018 on pantu vireille Kirkkonummen kuntakeskuksen katujen yleissuunnitelman laatiminen (Ramboll Finland Oy).

#### **3.2.2 Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset**

Kaava-aluetta koskevista selvityksistä on luettelo tämän selostuksen sivulla 2.

## **4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelutarve**

Kirkkonummen liikekeskuksen laajamittaiseen kehittämishakkeeseen kuuluvat mm. liikenne- ja pysäköintijärjestelmien sekä palvelujen kehittäminen ja monipuolistaminen sekä vaiheittain etenevä asemakaavoitus ja kunnallistekninen rakentaminen. Tärkeä tavoite on asukasmäärän merkittävä kasvattaminen sekä liiketoiminnan edistäminen. Niin ikään joukkoliikenteen käytön edistäminen on tärkeää.

Korttelin 108 rakentaminen valmiiksi on Kirkkonummen liikekeskustan kaupunkikuvan takia tärkeää, sillä muutettavan asemakaavan kolme asuinkerrostaloa on rakentamatta (tilanne v. 2019). Kunnan tahtotilan mukaisesti Ervastintien varrella sijaitsevien kerrostalojen maantasokerrokset varataan liikehuoneistoille, lisäksi toteutuneiden talojen rakennusoikeudet ja kiinteistönjako todennetaan. Korttelin maankäyttö on perusteltua tarkistaa mm. toteutuneiden kiinteistöjakojen ja uudistuneen pysäköintimitoituksen takia.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kuntatekniikan lautakunta on käsitellyt 19.4.2018 (§ 48) kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisiin kuuluvat mm. alueen maanomistajat, lähialueiden asukkaat ja taloyhtiöt, kunnan viranomaiset sekä ulkoiset viranomaiset, yhteisöjä ja yhdistyksiä. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Vireilletulosta on kuulutettu 25.5.2018 Kirkkonummen Sanomissa. Kuulutus on ollut Kirkkonummen kunnan virallisella ilmoitustaululla ja Internetissä Kirkkonummen kunnan kotisivuilla.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Koska asemakaavamuutos on luonteeltaan pitkälti tekninen, ei lautakunta ole antanut erillistä evästyttä kaavan laatimiselle. Kunnan viranomaisten kesken on järjestetty kaavahanketta koordinoiva kokous (12.10.2018). Maanomistajien kanssa on kaavahankkeen edistyessä järjestetty muutamia kokouksia.

Kunnanhallitus päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville kokouksessaan XX.XX.2019 (§ XX).

#### Ehdotusvaiheen vuorovaikutus

Kunta on neuvotellut kaavoitusaloitteen tehneen tahon kanssa ennen kaavoituksen käynnistämistä ja ollut vuorovaikutuksessa koko kaavaprosessin ajan.

Kunta on neuvotellut Ervastintien ja kirkkotallintien kulmauksessa sijaitsevan tontin (kaavaehdotuksessa tontti 3) maanomistajan kanssa vuoden 2018 aikana muutamia kertoja. Kuntatekniikan lautakunnan kaavaehdotuksen ensimmäisen käsittelyn (28.2. 2019) jälkeen kunta neuvotteli 16.4.2019 maanomistajan kanssa ja maankäytösopimuksen valmistelu saatiin vireille. Niin ikään korttelin 108 tonttien 5 ja 6 kiinteistöyhtiöiden edustajien kanssa kunta on neuvotellut 25.4. 2019. Kokouksessa esiteltiin kuntatekniikan lautakunnassa käsittelyssä (28.2.2019, § 42) ollut kaavaehdotus sekä esitettiin tavoitteeksi saada selvyys lautakunnan hyväksymän pysäköintimitoituksen mahdollisia vaikutuksia kiinteistöyhtiöiden jatkotoimenpiteisiin kuten voimassa olevien rakennuslupien tarkistamiseen asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Kunta esitti kiinteistöyhtiöille, että ne ottaisivat kantaa pysäköintijärjestelyihin antaessaan muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kevään 2019 aikana kaavaehdotuksen tonttien 4 ja 5 maanomistajatahot ovat ilmoittaneet suostumuksensa käyttää asemakaavassa kuntatekniikan lautakunnan hyväksymää pysäköintimitoitusta.

Korttelissa 114 sijaitseva As. Oy Kirkkonummen Kuninkaantori on toimittanut kunnalle 1.4. 2019 tiedon, jonka mukaan yhtiön hallinnassa olevista 13 autopaikasta Kirkkotallin pysäköintilaitoksessa se on valmis myymään kuusi autopaikkaa. Se tarkoittaa, että yhtiön käyttöön on varattava seitsemän autopaikkaa pysäköintilaitoksesta. Yhtiö on valmis anomaan rakennusvalvonnalta poikkeamista voimassa olevasta rakennusluvasta siltä osin kuin se koskee asuntojen autopaikkamitoitusta.

Kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä (XX.XX. - XX.XX.2019) järjestettiin kaksi ns. kaavoittajan vastaanottopäivää (XX.XX.2019 ja XX.XX.2019).

Kaavoitusta ohjaavia viranomaistahoja on tiedotettu kaavahankkeesta kunnan, Uudenmaan ELY-keskuksen ja Uudenmaan liiton kokouksessa 17.4.2018 ja 26.2.2019.

#### Hyväksymisvaiheen vuorovaikutus

Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan XX.XX.2019 (§ XX).



## 4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### **Kuntakeskustan kehittämisen tavoitteet**

Kirkkonummen liikekeskustan kehittämisen tavoitteena on elävä, viihtyisä ja turvallinen pienkaupunkimiljö. Lisäksi tavoitteena on saada vaikuttajatahot, yrittäjät, kiinteistönomistajat ja kunta rakentamaan kirkkonummelaisille elinvoimaista liikealuetta, jossa viihdytään ja joka tarjoaa elämyksiä, vireää toimintaa ja monipuolisia palveluja. Yksi tärkeä tavoite on asukasmäärän merkittävä lisääminen.

Liikekeskustan kehittämistä toteutetaan Kirkkonummen liikekeskustan kehittäminen -rinnakkaistoimeksiannon voittaneen suunnitelman (Seneca) mukaisesti. Korttelin 108 kaavamuu-  
tos toteuttaa Kirkkonummen liikekeskustan tavoiteasettelua.

#### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

##### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

##### Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualuetta koskee sekä keskustatoimintojen kohde-  
merkintä että taajamatoimintojen alue. Keskustamerkinnällä osoitetaan keskustahakuisten  
palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueiden yleispiirteinen sijainti. Alue voi sisältää  
myös asumista sekä tarvittavat liikennealueet ja puistot.

Taajamatoimintojen alue -merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät  
asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamis-  
alueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väy-  
lät, paikalliskeskukset, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suo-  
jelalueet sekä virkistys- ja puistoalueet. Merkintä ei estä maa- ja metsätalouskäytössä ole-  
vien alueiden säilyttämistä tarvittaessa nykyisessä käytössään.

##### Osayleiskaava

Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2010. Suunnitte-  
lualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C), jonka pääasiallisia toimintoja ovat palve-  
lut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen, keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriötä ai-  
heuttamattomat työpaikkatoiminnot ja näihin liittyvät liikenne-, virkistys- ja yhdyskuntatekni-  
sen huollon alueet. Osayleiskaavassa on osoitettu myös tavoiteltu liikennejärjestelmä kuten  
esimerkiksi rautatien alittava ajoneuvoliikenteen yhteys liikekeskustan ja Munkinmäen välillä.  
Lisäksi siinä on osoitettu mm. joukkoliikennekatu eli ns. liikealueen kehäkatuyhteys sekä  
joukkoliikenteen käyttäjien tarpeisiin varattu varatut pysäköintialueet ja -laitokset.

##### Asemakaava

Kirkkonummen liikekeskustan kehittäminen tähtää mm. palvelujen ja asumisen sijoittami-  
seen hyvän joukkoliikenteen palvelutason alueille. Asemakaavan muutos on tavoitteen mu-  
kainen. Korttelin 108 nykyiset rakennukset lukuun ottamatta Kirkkotallintien ja Ervastintien  
kulmaan sijoittuvaa rakennusta lukuun ottamatta kaikki muut rakennukset on toteutettu Er-  
vastintien asemakaavan sekä siihen liittyvän lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeen mukai-  
sesti. Kaavamuutoksen yhteydessä ei laadita kortteliä 108 koskevaa uutta ohjetta ja niinpä  
nykyistä ohjetta on noudatettava rakennettaessa kortteli valmiiksi.

#### Kirkkonummen arkkitehtuuripoliittinen ohjelma 2017

Korttelin 108 toteuttamista ohjaa myös arkkitehtuuripoliittinen ohjelma, jonka tavoitteena on nostaa kunnassa arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen laatutasoa.

#### Kirkkonummen kuntakeskuksen laatu- ja ympäristösuunnitelma

Korttelin 108 lähialueen julkisten alueiden suunnittelu ja toteutus perustuvat vuonna 2006 laadittuun Kuntakeskuksen laatu- ja ympäristösuunnitelman periaatteisiin.

### **4.5 Asemakaavamuutoksen vaikutukset**

Koska asemakaavamuutos on pitkälti tekninen säilyvät korttelin maankäyttö ja rakennusoikeus likimain muutettavan asemakaavan mukaisena. Niinpä muutettavan asemakaavan vaikutukset voimassa olevaan asemakaavaan ovat luonteelta vähäisiä.

#### **4.5.1 Vaikutusten selvittäminen ja arviointi**

Vaikutusarviot on tehty Ervastintien asemakaavan yhteydessä asiantuntija-arvioina, joiden pohjana on käytetty laadittuja selvityksiä ja kirjallisuutta, maastokäyntejä, mitoitustarkasteluja sekä vuorovaikutusta viranomaisten kanssa. Tässä kaavahankkeessa ei ole laadittu uusia vaikutus selvityksiä, koska maankäyttöratkaisu ei poikkea muutettavasta asemakaavasta.

#### **4.5.2 Asemakaavan muutoksen ratkaisun valinta ja perusteet**

Vaihtoehtoisia maankäyttövaihtoehtoja ei ole laadittu, koska asemakaavaan tehtävät ovat pitkälti teknisiä kuten esimerkiksi kerroslukujen vähäinen tarkistaminen Ervastintien varrella olevissa kerrostaloissa.

#### **4.5.3 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen**

Täydennetään kun on saatu palaute kaavaehdotuksesta.

#### **4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

Asemakaavaa koskevat käsittelyt ja päätökset ilmenevät sivulta 11.

## **5 ASEMKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS**

### **5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus**

Muutettavan asemakaavan maankäyttö säilyy pääpiirteissään entisellään, tosin korttelin 108 kokonaisrakennusoikeus hieman pienentyy, mikä johtuu Kirkkonummentien varrella olevan pysäköintihallin rakennusoikeuden pienentymisestä. Toisaalta korttelin 108 asuinrakennusoikeus kasvaa vähäisesti. Korttelirakenne säilyy umpikorttelimaisena ja muodostaa yhtenäisen piha-alueen tontinluovutuskilpailun voittaneen ehdotuksen periaatteiden mukaisesti.

Muutettavassa asemakaavassa korttelin 108 kokonaisrakennusoikeus on 21 030 kerrosalaneliömetriä (k-m<sup>2</sup>) ja kaavaehdotuksessa se on 20 450 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennusoikeus sitä palvelevine aputiloineen on 12 225 k-m<sup>2</sup> ja myymälätilaa on 1375 k-m<sup>2</sup>. Tonttien 4 ja 5 asukkaita palvelevan Kirkkonummentien varrella sijaitsevan pysäköintihallin rakennusoikeus on 700 k-m<sup>2</sup> (muutettava kaava: 2300 k-m<sup>2</sup>). Olemassa olevan Kirkkotallin pysäköintilaitoksen rakennusoikeus säilyy muuttumattomana ollen 6150 k-m<sup>2</sup>.

Monipuolisen asuntojakauman varmistamiseksi kunnassa on otettu käyttöön kaavamääräys, jonka avulla pyritään ohjaamaan mm. asuinrakennuskojakaumaa monipuolisemmaksi ja siten sosiaalisesti kestäväksi. Yhden asuinhuoneen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 40 % rakennuksen kokonaishuoneistoalasta. Vastaavasti Kirkkonum-

men liikekeskustan alueella kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan laajuus rakennuksen kokonaishuoneistoalasta on oltava vähintään 30 %. Edellisen lisäksi yhden asuinhuoneen asunnon keskikoon on oltava vähintään 27,5 h-m<sup>2</sup>. Edellä kuvattu uusi määräys koskee uudisrakentamista korttelissa 108.

Kirkkonummen joukkoliikenteen palvelutaso on parantanut huomattavasti verrattuna tilanteeseen ennen vuotta 2010, jolloin HSL aloitti toimintansa kunnassa ja joukkoliikenteen matkustajamäärät ovat sen jälkeen kasvaneet merkittävästi. Tämän seurauksena kunnassa on tarkistettu Kirkkonummen liikekeskustan asumisen pysäköintimitoitusta pariin otteeseen viime vuosina. Mikäli korttelin 108 asuintilat mitoitettaisiin kuntatekniikan päätöksen (kt 24.1.2019, § 9) mukaisesti, olisi asukkaita varten osoitettava korttelin asukkaita varten varattava vähintään 81 autopaikkaa (mitoituspäätös: 1 ap. / 135 k-m<sup>2</sup>, väh. 0,3 ap. / asunto). Asukaspysäköinti on mitoitettu kaavaehdotuksessa edellä kuvatun mukaisesti lukuun ottamatta tonttia 6 (As. Oy Kirkkonummen Tammi), jonka mitoitus pohjautuu yhdyskuntatekniikan lautakunnan 19.1.2017 (§ 1) pysäköintimitoituspäätökseen (mitoituspäätös: 1 ap. / 100 k-m<sup>2</sup>, väh. 0,6 ap. / as.) Korttelin asukkaita varten on täten varattava vähintään 90 autopaikkaa. Liiketilojen käyttöön (n. 1500 k-m<sup>2</sup>) on osoitettava vähintään 38 autopaikkaa mitoituspäätöksen mukaisesti (1 ap. / 40 k-m<sup>2</sup>).

#### **AK Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Asemakaavan asuinrakennusoikeus sitä palvelevine aputiloineen on 12 225 k-m<sup>2</sup>, vastaavasti myymälätilaa on 1375 k-m<sup>2</sup>. Kirkkonummentien suuntaisen kerrostalojen maantasokerroksen pysäköintihallin rakennusoikeus on enimmillään 700 k-m<sup>2</sup>. Asuinkerrostalokorttelin kokonaisrakennusoikeus on täten 14 300 k-m<sup>2</sup>. Edellisen lisäksi tonttia 3 lukuun ottamatta kullekin tontille on sallittua rakentaa enintään 50 k-m<sup>2</sup> ulko-varaston (yht. 150 k-m<sup>2</sup>) kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Ulko-varastot tarvitaan pyöräpysäköintiä varten.

Vuonna 2019 korttelin asukasmäärä oli noin 150 (n. 1 as. / 30 k-m<sup>2</sup>). Sovellettaessa samaa mitoitustapaa uusiin kerrostaloasuntoihin muuttaisi noin 150 uutta asukasta. Toisin sanoen korttelin kaikkien rakennusten toteuduttua asukasmäärä kipuisi noin 300. Kunnassa käytetty asuinkerrostalojen asukasmitoituspäätös on 1 as. / 40 k-m<sup>2</sup>. Tämän lasketun mukaisesti korttelin lopullinen asukasmäärä asettuisi 250 - 275 henkilöön. Työpaikkoja Ervastintien varrella oleviin myymälätiloihin (1375 k-m<sup>2</sup>) syntyy arviolta 20 - 25. Myymälätilalla tarkoitetaan liike- ja toimistotilaa.

Seuraavasta taulukosta ilmenee, kuinka monta autopaikkaa (ap.) on varattava laskennallisesti vähintään kutakin tonttia kohden (edellyttää kaavaehdotuksen tonttien 5 ja 6 rakennuslupien muuttamista voimassa olevan pysäköintimitoituksen mukaiseksi):

k108 tontti	asuintilat (muutettava kaava)	myymälätilat (muutettava kaava)	yhteensä (muutettava kaava)
3	17 (20)	13 (13)	30 (33)
4	19 (31)	6 (11)	25 (42)
5	18 (42)	8 (8)	26 (50)
6	27/36* (47)	11 (11)	38/47* (58)
<b>yhteensä</b>	<b>81 / 90* (140)</b>	<b>38 (43)</b>	<b>119 / 128* (183)</b>

\*asuintilojen autopaikkojen mitoituspäätös tontilla 6: 1 ap. / 100 k-m<sup>2</sup>, väh. 1 ap. / 0,6 as.

Vähimmillään korttelin 108 kaavaehdotuksen mukainen maankäyttö edellyttää 119 autopaikan toteuttamista noudatettaessa Kirkkonummen liikekeskustan viimeisintä pysäköintimitoitusta (1 ap. / 135 k-m<sup>2</sup>, väh. 0,3 ap. / asunto). Koska tontti 6 (As. Oy Kirkkonummen Tammi) on ilmoittanut sitoutuneensa yhdyskuntatekniikan lautakunnan asuintilojen pysäköintimitoituspäätökseen (1 ap. / 100 k-m<sup>2</sup>, vähintään 0,6 ap. / as.). Näin ollen autopaikkoja korttelin tarpeisiin on varattava vähintään 128. Tämä mahdollistaa muutamien vieraspaikkojen osoittamisen tontilta 4, jolta varataan myös kaksi autopaikkaa yhteiskäyttöautoille ja kaksi autopaikkaa sähköautojen pikalatauspaikkaa varten.

Seuraavassa taulukossa on esitetty korttelin 108 tonttikohtaisten autopaikkojen tavoitteellinen sijoittuminen korttelissa:

k108 tontti	korttelin piha-alueella sijaitsevat autopaikat	pysäköintihallissa (AK) sijaitsevat autopaikat	pysäköintilaitoksessa (LPA) sijaitsevat autopaikat
3	6	0	24
4	2 inva + 6 + 1	22	0
5	2 inva	4	20
6	2 inva	0	45
<b>yhteensä</b>	<b>13</b>	<b>26</b>	<b>89</b>
tontilla 4 sijaitsevista maantasoisista autopaikoista <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 ap. varataan kaksi autopaikkaa korttelin yhteiskäyttöautoille</li> <li>- 2 ap. sähköautojen latauspaikoiksi</li> <li>- 6 ap. varataan tontin 3 käyttöön (myymälätilojen autopaikat)</li> <li>- 5 ap. varataan vieraspysäköintiin / myymälätilojen käyttöön</li> </ul>			
pysäköintilaitoksessa on lisäksi korttelin 114 käytössä 13 autopaikkaa, joista 7 ap. varataan jatkossa korttelin käyttöön			

### LPA Autopaikkojen korttelialue

Kirkkotallin pysäköintilaitoksen rakennusoikeus säilyy muuttumattomana (6150 k-m<sup>2</sup>) kuten myös sen nykyisen ajoyhteyden Ervastintieltä. Kaavamutoksen ensisijaisena tavoitteena on pysäköintilaitoksen käyttöasteen nostaminen ja korttelin myymälätilojen edellyttämien autopaikkojen sijoittaminen laitoksen maantasokerrokseen, vaikka kaavamuuotos ei varsinaisesti ratkaise edellä kuvattuja haasteita.

Kirkkotallin pysäköintilaitoksessa on paikat 238 autolle. Korttelien 108 ja 114 autopaikkarasitteiden ja sopimusten (tilanne v. 2019) mukaiset määrät sekä kaavan sallima vähimmäismäärä erittelemättä asuin- ja myymälätilojen osuuksia ilmenevät seuraavasta taulukosta:

	k108 t 3	k108 t 4	k108 t 5	k108 t 6	k114
nykytilanne	24	0	35	49	13
kaavaehdotus	24	0	20	45	7*
* korttelin 114 kiinteistöyhtiö on ilmoittanut (1.4.2019), että seitsemän autopaikkaa on yhtiölle riittävä määrä					

Edellisestä taulukosta ilmenee, että nykytilanteessa (tilanne v. 2019) korttelien 108 ja 114 käyttöön on varattu 121 autopaikkaa Kirkkotallin pysäköintilaitoksessa. Mikäli em. korttelien kiinteistöyhtiöt hakisivat muutokset rakennuslupiinsa uuden pysäköintimitoi-

tuksen mukaisesti, niin yhtiöt voisivat myydä suurimmillaan 25 autopaikkaa laitoksesta lähialueen muiden korttelien käyttöön.

Todettakoon, että kaavaehdotus sallii laitokseen sijoitettavan korttelien 104, 106 - 108, 119 ja 114 autopaikkoja.

## 5.2 Kirkkotallin pysäköintilaitoksen käyttömahdollisuudet

Kirkkonummen liikekeskustan maankäyttö täydentyy kehittyä asemakaavamuutosten toteutumisen seurauksena ja autopaikkojen järjestämistarve on suuri haaste. Kirkkotallin pysäköintilaitoksen nykyisen (tilanne v. 2019) käyttöasteen nostaminen on tärkeää, sillä laitoksen autopaikat ovat suurimmaksi osaksi tyhjiillään. Kaavamuutoksen myötä on tarkoitus mahdollistaa esimerkiksi laitoksen käyttö laajemmin lähialueen kortteleiden pysäköintiin.

Korttelin 108 kaavamuutos mahdollistaa Kirkkotallin pysäköintilaitokseen sijoitettavan usean lähikorttelin autopaikkoja. Suurimmillaan yli 150 autopaikkaa voidaan osoittaa lähikorttelien käyttöön. Tämä mahdollistuu, kun kuntaan toimitettujen sitoumustenmukaisesti laitoksesta autopaikkoja omistavat kiinteistöyhtiöt vähentävät voimassa olevien rakennuslupien mukaisia autopaikkamääriään.

Ervastintien asemakaavassa varauduttiin sijoittamaan kunnantalon (k104) autopaikoista noin 20 Kirkkotallin pysäköintilaitokseen, mutta tarvetta niille ei enää ole. Kunnantalon pysäköintijärjestelyt on toteutettu siten, että työntekijöiden autopaikat sijaitsevat joko kunnantalon pysäköintihallissa (69 ap.) tai matkakeskuksen pysäköintilaitoksessa (Asematalli, 110 ap.). Varsinaisen kunnantalon työntekijöiden ja asiakkaiden käytössä on täten autopaikkoja yhteensä lähes 180.

Vuonna 2019 vireillä olevassa Tallinmäen asemakaavassa kortteli 110, joka sijaitsee Kirkkotallin pysäköintilaitoksen välittömässä läheisyydessä, on tarkoitus toteuttaa asumisen osalta ns. autottomana (ktl 24.1.2019, § 11). Asuintilojen osalta uusi kerrostalo ei kuitenkaan tulisi olemaan täysin autoton, sillä asukkaiden käyttöön varataan pysäköintilaitoksesta 10 - 12 autopaikkaa. Myöskään kortteli 111 käyttöön ei ole enää tarvetta varata autopaikkoja pysäköintilaitoksesta, sillä korttelin autopaikat on tarkoitus sijoittaa korttelialueelle.

Ervastinpuistikon asemakaavahanke, joka koskee kortteleita 106 ja 107, pantaneen vireille 2020-luvun alussa (Kirkkonummen kaavoitusohjelma 2019 - 2023, odotuskori). Tavoitteena on kaavoittaa kortteleihin merkittävä määrä uutta asuinrakennusoikeutta sekä liiketilaa. Kyseisen kaavahankkeen autopaikkoja on luontevaa sijoittaa läheiseen Kirkkotallin pysäköintilaitokseen.

## 5.3 Hulevedet

Korttelin 108 hulevesien käsittelyratkaisu on esitetty erillisessä suunnitelmassa (ks. liite 8). Korttelialueilla hulevesien käsittelymääräykset koskevat mm. pinnoitteiden vedenläpäisevyyttä sekä hulevesipainanteiden sijoittamista tonteilla. Korttelin 108 tontille 3 ja 4 on laadittava rakennusluvan yhteydessä hulevesien hallintaa koskevat suunnitelmat.

## 5.4 Kaavamuutoksen suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Korttelin 108 asemakaava pohjaa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin mm. tukeutuen kulkuyhteyksissä julkiseen liikenteeseen ja eritoten raideliikenteeseen. Kortteli sijaitsee saavutettavuudeltaan keskeisellä paikalla Kirkkonummen liikekeskustassa lähellä matkakeskusta mahdollistaen asukkailleen autottoman elämän, sillä alueen joukkoliikenteen palvelutaso on kirkkonummelaisen mittapuun mukaan erinomainen.

## 5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on käsitelty kappaleessa 5.1.

## 5.6 Nimistö

Kaavamuutoksessa on käytetty voimassa olevan asemakaavan nimistöä, josta kaavakartalla on pysäköintilaitoksen nimi Kirkkotalli (Kyrkstallet).

# 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kortteliin 108 on laadittu kunnan ohjauksessa korttelin hulevesien hallintasuunnitelma tontille 4 (kt. liite 8). Uusien kerrostalojen rakennusluvan myöntämisen yhteydessä on laadittava hulevesien käsittelyä koskevat rakennussuunnitelmat. Tontille 4 on laadittava hulevesien hallintasuunnitelma muuttaessa tontin maankäyttö asemakaavan mukaiseksi.

Asemakaava määrää, että korttelin rakentamista ohjaa edelleen Ervastintien asemakaavan lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeen periaatteet. Toisin sanoen uudisrakennukset on toteutettava arkkitehtuuriltaan, julkisivukäsittelyltään ja -väriykseltään yhteensopivaksi olemassa olevien kerrostalojen kanssa. Niin ikään piha-alue on toteutettava yhtenäisenä eikä tontteja saa rajata aidoin.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Korttelin 108 asemakaavan mukainen kunnallistekniikka on pääosin rakennettu, mikä tarkoittaa, että talonrakentaminen voidaan käynnistää kaavan tultua lainvoimaseksi.

Korttelin 108 tontille 4 on toteutettava kaksi autopaikkaa yhteiskäyttöautojen pysäköintiin ja kaksi sähköautojen latauspaikkaa. Kyseiset autopaikat ovat ns. ylimääräisiä eikä niitä voida lukea vähentävästi korttelin tonttien autopaikkavelvoitteeseen. Toisin sanoen niitä ei jyvitetä kiinteistöyhtiöiden kesken. Niin ikään tontille 4 on toteutettava kuusi autopaikkaa tontin 3 myymälätilojen asiakkaita varten.

## 6.3 Muuta

Korttelin 108 tonttien 5 ja 6 kiinteistöyhtiöiden rakennuslupien muuttaminen kunnassa tehtyjen pysäköintimitoituspäätösten mukaiseksi on mahdollista tehdä asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Sama koskee korttelin 114 kiinteistöyhtiö.

Korttelin 114 maanomistajalla on omissa omistuksissaan 13 autopaikkaa Kirkkotallin pysäköintilaitoksessa. Alustavasti kiinteistöyhtiö on tiedottanut, että se tarvitsee käyttöönsä seitsemän autopaikkaa laitoksesta. Kunnantalon (k104) käyttöön ei ole enää tarvetta varata autopaikkoja laitoksesta. Kunnan omistuksessa olevat 141 autopaikat voidaan myös myydä lähikorttelien autopaikoiksi.

Mikäli kahden edellisen kappaleen toimenpiteet toteutuisivat, voitaisiin Kirkkotallin pysäköintilaitoksesta suurimmillaan osoittaa noin 150 autopaikkaa lähikortteleiden käyttöön. Määrä on suuri. Kunnan tavoitteena on tämän kaavaprosessin aikana saada selvyys kortteleiden 108 ja 114 autopaikkatarpeesta pysäköintilaitoksessa. Näin helpotetaan lähialueella käynnistyvien asemakaavamuutosten laatimista etenkin niiden pysäköinnin osalta ja Kirkkotallin pysäköintilaitoksen käyttöaste saadaan nostettua mahdollisimman korkealle tasolle.



KIRKKONUMMEN KUNTA  
KESKUSTA, KORTTELI 108 ASEMAKAAVA

Lisätietoa: [www.kirkkonummi.fi](http://www.kirkkonummi.fi)  
Yhteystiedot: Kirkkonummen kunta  
PL 20, 02401 KIRKKONUMMI