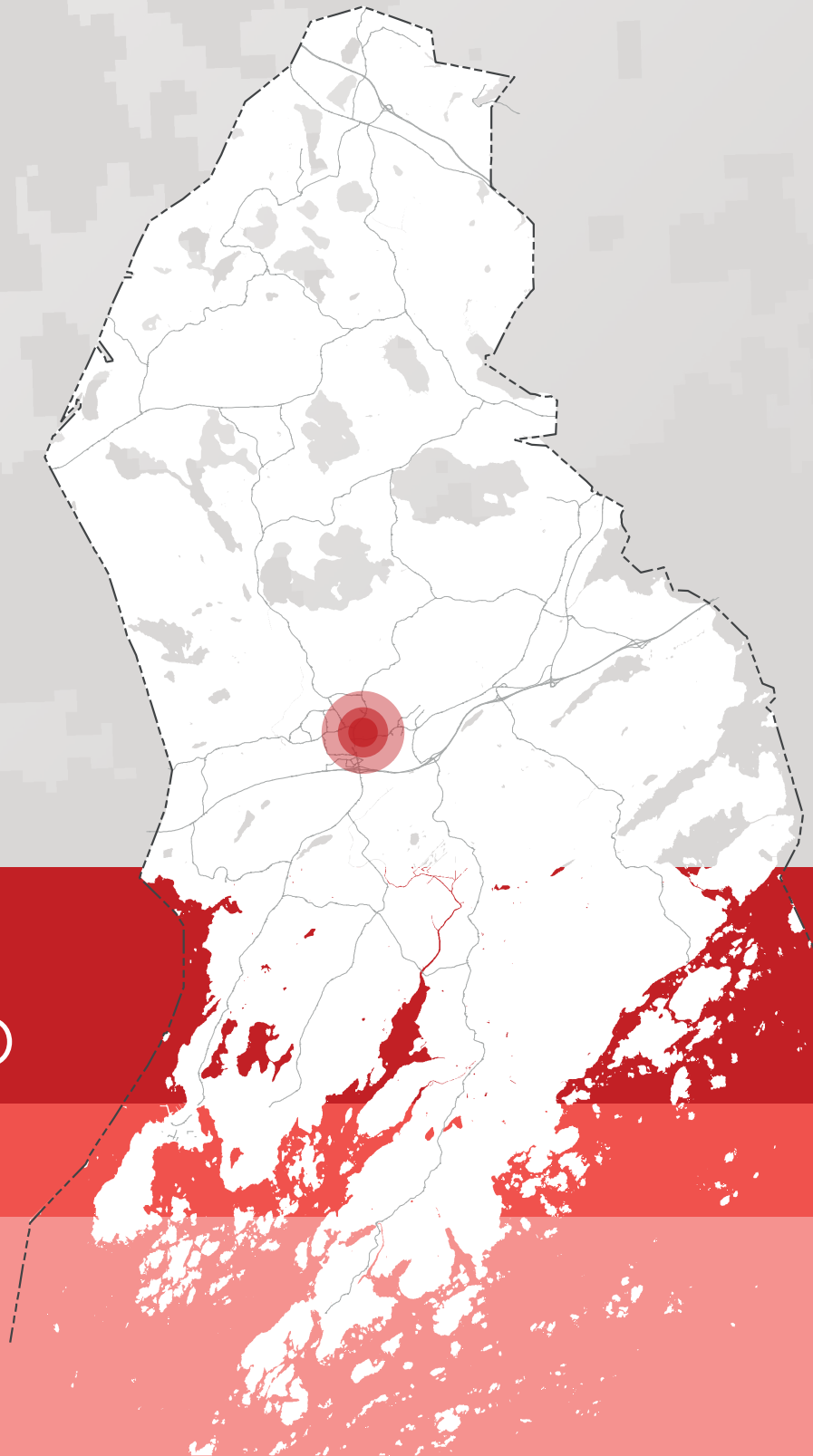


KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

HANKE 11405



# KESKUSTAN URHEILUPUISTO

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



KIRKKONUMMI  
KYRKSLÄTT

---

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS

**Kunta:** Kirkkonummi  
**Kaavan nimi:** Keskustan urheilupuiston asemakaava

Asemakaava käsittää korttelit 109, 121, 179, 180, 182, 183, 200, 439 ja 440 sekä niihin liittyviä katu-, puisto-, liikenne- ja erityisalueita. Asemakaavassa muodostuu kortteli 200.

Asemakaavojen muutokset koskevat Kirkkotorin, Kirkkolaakson sekä Jolkbynlaakso-Pappilanmäki-Rajakumpu asemakaavoja.

**Hankenumero:** 11405  
**Piirustusnumero:** 3384

**Laatija:** kaavoitusteknikko Mikael Pettersson  
puh. 2967 2533, e-mail: mikael.pettersson@kirkkonummi.fi

**Vireilletulo:** 16.2.2018, kuulutus sanomalehdessä

**Käsittely:** osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)  
- kuntatekniikan lautakunta 14.12.2017 (§ 75)  
**asemakaavaehdotus**  
- yhdyskuntatekniikan lautakunta 22.8.2019 (§ 13)  
- kunnanhallitus 9.9.2019 (§ 277)  
**asemakaavan hyväksyminen**  
- yhdyskuntatekniikan lautakunta XX.XX.20XX (§ XX)  
- kunnanhallitus XX.XX.20XX (§ XX)  
- kunnanvaltuusto XX.XX.20XX (§ XX)

**Lainvoimainen:** XX.XX.20XX

## SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	3
1.1	Tunnistetiedot .....	3
1.2	Suunnittelualan sijainti .....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	3
1.5	Luettelo muista kaavamuutosta koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	3
2	TIIVISTELMÄ .....	4
3	LÄHTÖKOHDAT .....	5
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista .....	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	5
3.1.2	Luonnonympäristö .....	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö .....	5
3.2	Suunnittelutilanne .....	7
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	8
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	8
4.3.1	Osalliset .....	8
4.3.2	Vireilletulo .....	8
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	8
4.3.4	Viranomaisyhteistyö .....	9
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	9
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	10
5.1	Kaavamuutoksen rakenne .....	10
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	11
5.3	Aluevaraukset .....	12
5.3.1	Korttelialueet .....	12
5.3.2	Muut alueet .....	14
5.4	Kaavamuutoksen vaikutukset .....	16
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	16
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön .....	19
5.4.3	Vaikutukset liikekeskustaan .....	19
5.5	Ympäristön häiriötekijät .....	19
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset .....	19
5.7	Nimistö .....	19
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	20
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	20
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	21
6.3	Toteutuksen seuranta .....	21

## 1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot ilmenevät selostuksen tunnistesivulta.

## 1.2 Suunnittelualueen sijainti

Keskustan urheilupuiston asemakaava sijaitsee Kirkkonummen liikekeskustassa. Se käsittää Kirkkonummen kirkon ja kellotapulin hautausmaineen sekä kirkon pohjoispuoleisen alueen. Suunnittelualueeseen kuuluvat myös Keskustan urheilupuisto sekä Kirkkonummen pappila ja asutokorttelit Gesterbyntien ja Pappilanmäen välisellä alueella. Liikenneyhteyksistä suunnittelualueeseen kuuluu osia Vanhasta Rantatiestä, Kirkkonummentiestä, Överbyntiestä sekä Jokiniityntiestä, Gesterbynkaaresta ja Antbackantiestä. Kävelyä ja pyöräilyä palveleva tärkeä yhteys (Pappilanmäki) kuuluu myös suunnittelualueeseen.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavahanke on nimetty Keskustan urheilupuiston asemakaavaksi suunnittelualueella sijaitsevan urheilupuiston mukaisesti.

Asemakaavojen muutoksen tarkoituksena on ajanmukaistaa keskustan urheilupuiston toiminnot sekä mahdollistaa liikekeskustan uusien liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen rakentaminen. Tarkoituksena on mahdollistaa lukiokampuksen rakentaminen. Uutta asuntorakentamista syntyy noin 1625 k-m<sup>2</sup> ja väestömäärä kasvaneen noin 50 asukkaalla.

Suunnittelualueen laajuus on noin 28 hehtaaria.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Ote Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavasta
3. Ote muutettavista asemakaavoista
4. Maanomistus
5. Maanalaiset johdot
6. Kaavakartta (sis. kaavamerkinnot ja -määräykset)
7. Havainnekuva

## 1.5 Luettelo muista kaavamuutosta koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

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, 2016
5. Kuntakeskuksen kehityskuva 2040 – Urbaani kylä, Kirkkonummen kunta, 2016
6. Kuntastrategia 2018 - 2021, Kirkkonummen kunta, 2017
7. Kirkkonummen hulevesiohjelma, Sitowise Oy, 2018
8. Kirkkonummen arkkitehtuuripoliittinen ohjelma 2017, Kirkkonummen kunta, 2018

## 2 TIIVISTELMÄ

Keskustan urheilupuiston asemakaava sijaitsee kuntakeskuksessa, Kirkkonummen liikekeskustassa kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla, jossa alueen pääväylät, Vanha Rantatie, Kirkkonummentie, Gesterbyntie ja Överbyntie risteävät. Kaava edistää suunniteltujen liikekeskustan liikennejärjestelyjen toteuttamista kuten esimerkiksi kiertoliittymän rakentamista Kirkkonummentien, Gesterbyntien ja Överbyntien risteykseen. Myös kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet paranevat. Liikekeskustan monipuoliset kaupalliset ja julkiset palvelut sijaitsevat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä.

Kirkkonummen kirkko seisoo ylväänä liikekeskustan maamerkinä ja sen länsipuolella sijaitseva Kirkkotori on toiminnallinen keskipiste äärellään kirjasto. Kunta kehittää liikekeskusta tavoitteenaan elävä, viihtyisä ja toiminnallisesti monipuolisena paikkana asua ja yrittää. Kuntakeskuksen kehityskuva 2040 tavoitteena on tehdä liikekeskustasta Helsingin metropolialueen paras pikkukaupunki.

Asemakaavassa kirkko lähiympäristöineen säilyy nykytilanteen mukaisena. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, kirkko ja kellotapuli, sijaitsevat kaupunkikuvassa tärkeällä paikalla. Rakennusoikeus säilyy nykytilanteen mukaisena. Kirkon pohjoispuolella on mahdollista toteuttaa lukiokampus, joka käsittää suomen- ja ruotsinkielisten lukioiden lisäksi tilat musiikki- ja kansalaisopistolle sekä mahdollisesti kuvataidekoululle. Kaava mahdollistaa lukion salitarpeiden yhteydessä yhteiskäyttöisen kulttuurisalin toteuttamisen lukiokampukseen. Asemakaavan sallima rakentamisen määrä on suuri suhteessa tontin kokoon, mikä asettaa haasteita rakennuksen suunnittelulle ja toteuttamiselle. Kirkon ja lukiokampuksen pysäköintijärjestelyt ovat suunnitteluhaaste ja näiden edellyttämät autopaikat sijoitetaan ensisijaisesti Keskustan urheilupuiston pysäköintialueen kortteliin 200.

Gesterbyn kerrostaloalueelta Kirkkotorille johtava kävelyn ja pyöräilyn yhteys (Pappilanmäki) säilyy. Torilta yhteys jatkuu matkakeskukseen. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Kirkkonummen pappilan päärakennus pihapiireineen pyritään saamaan nykyistä paremmin näkyville maisemassa: asemakaava edellyttää avaran maisematilan säilyttämistä pihapiirin lisäksi Pappilanpuiston alueella. Pappilan pohjoispuolella on kaksi asuinkorttelia, joista pohjoisemman rakennustehokkuus nousee. Kaavan toteuduttua alueen asukasmäärä on noin 125.

Keskustan urheilupuiston kehittämismahdollisuudet turvataan asemakaavassa. Alueella on urheilukentän ja useiden eri lajien pallokenttien lisäksi monitoimi- ja uimahallit. Uimahalli pysäköintialueineen sijaitsee puiston pohjoisosassa. Puiston eteläosassa maankäyttö muuttuu eniten. Kirkkonummentien, Gesterbyntien ja Överbyntien kiertoliittymästä johdetaan liikenne uutta katua, Stadionkujaa myöten urheilupuistoon ja sen pysäköintialueille. Myös ajoyhteys Vanhalla Rantatiellä säilytetään. Valtaosa alueen pysäköintipaikoista sijoittuu Stadionkujan varrelle, jonne sallitaan sijoitettavan myös kirkon ja lukiokampuksen pysäköintiä. Liikuntapalvelujen käyttöön osoitettava rakennusoikeus säilyy muutettavan asemakaavan mukaisena. Sen sijaan alueen maankäyttöä järjeistetään mm. mahdollistamalla uudisrakentaminen alueella väljemmin.

Jokiniitynpuistossa, suunnittelualueen itäpuolella, sijaitsevat Jokirinteen oppimiskeskus sekä lähiliikunnan pallokentät ja ulkokuntoilulaitteet. Jotta ne mielletäisiin osaksi urheilupuistoa, rakennetaan Jolkbyn joen yli kävelijöitä ja pyöräilijöitä palveleva silta. Jokirinteen oppimiskeskuksen suuri liikuntahalli, jossa voidaan järjestää paljon yleisöä vetäviä tilaisuuksia, on myös toiminnallisesti osa urheilupuistoa. Pysäköintijärjestelyt järjestetään niin, että hallissa vierailijoita varten on riittävä määrä autopaikkoja. Niin ikään oppimiskeskuksen saattoliikenne mahdollistetaan urheilupuiston kautta.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee kuntakeskuksessa, Kirkkonummen liikekeskustassa hyvien liikenneyhteyksien varrella, hyvin saavutettavalla paikalla. Kirkkonummen valtavyylät, rantarata ja Länsiväylä, välittävät liikennettä pääkaupunkiseudulle ja Kirkkonummen länsipuolelle. Läheisestä matkakeskuksesta on järjestetty joukkoliikenneyhteydet eripuolelle kuntaa ja Helsingin suuntaan. Aluetta palvelevat lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Vanhan Rantatien ja Kirkkonummentien risteysalueella sekä uimahallin kohdalla Gesterbyntiellä.

Kirkkonummen liikekeskustassa sijaitsevat tärkeimmät kaupalliset ja julkiset palvelut, kuten esimerkiksi kirjasto. Suunnittelualueen välittömässä tuntumassa sijaitsevat päiväkodit ja koulut. Väliaikainen parakkipäiväkotit sijaitsee kirkon pohjoispuolella, mutta kun Jokirinteen oppimiskeskus valmistuu loppuvuonna 2020, lakkautetaan em. päiväkotitoiminta. Jokirinteen oppimiskeskus, johon tulee päiväkodin (n. 250 lasta) lisäksi myös ala- ja yläkoulut (n. 1350 oppilasta), sijaitsee suunnittelualueen itäpuolella.

Keskustan urheilupuisto tarjoaa kirkkonummelaisille monipuolisia liikuntapalveluja. Alueella sijaitsee urheilukenttä ja useiden lajien pallokenttiä, monitoimitalo (Varuboden Arena) sekä uimahalli. Jokirinteen oppimiskeskuksen suuri liikuntahalli ja alueen lähiliikunnan pallokentät ja ulkokuntoilulaitteet täydentävät urheilupuiston palvelutarjontaa.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kasvillisuuden kannalta merkittävät alueet ovat pappilan lähimetsikkö ja urheilupuiston keskiössä oleva metsikkö. Suunnittelussa on tukeuduttu olemassa oleviin luontotietoihin eikä niiden perusteella suunnittelualueella ole suojelua edellyttäviä kasvi- eikä eläinlajeja. Koska alue on suureksi osaksi rakennettu, ei alueen kasvillisuudesta eikä eläimistöä ole tarpeen laatia erillistä selvityksiä asemakaavan laadinnan aikana.

Todettakoon, että kasvillisuudeltaan arvokkaan Jolkbyn jokilaakson luonto on selvitetty Vesitorninmäen asemakaavan laadinnan yhteydessä ja sen luontoarvot ilmenevät kaavasta, joka on tullut lainvoimaiseksi 26.4.2017. Kyseistä jokilaaksosta ja sen vesialueesta vain vähäinen osa uimahallin alueella kuuluu laadittavaan asemakaavaan.

##### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kirkkonummentien ja Gesterbyntien länsipuolella suunnittelualueeseen kuuluvat Överbyntien eteläpuolella kirkko lähialueineen sekä Överbyntien pohjoispuolella pappila ja kaksi asuinkorttelia.

Muutettavassa asemakaavassa kirkkokorttelin rakennusoikeus on hieman yli 1800 k-m<sup>2</sup>. Kirkko ja kellotapuli ovat suojeltavia rakennuksia. Kirkon pohjoispuolella on huoltorakennus samoin kuin uunalehto. Muutettavassa asemakaavassa kirkko hautausmaiseen on osoitettu ympäristöltään säilytettäväksi. Niin ikään kirkon pohjoispuolella on kunnan omistuksessa oleva rakentamaton juhlatalokortteli, joka rakennusoikeus on muutettavassa asemakaavassa 6000 k-m<sup>2</sup>. Tosin alueella on väliaikainen parakkipäiväkotit (tilanne v. 2019), jonka toiminta lakkaa Jokirinteen oppimiskeskuksen valmistuttua. Kyseiseen juhlatalokortteliin on muutettavassa kaavassa tarkoitus keskittää erilaisia kulttuuritoimintoja.

Sivistys- ja vapaa-aikapalvelujen vuonna 2018 laatiman palveluverkkosuunnitelman mukaisesti juhlatalokortteli varataan suomenkielisen lukion eli lukiokampuksen sekä musiikki- ja kansalaisopiston käyttöön. Mahdollisesti myös kuvataidekoulu siirtyisi uusiin tiloihin. Kaava mahdollistaa lukioiden tarpeita varten sekä myös suuria kulttuuritilaisuuksia varten salin, jo-

hon tulisi alustavasti istumapaikkoja noin 400. Sitten kunnassa on linjattu, että lukio-kampukseen sijoitetaan suomen- ja ruotsinkieliset lukiot (n. 800 oppilasta). Työpaikkojen määrän on arvelut olevan enintään sata. Edellä kuvattujen toimintojen sijoittaminen kortteliin edellyttää korttelin rakennusoikeuden merkittävää kasvattamista. Lukiokampuksen sijainti kirjaston välittömässä läheisyydessä on edullinen, sillä tarvittaessa kirjaston tiloja voidaan hyödyntää opetuksessa ja kirjasto tarjoaa oppilaille mm. opiskelutiloja.

Koska lukiokampukseen ei ole suunnitteilla liikuntasalia, on alustavasti yhtenä vaihtoehtona esitetty Lukkarinrinteen väestösuoja lukiolaisten sisäliikuntatilaksi. Jotta väestösuojaan voidaan sijoittaa sisäliikuntatiloja, on se peruskorjattava. Tavoitteena on myös, että oppilaiden liikunnanopetuksessa hyödynnetään mahdollisimman paljon Keskustan urheilupuiston palveluja. Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelman mukaisesti oppilaille järjestetään turvalliset kulkuyhteydet lukiokampukselta liikuntapaikoille.

Muutettavassa asemakaavassa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen rakennusoikeus on 15 000 k-m<sup>2</sup>. Keskustan urheilupuistoon on rakennettu urheilukentän lisäksi muitakin kenttiä kuten esimerkiksi keinonurmi jalkapallon harrastajille. Lisäksi urheilupuistossa on uimahalli (n. 3900 k-m<sup>2</sup>), monitoimihalli (Varuboden Arena), joka palvelee mm. jäähallina (n. 4000 k-m<sup>2</sup>) sekä liikuntapalvelujen käyttöön huoltorakennuksia (n. 500 k-m<sup>2</sup>). Urheilukentän eteläpuolisella alueella on toteutettu useita pysäköintialueita palvelemaan urheilupuiston asiakkaita. Lisäksi uimahallin asiakkaita palvelee Gesterbyntien ja Jokiniityntien risteuksen tuntumaan rakennettu pysäköintialue. Yhteensä urheilupuistoon on toteutettu rakennusoikeutta lähes 8300k-m<sup>2</sup> (tilanne v. 2019), mikä tarkoittaa, että muutettavan asemakaavan rakennusoikeudesta yli puolet on toteutettu.

#### Asukkaat ja työpaikat

Suunnittelualueella on kaksi asuinkorttelia, joissa on asukkaita noin 85. Lisäksi alueella on kymmenkunta työpaikkaa (tilanne v. 2019).

#### Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet

Kirkkotorilta on sujuvat yhteydet sekä matkakeskukseen että pohjoisen suuntaa, jonne johtaa kävelyä ja pyöräilyä palvelevan yhteys (Pappilanmäki) päätepisteensä Gesterbyn kerrostaloalue. Överbyntien pohjoispuolella ja em. yhteyden varrella sijaitsee pappila, jonka pihapiirissä on kaksi suojeltavaa rakennusta. Pappilan pohjoispuolella, Antbackantien varrella on kaksi asuinkorttelia, joista toinen on yhtiömuotoinen ja toisella on kaksi omakotitonttia. Yhteyden varrella on myös Gesterbyn koulukeskusta palveleva pysäköintialue (Gesterbynpiha).

Suunnittelualueen itäpuoleisen Jokiniitynpuiston kulkureitit otetaan huomioon niin, että Keskustan urheilupuistosta johdetaan luontevat kulkuyhteydet Jolkbyn joen ylittävälle sillalle.

Olemassa olevilta bussipysäkeiltä on sujuvat reitit liikekeskustassa sijaitsevalle kirkolle kuten myös urheilupuistoon ja uimahallille.

#### Ajoneuvoliikenne

Vanha Rantatie, Kirkkonummentie, Gesterbyntie ja Överbyntie ovat Kirkkonummen kunkeskuksen pääväyliä, jotka kaikki kuuluvat osittain suunnittelualueeseen. Syksyllä 2019 on vireillä Kirkkonummen liikekeskusta katujen yleissuunnitelman laatiminen. Tämän suunnitelman mukaisesti mitoitetaan muutettavien asemakaavojen alueella riittävät katualueet varmentamaan toimiva liikennejärjestelmä liikekeskustassa.

Gesterbyntien, Gesterbynkaaren ja Jokiniityntien risteysalue on uudistettu kiertoliittymäksi vuonna 2018. Samassa yhteydessä uudistettiin uimahallin edustalla bussipysäkkijärjestelyt ja parannettiin liikenneturvallisuutta rakentamalla uusi alikulku Jokiniityntien ali. Uimahallille ja Jokirinteen oppimiskeskukselle on täten sujuvat liikenneyhteydet. Risteysalueen tuntuun, suunnittelualueen ulkopuolelle rakennetaan lähivuosina hyvinvointikeskus (tilanne v. 2019). Niin ikään hyvinvointikeskuksen asiakkaiden kuten myös uuden Jokirinteen oppimis-

keskuksen oppilaiden turvallisuutta ajatellen on risteysalueelle toteutettu kaksi kävelyä ja pyöräilyä palvelevaa alikulkuyhteyttä.

Keskustan urheilupuistoon on ajoyhteys Vanhalta Rantatieltä. Valtaosa puiston pysäköinnistä on järjestetty lähelle Kirkkonummentietä.

#### Vesihuolto ja muut verkostot

Suuri osa suunnittelualueesta on rakennettu ja alueen rakennukset on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin.

#### Virkistysalueet

Keskustan urheilupuisto ja sen länsipuolella sijaitseva Jokiniitynpuisto kytkeytyvät toiminnallisesti toisiinsa, sillä esimerkiksi Jokiniitynpuistossa on lähiliikuntaa palvelevia kuntolaitteita ja pelikenttiä. Jokirinteen oppimiskeskus (valmistuu loppuvuonna 2020), käyttää opetuksessaan hyödykseen edellä mainittuja toimintoja. Myös oppimiskeskuksen suuri liikuntahalli kuuluu urheilupuiston palveluihin ja se on suunniteltu suuria yleisötapahtumia varten.

#### Maanomistus

Suunnittelualueella on kolme merkittävää maanomistajaa (muu alue on yksittäisten maanomistajien omistuksessa), jotka ovat Kirkkonummen kunta (n. 17 ha), Kirkkonummen seurakuntayhtymä (n. 7 ha) ja Suomen valtio (n. 3 ha).

### **3.2 Suunnittelutilanne**

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

##### Yleiskaavoitus

- Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava (lainvoim. 7.5.2010)

##### Asemakaavoitus

- Jolkbynlaakso-Pappilanmäki-Rajakumpun asemakaava (Uudenmaan lääninhallitus vahvis. 30.1.1987) sekä em. asemakaava koskeva muutos urheilupuiston alueella (lainvoim. 8.6.2001)
- Kirkkolaakson asemakaava (lainvoim. 20.8.2007)
- Kirkkotorin asemakaava (lainvoim. 27.5.2011)
- Kyrkvalla ja Jokiniitty asemakaava (lainvoim. 18.1.2013)
- Vesitorinmäen asemakaava (lainvoim. 26.4.2017)

##### Rakennusjärjestys ja pohjakartta

- Kirkkonummen rakennusjärjestys (kv. hyväks. 31.8.2000)
- pohjakartta on hyväksytty 22.5.2019

##### Muut selvitykset ja suunnitelmat

- Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema, Sigbritt Backman 1992
- Kuntakeskuksen laatu- ja ympäristösuunnitelma, WSP LT-Konsultit Oy, 2006
- Kirkkonummen keskustan urheilupuisto, yleissuunnitelmaluonnos, Sito Oy, 2010
- Sivistys- ja vapaa-aikapalveluiden palveluverkkosuunnitelma (päivitys vuosille 2018 - 2030 - 2040), Kirkkonummen kunta, 2018.



## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavassa ajanmukaistetaan Keskustan urheilupuiston maankäyttöä sekä liikekeskustan liikenne- ja pysäköintijärjestelyt. Lisäksi mahdollistaa uuden lukiokampuksen rakentamisen.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kuntatekniikan lautakunta merkitsi kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tiedoksi kokouksessaan 14.12.2017 (§ 75). Lautakunta päätti evästää jatkosuunnittelua siten, että Kirkkonummentien itäpuolella noudatetaan Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa osoitettua maankäyttöä, jolloin Keskustan urheilupuiston kohdalla Kirkkonummentien itäpuoli varataan kokonaisuudessaan urheilupuiston ja sitä palvelevien rakennusten käyttöön.

Kunnanhallitus päätti 26.8.2019 (§ 257) tehdä tarveselvityksen, jossa selvitetään mahdollisuus toteuttaa Porkkalan lukion, Kyrkslätts gymnasiumin ja Kirkkonummen kansalais- ja musiikkiopiston tilat yhteiseen rakennuskokonaisuuteen Kirkkonummen pääkirjaston pohjoispuoliselle tontille (kortteli 121).

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osalliset ilmenevät kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Keskustan urheilupuiston asemakaavan muutoksen vireilletulo on kuulutettu 16.2.2018.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Sivistys- ja vapaa-aikapalveluiden palveluverkkosuunnitelmasta (valm. 2018) ilmenee, että suomen- ja ruotsinkielisissä lukioissa oli oppilaita noin 750. Uuden lukiokampuksen tilaohjelmassa on kuitenkin syytä varauduttava edellä esitettyä suurempaan oppilasmäärään.

Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut on tiedustellut ennen kaavasuunnittelun käynnistämistä sivistys- ja vapaa-aikapalveluilta lukiokampuksen alustavasta tilaohjelmasta ja uudisrakennukselle varattavasta rakennusoikeudesta. Sivistys- ja vapaa-aikapalvelujen toimittaman alustavan tiedon mukaisesti lukiokampuksen käyttöön on osoitettava noin 9000 k-m<sup>2</sup>. Suomen- ja ruotsinkielisen lukioiden tilatarpeen lisäksi kampukseen sijoitetaan musiikki- ja kasalaisopisto sekä mahdollisesti myös kuvataidekoulu. Uudisrakennukseen on mahdollista toteuttaa myös kulttuurisali, johon istumapaikkoja on suunnitteilla noin 400. Työpaikkoja on lukiokampuksessa noin sata ja Keskustan urheilupuistossa noin 25.

Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut on ollut yhteydessä kesällä 2019 korttelin 182 maanomistajiin ja tiedustellut heidän kantaansa mahdollisen rakennusoikeuden nostamisesta. Maanomistajat ovat ilmoittaneet suostumuksensa kehittää korttelia maanomistusrajoista huolimatta. Heille on myös tiedotettu, että ennen asemakaavan hyväksymistä on kunnan ja maanomistajien kesken oltava maakäytösopimus.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta on käsitellyt kaavaehdotuksen kokouksessaan 22.8.2019 (§ 13). Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 9.9.2019 (§ 277) asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville kunnantalossa ja kunnan kirjastoissa vähintään 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana järjestettiin XX.XX.2019 asukastilaisuus.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli asemakaavan XX.XX.20XX (§ XX). Niin ikään kunnanhallitus käsitteli sen kokouksessaan XX.XX.20XX (§ XX). Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan kokouksessaan XX.XX.20XX (§ XX).

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeen vuorovaikutus kunnan ulkopuolisten viranomaistahojen kanssa on järjestetty ensisijaisesti lausunnotmenettelyn kautta. Kaavahanketta on esitelty Uudenmaan liitolle ja Uudenmaan ELY-keskukselle 5.9.2019.

#### 4.4 **Asemakaavan tavoitteet**

Kirkkonummen liikekeskustan maamerkin, kirkon ja sitä ympäröivän hautausmaa-alueen kaupunkikuvallinen asema säilytetään. Kirkon eteläpuolinen alue säilytetään avoimena maisematilana kuten myös urheilupuiston lähialue Vanhan Rantatien ja Kirkkonummentien risteuksen tuntumassa. Kirkon näkyvyyttä maisemassa soisi parannettavan hautausmaan puustoa hienovaraisesti karsien, sillä etenkin kesäaikaan kulttuurihistoriallisesti arvokas kirkko ei näy ympäristössä, koska rehevä puusto piilottaa kirkon Kirkkonummentien suunnasta. Samalla periaatteella pyritään saamaan pappilan päärakennus nykytilannetta paremmin näkyviin.

Tavoitteena on edistää tärkeiden Kirkkonummen liikekeskustan liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toteuttamista. Esimerkiksi uusi kiertoliittymä Kirkkonummentien, Överbyntien ja Gesterbyntien risteyksessä parantaa liikekeskustassa useiden kaavahankkeiden toteuttamisedellytyksiä. Asemakaava on laadittu yhteensopivasti Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelman kanssa. Toisin sanoen esimerkiksi katualueiden tekninen tilantarve otetaan huomioon. Osa Gesterbyntiestä muuttuu kunnan ylläpitämäksi kaduksi ja näin mahdollistetaan uuden kieroliittymän rakentaminen.

Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien toiminnallisuuden ja verkostojen jatkuvuuden turvaaminen on yksi tärkeä tavoite. Kirkkotorilta pohjoiseen suuntautuva yhteys (Pappilanmäki) säilytetään. Reitti on osa Gesterbyn kerrostaloalueelta Kirkkotorin kautta matkakeskukseen johtavaa kävelyn ja pyöräilyn pääyhteyttä. Keskustan urheilupuiston alueella kävelyn ja pyöräilyn yhteydet on sovitettu yhteen Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelman ja Jokiniitynpuiston reittien kanssa. Näin esimerkiksi toimivat kulkuyhteydet urheilupuistosta Jokirinteen oppimiskeskukseen toteutuvat.

Lukiokampuksen sijoittaminen Kirkkonummen liikekeskustaan on toiminnallisesti myönteinen asia, sillä oppilaat (n. 800 opp.) näkyvät kaupunkikuvassa ja tuovat kaivattua päiväelämään liikekeskustaan. Oppilaat käyttävät Rovastinpuistoa ja Kirkkotoria välituntipihanaan. Lukiokampuksen yhteyteen sijoittuvat musiikki- ja kansalaisopistot sekä mahdollinen kuvataidekoulu toimivat pääasiassa iltaisin. Kulttuurisalissa järjestettävät musiikki- ja teatteriesitykset ajoittuvat ensisijaisesti iltoihin ja viikonloppuihin. Lukiokampus on myös hyvin saavutettavissa joukkoliikennevälineillä.

Lukiokampukset monipuolisen toiminnan edellytykset mahdollistetaan asemakaavassa, josta päätöstä lukiokampuksen rakentamisesta ei ole tehty (tilanne v. 2019). Koska lukio-kampus sijaitsee kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla, on uudisrakennuksen suunnitteluun ja rakennuksen arkkitehtuuriin panostettava, varsinkin kun sen naapureina ovat kulttuurihistoriallisesti arvokas kirkko kellotapuleineen sekä nykyarkkitehtuuriltaan ansiokas kirjasto. Molemmat omalla tavallaan liikekeskustan merkkirakennuksia.

Asemakaavassa ajanmukaistetaan Keskustan urheilupuiston maankäyttö ottaen huomioon sen toimintojen laajentuminen läheiseen Jokiniitynpuistoon ja Jokirinteen oppimiskeskukseen. Keskustan urheilupuiston alueelle toteutetaan myös oppimiskeskusta palvelevia pysä-

köintijärjestelyjä ja sen saattoliikenneyhteydet. Lukiokampuksen ja kirkon käyttöön osoitetaan riittävästi autopaikkoja.

Jokirinteen oppimiskeskuksen suuri liikuntahalli ja siinä järjestettävät yleisöä vetävät tilaisuudet edellyttävät toimivia pysäköintiratkaisuja. Suunnittelualueen pysäköintijärjestelyt ovat haasteellisia ja asemakaavassa ne on ratkaistava. Esimerkiksi lukiokampuksen työntekijöiden kuten myös uudisrakennukseen sijoitettavan kulttuurisalin asiakkaiden autopaikat on määrä sijoittaa ensisijaisesti urheilupuiston pysäköintialueelle.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavamuutoksen rakenne

#### Mitoitus

Asemakaavan pinta-ala on noin 28 ha ja kokonaisrakennusoikeus on lähes 35 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus muodostuu seuraavasti:

- urheilupuiston rakennusoikeus 15 000 k-m<sup>2</sup>
- lukiokampuksen rakennusoikeus 10 000 k-m<sup>2</sup>
- Kirkkonummen kirkon ja pappilan rakennusoikeus n. 2200 k-m<sup>2</sup>
- asuinrakentamisen rakennusoikeus 6800 k-m<sup>2</sup>
- urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella sijaitsevien (VU) rakennusten rakennusoikeus 850 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikkoja korttelien asiakkaiden, työntekijöiden ja asukkaiden käyttöön on varattava yhteensä liki 425.

#### Kortteli 109

Kirkon ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueen (YK/s) rakennusoikeus säilyy muutettavan asemankaavan mukaisena ollen 1825 k-m<sup>2</sup> käsittäen varsinaisen kirkkorakennuksen lisäksi kellotapulin ja huoltorakennuksen.

Kirkossa on noin 600 istumapaikkaa ja täten sen käyttöön on osoitettava noin 60 autopaikkaa (mitoituseriaate: 1 ap. / 10 ip.). Korttelissa on noin 30 autopaikan pysäköintialue, jonka paikat varataan kuitenkin ensisijaisesti seurakunnan ja kirjaston työntekijöiden käyttöön. Pääsääntöisesti kirkossa vierailevien autopaikat sijaitsevat Keskustan urheilupuiston pysäköintialueella (LPA-kortteli 200). Nämä autopaikat ovat vuoropysäköintikäytössä urheilupuiston ja lukiokampuksen kanssa. Edellisen lisäksi lukiokampuksen korttelissa olevat autopaikat ovat vuoropysäköintiperiaatteella sekä kirkon että uurnalehdossa vierailevien käytössä.

#### Kortteli 121

Kirkkonummen kirkon pohjoispuolella sijaitseva yleisten rakennusten korttelialueelle (Y) toteutetaan uusi lukiokampus. Korttelin rakennusoikeus on suuri (9000+ yht1000 k-m<sup>2</sup>) verran pienellä koulutoimintaan varattavalla tontilla. Korttelin rakennusoikeus kasvaa merkittävästi (4000 k-m<sup>2</sup>) muutettavasta asemakaavasta.

Lukiokampuksessa tulee olemaan enimmillään sata työpaikkaa ja sen käyttöön on osoitettava vähintään 75 autopaikkaa (mitoituseriaate: 1 ap. / 120 k-m<sup>2</sup>). Autopaikoista vähintään 20 on sijoitettava korttelin alueelle. Mitä todennäköisimmin kortteliin on mahdollista toteuttaa edellä esitettyä useampi autopaikka. Nämä autopaikat ovat vuoropysäköintiperiaatteella kirkossa ja uurnalehdossa vierailevien käytössä. Se tarkoittaa, että urheilupuistossa sijaitsevasta autopaikkojen korttelialueelta (kortteli 200) on lukiokampuksen käyttöön varattava noin 55 autopaikkaa riippuen siitä, kuinka monta autopaikkaa on järjestettävissä lukiokeskuksen

kortteliin. Nämä autopaikat ovat vuoropysäköintikäytössä urheilupuiston asiakkaiden ja kirkossa vierailevien kanssa.

### Kortteli 179

Pappilan kortteli on asemakaavassa osoitettu kirkon ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK/s) ja sen rakennusoikeus säilyy likimain muutettavan asemakaavan mukaisena. Kortteliin sijoitettavia autopaikkoja on varattava muutamia.

### Korttelit 180 ja 182

Asemakaavan molemmat asuinkorttelit säilyvät eikä niiden pinta-alat muutu. Asuinrakennusten korttelialueiden (A) rakennusoikeus on yhteensä 6800 k-m<sup>2</sup>. Korttelin 180 rakennusoikeus säilyy muuttumattomana ollen 4200 k-m<sup>2</sup> ja sen asukasmääräksi on arvioitu 75. Korttelin 182 rakentamistehokkuus kasvaa muutettavasta kaavasta ollen 2600 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden kasvu ja korttelin uusi kaavamerkintä mahdollistaa asunnot noin 50 asukkaalle. Asemakaavan toteuduttua kortteleiden asukasmäärän arvioidaan olevan noin 125.

Asuinkortteleiden käyttöön on osoitettava vähintään 84 autopaikkaa (mitoituseriaate: 1 ap. / 80 k-m<sup>2</sup>), kuitenkin niin, että jokaista asuntoa varten on varattava vähintään yksi autopaikka.

### Kortteli 183

Asemakaavassa Keskustan urheilupuistossa sijaitsevan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YU) rakennusoikeus (15 000 k-m<sup>2</sup>) on sama kuin muutettavassa asemakaavassa.

Urheilupuiston asiakkaiden käyttöön varataan liki 200 autopaikkaa (mitoituseriaate: 1 ap. / 80 k-m<sup>2</sup>). Asemakaava mahdollistaa noin sadan uuden autopaikan toteuttamisen. Uudet pysäköintialueet (p) sijaitsevat monitoimihallin (Varuboden Arena) edustalla (20 - 30 ap.) sekä monitoimihallin itäpuolella Jolkbyn joen tuntumassa (75 - 85 ap.). Lisäksi olemassa olevan huoltorakennuksen alueella on työntekijöiden käytössä on muutama autopaikka. Uimahallin asiakkaiden käytössä on noin 125 autopaikkaa, jotka sijaitsevat autopaikkojen korttelialueella (LPA), lisäksi hallin työntekijöillä on käytössä noin viisi autopaikkaa (n. 5.ap.). Työpaikkoja alueella on parisenkymmentä.

Asemakaava mahdollistaa Keskustan urheilupuistossa noin 475 autopaikan toteuttamisen Kirkkonummentien ja Gesterbyntien sekä Jolkbyn joen väliselle alueelle. Näistä autopaikoista noin sata (100 ap.) sijaitsee urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU) sijoittuvilla pysäköintialueilla (p) Vanhan Rantatien ja Kirkkonummentien läheisyydessä.

### Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)

Asemakaavassa alueelle on osoitettu myymälätilaa (m) enintään 100 k-m<sup>2</sup> sekä urheilupuiston toimintaan liittyviä palvelu-, huolto- ja varistorakennuksia varten rakennusoikeutta enintään 750 k-m<sup>2</sup>. Myymälätilan käyttöön autopaikkoja on järjestettävä vähintään kolme (väh. 3 ap., mitoituseriaate: 1 ap. / 40 k-m<sup>2</sup>) ja ne on sijoitettava rakennuksen lähialueelle. Myymälätilaa lukuun ottamatta muulle rakentamiselle ei ole tarvetta osoittaa autopaikkamitoitusta.

Alueen kahdelle pysäköintialueelle (p) voidaan toteuttaa noin 80 autopaikkaa. Olemassa olevalla, Kirkkonummentien äärellä sijaitsevalla pysäköintialueella on autopaikkoja noin 50 ja uudella, Vanhan Rantatien varrella olevalle voidaan toteuttaa noin 30 autopaikkaa. Alueelle on mahdollista sijoittaa ekopiste.

## **5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Keskustan urheilupuiston asemakaavan alueella on noudatettava Kirkkonummen Kuntakeskuksen laatu- ja ympäristösuunnitelma periaatteita. Lisäksi kaavamääräyksillä ohjataan ym-

päristörakentamista kaupunkikuvallisesti keskeisillä alueilla kuten kirkon ja pappilan lähiympäristössä, jonka kaavamääräyksessä edellyttää niin kirkon lähialueen kuin pappilan pihalueen ja siihen rajoittuvan Pappilapuisto (VP) suunniteltavan ja toteutettavan riittävän avoimena maisematilana. Näin arvot rakennukset näkyisivät maisemassa nykyistä paremmin etenkin Kirkkonummentielle. Pysäköintialueiden vehreydestä on niin ikään kaavamääräyksiä.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

##### A-korttelit

Kortteli 180 on asemakaavassa asuinrakennusten korttelialuetta (A). Muutettavassa asemakaavassa se oli asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta (AKR,  $e = 0,40$ ). Kortteli on rakennettu ja kaavassa on todennettu toteutunut maankäyttö. Korttelin rakennusoikeus ( $4200 \text{ k-m}^2$ ) säilyy muutettavan asemakaavan mukaisena ja asukkaiden käyttöön on rakennettu 52 autopaikkaa. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Kortteli 182 on osoitettu asemakaavassa asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Muutettavassa asemakaavassa se oli erillispientalojen korttelialuetta (AO-2,  $e = 0,15$ ). Korttelin rakennusoikeus on  $2600 \text{ k-m}^2$  ( $e = 0,40$ ) eli samaa kuin korttelissa 180. Rakennusoikeus kasvaa  $1627 \text{ k-m}^2$ . Kortteli sijaitsee Kirkkonummen kuntakeskuksessa keskeisellä paikalla hyvien joukkoliikenneyhteyksin sekä liikekeskustan kaupallisten ja julkisten palvelujen läheisyydessä, joten korttelin tehokkuuden nostaminen on perusteltua. Alueelle on sallittu rakentaa kaksikerroksisia rakennuksia kuten esimerkiksi rivi- ja pienkerrostaloja.

Molempien korttelien asukkaiden autopaikat on sijoitettava tonteille (mitoituseriaate: 1 ap. /  $80 \text{ k-m}^2$ , kuitenkin vähintään 1 ap. /asunto). Kortteliin 180 on toteutettava vähintään 52 autopaikkaa ja kortteliin 182 vähintään 32 autopaikkaa.

##### Y-kortteli

Kortteli 121 sijaitsee Överbyntie varrella ja asemakaavassa se on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) lukiokampuksen rakentamista varten. Kortteliin sijoittuvat suomen- ja ruotsinkieliset lukiot sekä musiikki- ja kansalaisopisto, mahdollisesti myös kuvataidekoulu. Lukiokampukseen suunnitellaan sijoitettavan myös kulttuurisali, johon alustavasti kaavallaan noin 400 istumapaikkaa. Korttelin rakennusoikeus ( $9000+\text{yht}1000 \text{ k-m}^2$ ) on suuri verrattuna tontin pinta-alaan ja tämän takia rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on neljä. Muutettavasta asemakaavasta rakennusoikeus on noussut  $4000 \text{ k-m}^2$ .

Koska lukiorakennuksen ennakoitu rakennusoikeus on suuri verrattuna tontin pinta-alaan, on rakennuksen suunnittelu haastava tehtävä, etenkin kun korttelin läpi on johdettava ajoyhteys (Sakastikuja) kirkkokortteliin. Niin ikään rakennussuunnittelun yhteydessä on löydettävä järkevät huoltojärjestelyt koskien myös mahdollisen kulttuurisalin toimintaa. Arkkitehtuurin osalta salin ja siihen liittyvän lämpiön sisäänkäyntiä on korostettava ja sen avaaminen Rovastipuiston ja kirjaston suuntaan on suositeltavaa. Puiston suunnittelussa on otettava huomioon mm. lukiokampuksen ja kirjaston sisäänkäyntien sijainnit ja suunniteltava se oppilaiden välituntipihaksi. Kirkkonummen arkkitehtuuripoliittinen ohjelma 2017 edellyttää kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla sijaitsevien rakennusten arkkitehtuurilta korkeatasoisuutta.

Överbyntien liikennejärjestelyjen takia korttelin pohjoisrajaa on vähäisesti tarkistettu muutettavasta asemakaavasta, jotta uusi bussipysäkki voidaan sijoittaa lukiokampuksen välittömään läheisyyteen. Toisaalta muutettavasta asemakaavasta poiketen korttelin pinta-alaa on laajentunut noin  $650 \text{ m}^2$ :llä Rovastipuiston suutaan. Vaikka puisto on vähäisesti pienentynyt, näkymä Volsintien päästä etelään kirkolle säilyy.

Korttelin käyttöön osoitetut autopaikat (mitoituseriaate: 1 ap. /  $120 \text{ k-m}^2$ ) sijaitsevat osin tontilla (väh. 20 ap.) ja pääosin (n. 55 ap.) Keskustan urheilupuistossa ( $k200$ ).

### YK-korttelit

Kirkkonummen kirkko, joka sijaitsee korttelissa 109, on osoitettu asemakaavassa kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK), jonka ympäristö on säilytettävä (/s). Kirkko ja kellotapuli ovat suojeltuja rakennuksia (sr).

Kirkko sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla. Muutettavaan asemakaavan verrattuna korttelin maankäyttö säilyy muuttumattomana vähäisiä kaavateknisiä muutoksia lukuun ottamatta. Myös korttelin rakennusoikeus (1825 k-m<sup>2</sup>) säilyy muuttumattomana.

Kirkkovieraiden pysäköintipaikat (n. 60 ap.) sijaitsevat Keskustan urheilupuistossa (k200), lisäksi saman pysäköintialueen autopaikat ovat lukiokampuksen käytössä vuoropysäköintiperiaatteella. Korttelin huoltoliikenne on järjestettävä Överbyntieltä lukiokampuksen korttelin kautta (Sakastinkuja). Asemakaava edellyttää kortteliin järjestettävän vähintään 30 autopaikkaa. Se ei tuota ongelmaa, sillä pysäköintialue on toteutettu. Autopaikosta vähintään kymmenen (väh. 10 ap.) on osoitettava vuoropysäköintiperiaatteella kirjaston (k120) työntekijöiden käyttöön. Lisäksi autopaikat on varattu seurakunnan työntekijöiden autopaikoiksi sekä kirkon huoltoliikenteen käyttöön. Tämä johtuu siitä, että kortteliin johtava ajoyhteys heikentää kävely- ja pyöräilyväylän (Pappilanmäki) liikenneturvallisuutta. Kirkossa ja uurnalehdossa vierailevat voivat pysäköidä autonsa lukiokampuksen alueelle sekä suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevan seurakuntatalon pysäköintialueelle (k178), josta kirkolle on järjestetty turvallinen kulkuyhteys Överbyntien ylittävän kävelyn ja pyöräilyn reitin kautta.

Mikäli Tallinmäen asemakaavan alueella toteutetaan Kirkkotorin alle uusi pysäköintilaitos, niin mitä todennäköisimmin sitä käyttävät myös mahdollisuuksien mukaan lukiokampuksessa ja kirkossa vierailevat. Pysäköintilaitokseen on suunnitteilla noin sata autopaikkaa lähikortteleiden myymälätilojen ja kirjaston asiakkaiden käyttöön.

Kirkkonummen pappila sijaitsee korttelissa 179, joka on osoitettu asemakaavassa kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK), jonka ympäristö on säilytettävä (/s). Korttelia koskee määräys tontin piha-alueen suunnittelusta ja hoitamisesta avoimena maisematilana niin, että pappilan päärakennus näkyy hyvin maisemassa ja erityisesti Kirkkonummentielle. Kortteliin on sallittua rakentaa suojeltavien rakennusten lisäksi talousrakennuksia, joiden rakennusoikeus saa olla enintään 100 k-m<sup>2</sup>. Korttelia koskee myös muinais-  
muistoalueen kaavamerkintä (sm). Ajoneuvojen kulku kortteliin on järjestettävä Antbackantien ja Pappilanmäki-yhteyden kautta.

### YU-kortteli

Keskustan urheilupuistossa liikuntapalvelujen rakentaminen on keskitetty kortteliin 183 (tontti 4), joka on osoitettu asemakaavassa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Korttelissa sijaitsee mm. monitoimihalli, uimahalli ja urheilukenttä. Korttelin rakennusoikeus säilyy muutettavan asemakaavan mukaisena ollen 15 000 k-m<sup>2</sup>. Se edellyttää liki 200 autopaikan järjestämistä urheilupuiston asiakkaille ja työntekijöille, joita tulee olemaan parikymmentä. Korttelin alueelle näistä on mahdollista sijoittaa yli puolet, noin 125 autopaikkaan.

Muutettavaan asemakaavan verrattuna korttelin rakennusalan rajaa on kuitenkin väljennetty niin, että nykyisten rakennusten laajentamiseen tai uusien tilojen rakentamiseen on enemmän vaihtoehtoja.

Asemakaava mahdollistaa uimahallin laajentamisen. Vaihtoehtoisesti suunnitellulle laajennusalueelle voidaan sijoittaa kesäisin toimiva ulkouimapaikka, jossa voisi olla mm. 25-metrinen uima-allas ja lasten kahluuallas. Liikekeskustan lähialueella ei ole ulkouintimahdollisuutta kesäisin (tilanne v. 2019). Mikäli tällainen toiminta halutaan alueelle, edellyttää se alueen aitaamista ja toimintaa palvelevan huoltorakennuksen toteuttamista. Sama huoltorakennus voi palvella skeittialuetta, joka on määrä toteuttaa lähelle uimahallia.

Korttelin kautta on sallittua järjestää Jokirinteen oppimiskeskuksen saattoliikenne, jonka liikennöinti järjestetään samaa ajoyhteyttä (ajo) myöten kuin monitoimihallin huoltokin. Saman ajoyhteyden päässä sijaitsee pysäköintialue (p), jonka tuntumassa on joen ylittävä kävelyn ja pyöräilyn yhteys Keskustan urheilupuistosta Jokiniitynpuistoon ja Jokirinteen oppimiskeskukselle.

#### LPA-korttelit

Keskustan urheilupuiston kortteli 183 (tontti 5) on asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Pysäköintialue on uimahallin asiakkaiden käytössä ja sen alueella on sallittua järjestää Jokirinteen oppimiskeskuksen (k450) saattoliikenne. Kaava sallii matonpe-supaikan rakentamisen. Kortteliin kuuluu myös vähäisesti Jolkbyn joen vesialuetta (w).

Asemakaavassa on korttelin 183 lisäksi kolme muuta autopaikkojen korttelialuetta (k200, k439 ja k440). Muutettavan asemakaavan pysäköintialueesta on muodostettu autopaikkojen korttelialue Kirkkonummentien varteen (k200) ja ajo sinne tapahtuu uuden kiertoliittymän kautta sekä uutta katua, Stadionkujaa myöten. Urheilupuiston (k183), lukiokampuksen (k121) ja kirkon (k109) autopaikkoja on sallittua sijoittaa kyseiselle pysäköintialueelle, jonne on toteutettu autopaikkoja noin 175, mutta alueella tehtävien liikennejärjestelyjen, kuten sujuvan kävelyn ja pyöräilyn yhteyden rakentaminen (pp), vähentää autopaikkojen määrää ja se tulee olemaan noin 150.

Korttelin 439 (Gesterbyn koulukeskus) ja korttelin 440 (uusi hyvinvointikeskus) autopaikkojen korttelialueet ovat suurimmaksi osaksi alueiden työntekijöiden käytössä ja niiden käyttöaste on korkeimmillaan tavanomaisina työpäivinä niin, että autopaikat vapautuvat illalla muuhun käyttöön. Tämän johdosta Jokirinteen oppimiskeskuksen suuren liikuntahallin yleisötilaisuuksissa vierailevien autot saa pysäköidä em. alueille. Hallissa järjestettävät tilaisuudet ajoittuvat ensisijaisesti iltoihin ja näin vuoropysäköintiä pystytään hyödyntämään ja nostamaan autopaikkojen käyttöastetta. Myös korttelin 183 autopaikkojen korttelialueelle (LPA) on sallittua sijoittaa hallin yleisötilaisuuksissa kävijöiden autopaikkoja, vaikka uimahallin asiakkaat käyttävät kyseistä pysäköintialuetta myös iltaisin.

#### 5.3.2 Muut alueet

##### Katualueet

Asemakaavan katualueiden laajuudet ovat yhdenmukaisia Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelman kanssa. Esimerkiksi kiertoliittymä Kirkkonummentien, Gesterbyntien ja Överbyntien risteyksessä sekä bussipysäkkialueet on osoitettu kaavakartalla em. yleissuunnitelman mukaisesti. Todettakoon, että uimahallin bussipysäkkiä lukuun ottamatta muut pysäkit on tarkoitus uudistaa osana liikekeskustan liikennejärjestelyjä. Uudet bussipysäkkiparit rakennetaan Gesterbyntielle uuden kiertoliittymän pohjoispuolelle sekä Överbyntielle lukiokampuksen kohdalle. Molemmat hankkeet edellyttävät muutoksia liikenneväylien aluerajauksiin ja ne on otettu huomioon asemakaavassa. Toteuduttuaan uudet bussipysäkit palvelevat oppilaiden lisäksi myös muita liikekeskustassa asioivia.

Asemakaavassa on osoitettu yksi uusi katu, Stadionkuja. Se toimii pääsisääntulotienä Keskustan urheilupuistoon Kirkkonummentien, Gesterbyntien ja Överbyntien risteykseen toteutettavasta kiertoliittymästä. Muutettavassa asemakaavassa osa Gesterbyntietä on yleistä tietä (LYS). Asemakaavassa se on muutettu kunnan ylläpidettäväksi katualueeksi, mikä mahdollistaa mm. uuden kiertoliittymän rakentamisen.

Vanhan Rantatien tielinjaus on merkitty historialliseksi tieksi (sh), koska se on osa muinaista Suurta Rantatietä. Asemakaava määrää, että tielinjaus on säilytettävä.

##### Virkistysalueet

Muutettavasta asemakaavasta Rovastinpuiston (VP) pinta-ala on pienentynyt (n. 700 m<sup>2</sup>). Osa on liitetty lukiokampuksen kortteliin (k121) ja osa Överbyntien katualueeseen. Syy tähän on Överbyntielle toteutettava uusi bussipysäkkipari, jonka sijoittaminen on edellyttänyt katu-

alueen rajan vähäistä tarkistamista. Muutokset eivät vaaranna Volsintien eteläpäästä näky-  
mää kirkolle. Rovastipuisto on suunniteltava ja toteutettava luonteeltaan avarana niin, että  
edellä kuvattu näkymä säilyy samalla kun se palvelee lukiokampuksen oppilaita välituntipi-  
hana.

Pappilanpuistoa (VP) koskee kaavamääräys, jonka mukaan puisto on suunniteltava ja hoi-  
dettava avoimena maisematilana niin, että pappilan päärakennus näkyy maisemassa ja eri-  
tyisesti Kirkkonummentielle. Samaa puistoa koskee myös muinaismuistomerkintä (sm).  
Myös keskustan urheilupuistoa (VU) koskee määräys, jonka mukaan alueen pääväyliin,  
Kirkkonummentiehen ja Vanhaan Rantatiehen rajoittuvat lähialueet on säilytettävä avoimena  
maisematilana.

Keskustan urheilupuiston pallokentät ja kaksi pysäköintialuetta sijaitsevat asemakaavassa  
urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella (VU). Puiston eteläosassa toimivan grillikioskin (tilanne  
v. 2019) paikalle on osoitettu myymälätila, jonka rakennusoikeus on enintään 100 k-m<sup>2</sup>.  
Myymälätilan käyttöön on osoitettava vähintään kolme autopaikkaa rakennuksen lähialueel-  
ta. Niin ikään pallokenttien alueelle on sallittua rakentaa palvelu-, huolto- ja varastoraken-  
nuksia enintään 750 k-m<sup>2</sup> kuitenkin niin, että yksittäisen rakennuksen rakennusoikeus saa ol-  
la enintään 250 k-m<sup>2</sup>. Kaavamääräyksen mukaan edellä kuvattujen rakennusten kattomuod-  
on on oltava joko harja- tai pulpettikatto, lisäksi rakennusten julkisivumateriaalina on käytet-  
tävä puuverhousta. Lisäksi kaava määrää, että kaikissa rakennuksissa on käytettävä samaa  
kattomuotoa ja -kulmaa. Vanhan Rantatien äärelle on osoitettu paikka uudelle pysäköintialu-  
eelle (p).

Vanhan Rantatien uuden pysäköintialueen (p) autopaikat (n. 30 ap.) voidaan varata vuoro-  
pysäköintiperiaatteella liityntäliikenteen käyttöön, sillä läheiseltä bussipysäkiltä on hyvät  
joukkoliikenteen yhteydet pääkaupunkiseudulle. Vanhan Rantatien ja Kirkkonummentien tun-  
tumassa oleva pysäköintialue (p) säilyy. Sinne on toteutettu autopaikkoja noin 50.

#### Hautausmaa-alue

Kirkon pohjoispuolella oleva urnalehto on merkitty hautausmaa-alueeksi (EH). Sen läpi kul-  
kevien vesi- ja hulevesijohtojen kohdalle on merkitty varaus maanalaiselle johdolle.

#### Hulevedet

Asemakaavassa Keskustan urheilupuistossa sijaitseva kortteli 200 on varattu autopaikkojen  
korttelialueeksi (LPA), jonka alueelle on ohjeellinen osa-aluemerkintä alueellista hulevesijär-  
jestelmää varten. Kyseisessä paikassa on nykyisin maastopainanne, jonne hulevesi kerään-  
tyy.

Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelman yhteydessä laaditaan suunnittelu-  
alueelle hulevesien hallintasuunnitelma, joka valmistuu syksyllä 2019. Alueen hulevesien  
käsittely toteutetaan em. suunnitelman mukaisesti.

#### Estlinkin sähkökaapeli

Asemakaavan alueella sähkökaapeli (150 kV, Estlink 1) alittaa Vanhan Rantatien ja sitä kos-  
keva alue on osoitettu kaavassa seitsemän metriä leveällä merkinnällä (maanalainen johto).  
Kaapelialue on säilytettävä puuttomana. Lisäksi kaapelialueella tai sen läheisyydessä tapah-  
tuva toiminta ei saa olla ristiriidassa kaapelin sähköturvallisuuden kanssa eikä se saa aiheut-  
taa vaaraa kaapelin käytölle eikä sen kunnossa pysymiselle.

Kaapelialueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta on pyydettävä kaapelin  
operoinnista vastaavalta Fingrid Oy:ltä erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla esimer-  
kiksi tie, katu, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen.



## 5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Merkittävin ympäristöä muuttava toimenpide, jonka asemakaava mahdollistaa, on uuden lukiokampuksen rakentaminen. Uudisrakennuksen lähiympäristössä kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kirkko ja kellotapuli sekä muu lähialueen rakentaminen asettavat omat haasteensa hankkeen suunnittelulle ja toteuttamiselle. Saman suunnitteluhaasteen aiheuttaa nykyarkkitehtuuria ansiokkaasti edustava kirjasto. Myös rakennuksen kytkeytyminen Överbyntien pohjoispuolella sijaitsevaan nykyarkkitehtuuria edustavaan seurakuntakeskukseen on otettava huomioon. Ennestään rakentamattomalle paikalle (alueella väliaikainen parakkipäiväkoti, tilanne v. 2019) toteutettava lukiokampus vaikuttaa voimakkaasti liikekeskustan maisemaan, kaupunkikuvaan ja lisää liikekeskustan dynamiikkaa. Asemakaava turvaa kuitenkin Volsintien eteläpäästä tärkeän näkymän kirkolle. Jotta näkymä säilyy, on Rovastipuiston suunnittelussa ja toteuttamisessa tärkeä näkömääkseli otettava huomioon mm. istutettavan kasvillisuuden osalta.

Lukiokampuksen uudisrakennuksen, jonka rakennusoikeus on merkittävän suuri, sovittaminen verraten pienelle tontille on haasteellinen tehtävä. Lukion oppilaat (n. 800 op.) käyttävät Rovastipuistoa ja läheistä Kirkkotoria välituntipihanaan, koska tontille ei ole järjestettävissä piha-alueita. Tämä on tiedostettava ja otettava huomioon suunnittelussa ja toteuttamisessa. Lähialueen asukkaat ja liikekeskustan asiakkaat voivat kokea edellä kuvatun tilanteen häiritsevänä.

Asemakaavassa on otettu huomioon Vesitorninmäen asemakaavan maankäyttö ja sovitettu se niin, että mm. Jokiniitynpuiston puistosuunnitelmat reitteineen ja toimintoineen on otettu huomioon reittien jatkuvuuden näkökulmasta, millä on myönteinen vaikutus alueella liikkuville. Ihmisten arjen sujuvuuteen tähtäävät myös toimenpiteet, joilla Jokirinteen oppimiskeskuksen saattoliikenne mahdollistetaan kahdella eri paikalla asemakaavassa: uimahallin pysäköintialueella Jokiniityntien suulla sekä Keskustan urheilupuistossa Jolkbyn joen ylittävän, uuden kävelyä ja pyöräilyä palvelevan sillan tuntumassa. Koska saattoliikenne ajoittuu arki-aamuihin, ei sillä ole juurikaan haittavaikutusta uimahallin eikä urheilupuiston asiakkaille. Sen sijaan uudet saattopaikat helpottavat monen perheen arkea. Stadionkujan läpiajettavuus uuden kiertoliittymän ja Vanhan Rantatien välillä helpottaa urheilupuiston kautta järjestettävää saattoliikennettä.

Keskustan urheilupuistoon toteutettavat uudet rakennukset ja aktiviteetit muuttavat ympäristöä. Kuntakeskuksen asukkaita ja myös kaikkia kirkkonummelaisia ajatellen liikuntapalvelujen keskittäminen urheilupuistoon on perusteltua, sillä esimerkiksi perheiden arki helpottuu, kun lasten harrastukset sijaitsevat paikassa, jonne on tarjolla joukkoliikenne. Suurin muutos koskee olemassa olevan monitoimitalon lähilähistöön sijoitettavaa rakentamista, sillä myös täällä uudisrakennukset ovat näkyvällä paikalla. Toisaalta uusi rakentaminen täydentää verraten yksinäistä monitoimitaloa, mikä on ympäristön kannalta hyvä asia.

Vanhan Rantatien varrella sijaitsevan grillikioskin korvaaminen uudella rakennuksella olisi myönteinen muutos, sillä alueelle siirretty nykyinen rakennus ei istu ympäristöön kovin hyvin. Uudisrakennuksen arkkitehtuuriin on kiinnitettävä erityistä huomiota, koska se on Vanhaa Rantatietä myöten saavuttaessa liikekeskustan yksi ensimmäisistä rakennuksista.

Maankäytön tehostaminen korttelissa 182 muuttaa Antbackantien maisemaa, mutta muutos on vähäinen, sillä asemakaavassa korttelin rakentamistehokkuus on sama kuin Antbackantien varrelle jo rakennetussa korttelissa 180, joka on toteutettu rivitaloyhtiönä. Uusia asukkaita arvioidaan asettuvan kortteliin 182 noin 50. Asuntorakentaminen liikekeskustan ja hyvien joukkoliikenteen palvelutason alueella on perusteltua.

Kirkkonummentien, Gesterbyntien ja Överbyntien risteysalueelle rakennettava kiertoliittymä muuttaa maisemaa, mutta toteuduttuaan sen ympäristö muuttuu viihtyisämmäksi nyky-

tilanteeseen verrattuna varsinkin, jos kiertoliittymään suunnitellaan maisemataideteos tai jokin muu kiinnostava ratkaisu.

Todettakoon, että merkittävä osa asemakaavan alueen kunnallistekniikasta on rakennettu. Alueen rakennukset on liitetty vesihuoltoon ja sitä koskevat korjaushankkeet aikataulutetaan ja toteutetaan kunnan toimesta.

#### Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Kävelijöiden, pyöräilijöiden ja autoilijoiden liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden takia on tärkeää, että Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelman mukaiset hankkeet toteutetaan. Suurin katurakentamiskustannus aiheutuu kuntakeskuksen pääväylien, Kirkkonummentien, Gesterbyntien ja Överbyntien kiertoliittymän sekä Kirkkonummentien lisäkaistojen ja uusien bussipysäkkien toteuttamisesta. Kiertoliittymästä uusi Stadionkuja johtaa Keskustan urheilupuistoon. Niin ikään urheilupuiston sisäisten uusien ajoneuvoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien suunnittelu ja rakentaminen on merkittävä kustannus. Edellä kuvattujen toimenpiteiden toteuttamisella on myönteinen kuitenkin vaikutus liikekeskustan asukkaille ja siellä asioiville sekä myös alueella vireillä olevien kaavahankkeiden toteutumiseen.

Keskustan urheilupuiston merkittävin kävelyn ja pyöräilyn uusi yhteys johtaa Kirkkonummentieltä Jolkbyn joen ylittävälle sillalle ja edelleen Jokiniityn puistoon mm. Jokirinteen oppimiskeskukseksi. Silta lähialueineen kuuluu Vesitornimäen asemakaavaan. Tämä uusi yhteys palvelee myös monitoimihallin ja siihen liittyvien uusien rakennusten käyttäjiä ja tulee olemaan suosittu reitti parantaen liikenneturvallisuutta huomattavasti.

Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnittelun yhteydessä ei ole ilmennyt liikenteellisiä ongelmia lukiokampuksen liikenteen järjestämisessä eikä uusi liittymä vaikuta liikekeskustan liikennejärjestelyihin haitallisesti. Tämä johtuu pääosin siitä, että asemakaavan mukaisesti valtaosa uuden lukiokampuksen autopaikoista (n. 55 ap.) sijoitetaan Keskustan urheilupuiston pysäköintialueelle, jonne liikennöinti on sujuvaa uuden kiertoliittymän kautta. Överbyntien rakentamiskustannukset ovat huomattavia kuten myös sujuvat kulkuyhteydet urheilupuiston pysäköintialueelta lukiokampukselle. Asemakaava edellyttää, että vähintään 20 autopaikkaa on rakennettava lukiokampuksen kortteliin.

Kirkkokorttelin osalta on huomioitava, että ajoneuvoliikenne sen pysäköintipaikalle (väh. 30 ap.) johdetaan korttelin läpi (Sakastinkuja). Ajoyhteydelle ei ole toteuttamiskelpoisia vaihtoehtoja. Koska em. ajoyhteys katkaisee vilkkaasti liikennöidyn kävelijöiden ja pyöräilijöiden reitin (Pappilanmäki) heikennee liikenneturvallisuus. Lukiokampuksen toteuttaminen lisää reitin liikennemäärää huomattavasti. Tämän johdosta on asemakaavassa ennakoitu syntyvä tilanne eikä kirkkokorttelin pysäköintialuetta saa enää käyttää kirkossa järjestettävien tilaisuuksien yleisöpysäköintiin. Sen sijaan se on tarkoitettu seurakunnan ja kirjaston työntekijöiden käyttöön sekä kirkon huoltoa varten. Mikäli liikenneturvallisuus kuitenkin vaarantuu tuntuvasti, voidaan sen parantamiseksi sijoittaa ylityskodalle esimerkiksi puomit, jonka pysäköintiluvan saaneet ja huolto liikenteen käyttäjät voivat avata kauko-ohjauksella. Todettakoon vielä, että lukiokampuksen huoltojärjestelyt on suunniteltava ja toteutettava niin, ettei niistä aiheudu häiriötä lukiokampuksen toiminnalle eikä sen lähiympäristölle.

Kaavan lukiokampukseen mahdollistava kulttuurisali (n. 400 ip.) sekä kirkko (n. 600 ip.) sijaitsevat yhdyskuntarakenteessa hyvin saavutettavilla paikoilla mm. matkakeskuksen ja bussipysäkkien läheisyyden takia, mikä on kestävä kehityksen näkökulmasta hyvä asia. Sama koskee asemakaavan lähialueella sijaitsevia muita yleisötiloja kuten Rovastipuiston länsipuolella sijaitsevaa kirjastoa ja sen salia (k122, n. 150 ip.), Överbyntien pohjoispuolella sijaitsevaa seurakuntakeskusta ja sen salia (k178, n. 100 ip.), kunnantalon salia (k104, n. 100 ip.) sekä Jokirinteen oppimiskeskukseen suurta liikuntahallia (k450, 450 - 500 ip.). Edellä luetelluissa tiloissa on istuinpaikkoja yhteensä noin 1250. On kuitenkin hyvin epätodennäköistä, että kaikissa edellä kuvatuissa tiloissa järjestettäisiin samaan aikaan vetovoimaisia yleisötilaisuuksia, mutta jos näin kuitenkin tapahtuisi, aiheutuisi Kirkkonummen liikekeskuksessa

pistemäisiä liikenteen toimivuusongelmia, vaikka asemakaavan mahdollistamat liikenteen parantamistoimenpiteet olisi toteutettu. Ajoittaista ruuhkautumista tapahtuisi, vaikka yhdessä tai vain muutamassa edellä luetelluista tiloista järjestettäisiin samaan aikaan yleisötapahtumia. Tällaiset tilanteet kuuluvat kuitenkin keskuksiin, vaikka ne aiheuttavat hetkellistä häiriötä niin alueen asukkaille kuin siellä asioivillekin. Kuitenkin on muistettava, että edellä kuvatut häiriötilanteet ovat usein vain hetkellistä. Asemakaava mahdollistaa noin 475 autopaikan toteuttamisen Keskusta urheilupuistoon ja niistä yli sata (yli 100 ap.) on uusia. Jokirinteen oppimiskeskuksen pihassa on noin sata autopaikkaa (n. 100 ap.). Korttelin 200 vuokraaminen esimerkiksi Kirkkonummi-päivien aikana muulle toiminnalle (esim. tivoli) onnistuu hyvin.

Asemakaavassa on varauduttu siihen, että merkittävä osa yleisötilaisuuksiin osallistuvista saapuu omilla autoilla. Lukiokampuksen kulttuurisalin ja kirkon tilaisuuksiin osallistuvia varten asemakaavassa on osoitettu Keskustan urheilupuistosta niiden käyttöön noin sata autopaikkaa (n. 100 ap.). Pysäköintialue sijaitsee 200 - 300 m etäisyydellä tapahtumapaikoista. Yhteydet pysäköintialueelta sekä lukiokampukseen että kirkolle suunnitellaan ja toteutetaan liikenneturvallisesti. Vastaavasti lähimmät bussipysäkit sijaitsevat 100 - 200 m etäisyydellä ja Kirkkonummen matkakeskus vain noin 700 m etäisyydellä. Kaikki edellä kuvatut matkat ovat käveltävissä.

Keskustan urheilupuistoon voidaan asemakaavan mukaan toteuttaa urheilukentän eteläpuolelle jopa 350 autopaikkaa, joista liki 200 varataan urheilupuiston asiakkaille. Lisäksi uimahallin asiakkaiden käytössä on noin 125 autopaikkaa. Asemakaavan välittömässä läheisyydessä, Jokirinteen oppimiskeskuksen isossa liikuntahallissa järjestetään etupäässä urheilutapahtumia. Oppimiskeskukselta on etäisyyttä Kirkkonummen matkakeskukseen noin 1,2 km, Vanhan Rantatien bussipysäkillä alle 700 m ja uimahallin bussipysäkillä ainoastaan noin 200 m. Kaikki edellä kuvatut matkat ovat käveltävissä.

Asemakaavassa on varauduttu siihen, että merkittävä määrä Jokirinteen oppimiskeskuksessa (k450) järjestettäviin tapahtumiin osallistuvista saapuvat omilla autoilla. Vesitornin asemakaavan mukaan oppimiskeskuksen kortteliin on toteutettava vähintään sata autopaikkaa (väh. 100 ap.) ja ne ovat yleisötilaisuuksiin osallistuvien käytössä. Uimahallin (k183), hyvinvointikeskuksen (k413) ja Gesterbyn koulukeskuksen (k30) pysäköintialueet ovat vuoropysäköintiperiaatteella oppimiskeskuksen liikuntahallissa järjestettävien yleisötilaisuuksien osallistujien käytössä. Pysäköinnissä hyödynnetään vuoropysäköintiperiaatetta eri toimijoiden kesken ja näin autopaikkojen käyttöaste nousee.

Kunta on panostanut joukkoliikenteen kehittämiseen ja niinpä tavoitteena on myös, että Kirkkonummen liikekeskustassa järjestettävissä yleisötilaisuuksissa, jotka pääsääntöisesti järjestetään iltaisin ja viikonloppuisin, osallistujat saapuisivat entistä useammin julkisilla liikennevälineillä.

Yhden asuinkorttelin (k182) rakentamistehokkuuden nostaminen ei vaikuta Kirkkonummen liikekeskustan liikennemääriin, sillä uusia asukkaita arvioidaan sijoittuvan alueelle vain noin 50. Gesterbyntien ja Jokiniityntien kiertoliittymän liikenteellinen kapasiteetti mahdollistaa merkittävän ajoneuvoliikenteen kasvun, sillä sen suunnittelussa on otettu huomioon mm. Vesitorninmäen asemakaavan mahdollistamat uudet toiminnot, kuten Jokirinteen oppimiskeskuksen ja uusien asuinkerrostalojen aiheuttama liikennemäärän kasvu.

Uudet bussipysäkit rakennetaan Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelmassa esitetyille paikoille helpottamaan ihmisten liikkumista ja toisaalta innostamaan heitä käyttämään joukkoliikennettä. Luonnollisesti olemassa olevat bussipysäkit helpottavat jo nykytilanteessa ihmisten liikkumista. Yksi uusi joukkoliikennettä suosiva toimenpide on sallia liityntäpysäköinti Vanhan Rantatien äärelle toteutettavalla uudella pysäköintialueella, joka sijaitsee Kirkkonummen liikekeskustan mahdollisesti vilkkaimman bussipysäkkialueen välittömässä läheisyydessä.

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamattomien tai vajaasti rakennettujen tonttien toteuttaminen muuttaa alueen maisemaa. Kuitenkin uudisrakentamisen alueet sijaitsevat jo rakennetun taajaman sisällä, joten uuden rakentamisella ei ole huomattavaa vaikutusta luontoon ja luonnonympäristöön, koska suunnittelualueella ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja.

Asemakaava määrää mm. kirkon lähiympäristön säilyttämisen avoimena maisematilana, niin ikään Pappilanpuisto ja pappilan pihapiiri on suunniteltava ja toteutettava avoimena maisematilana niin, että pappilan päärakennus näkyisi maisemassa ja erityisesti Kirkkonummentielle. Näillä toimenpiteillä on myönteinen vaikutus elinympäristössä.

Asemakaavassa on kaavamerkinnöin nostettu esille korttelin 183 maisema-arvokohde (sma). Kyseinen metsikkö sijaitsee urheilukentän ja uimahallin välisellä alueella. Merkintä varmentaa alueen säilymisen rakentamattomana ja säilyttää olemassa olevan puuston.

#### 5.4.3 Vaikutukset liikekeskustaan

Kirkkonummen liikekeskustaan suunnitellun lukiokampuksen rakentaminen tuo alueelle näkyviä päiväkäyttäjiä työpaikkojen (n. 100 työpaikkaa) ja oppilaiden myötä (n. 800 lukion oppilasta). Myös rakennuksen iltakäyttäjät tuovat paljon kaivattua toimintaa liikekeskustaan. Niinpä vaikutus liikekeskustaan on myönteinen sosiaalisella, kulttuurisella ja taloudellisilla tasoilla. Kunnan tahtotilana on edistää liikekeskustassa kaupunkikulttuuria, mikä tarkoittaa lisää elävyyttä, viihtyisyyttä ja toimeliaisuutta. Uusien asukkaiden ja työpaikkojen lisäksi monipuolinen palvelukokonaisuus halutaan liikekeskustaan. Lukiokampuksen toteutettavat musiikki- ja kansalaisopisto sekä kulttuurisali ja mahdollinen kuvataidekoulu tukevat myös edellä esitettyä tavoitetta. Asemakaavan ulkopuolella sijaitsevat Kirkkotori ja kirjasto ovat keskeisissä asemissa, kun liikekeskustassa järjestetään erilaisia ulkoilmatapahtumia. Osa niistä voidaan järjestää myös Rovastinpuistossa.

Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelman mukaiset liikennettä ja pysäköintiä koskevat suunnitelmat on todennettu asemakaavassa. Yleissuunnitelman mukaiset liikenneturvallisuutta parantavien liikennejärjestelyjen toteuttaminen edistää alueella liikkuvien turvallisuutta ja ehkäisee liikenneonnettomuuksia. Näiltä osin vaikutukset ovat myönteisinä tuntuvia.

### 5.5 **Ympäristön häiriötekijät**

Kirkkonummen kuntakeskuksen pääväylät (Kirkkonummentie, Vanha Rantatie, Gesterbyntie ja Överbyntie) sijoittuvat suunnittelualueelle. Ajoneuvoliikenne aiheuttaa liikennemelua ja pienhiukkaspäästöjä eikä tämän johdosta katujen tuntumaan ole suunniteltu sijoitettavaksi melulle herkkiä toimintoja.

### 5.6 **Kaavamerkinnät ja -määräykset**

Asemakaavakartalla on käytetty ympäristöministeriön asetuksen 31.3.2000 mukaisia kaavamerkintöjä.

### 5.7 **Nimistö**

Kaavamuuotosalueen nimistönä on käytetty pääasiassa alueen vanhaa nimistöä.

Överbyntien ja Kirkkonummentien risteyksen kiertoliittymästä erkanevan uuden kadun nimi on Stadionkuja, Keskustan urheilupuiston nykyisen toiminnan ja alueen historiaan perustuen. Porkkalan vuokrakauden aikana alueelle rakennettiin urheilukenttä, jonka portti sijaitsi Vanhan Rantatien varrella. Portissa luki venäläisellä kirjaimilla nimi stadion.

Pappilanmäenpuisto suomenkielinen nimi on muutettu Pappilanpuistiksi.

Nimiluettelo:

<u>Suomeksi</u>	<u>Ruotsiksi</u>	<u>Nykyisessä kaavassa</u>
<u>Kadut</u>		
Antbackantie	Antbackavägen	sama
Gesterbynkaari	Gesterbybågen	sama
Gesterbyntie	Gesterbyvägen	sama
Jokiniityntie	Åängsvägen	sama
Kirkkonummentie	Kyrkslättsvägen	sama
Stadionkuja	Stadiongränden	uusi nimi
Vanha Rantatie	Gamla Kustvägen	sama
Överbyntie	Överbyvägen	sama
<u>Kävelylle ja pyöräilylle varatut kadut</u>		
Pappilanmäki	Prästgårdsbacken	sama
<u>Puistot</u>		
Pappilanpuisto	Prästgårdsparken	Pappilanmäenpuisto
Rovastinpuisto	Prostparken	sama
<u>LPA-alue</u>		
Gesterbynpiha	Geterbygården	sama

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelma (vireillä v. 2019) on laadittu rinnatus-ten asemakaavahankkeen kanssa. Se käsittää katualueiden lisäksi myös mm. Rovastinpuis-ton yleissuunnitelman laatimisen sekä asemakaavan hulevesien hallintasuunnitelman.

Sivistys- ja vapaa-aikapalvelut on vuonna 2010 laatinut urheilupuistoa koskevan yleissuunni-telman (luonnos), jonka periaatteiden mukaan urheilupuistoa on ollut tarkoitus kehittää. Suunnitelma on kuitenkin monelta osin vanhettunut eikä asemakaavan maankäyttöä ei ole voitu laatia kaikilta osin suunnitelman mukaisesti. Tämän johdosta asemakaavan havainne-kuvasta ilmenee Keskustan urheilupuiston maankäyttö sekä Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelman mukaiset liikenne- ja pysäköintijärjestelyt.

Suunnittelualueen toteuttamisessa noudatetaan Kirkkonummen kuntakeskuksen laatu- ja ympäristösuunnitelman periaatteita.

Kunnanhallitus päätti 26.8.2019 (§ 257) tehdä tarveselvityksen lukiokampuksesta.

## **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Asemakaavan uuden kunnallistekniikan toteuttaminen tehdään hankepäätösten mukaisesti kunnassa Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelman ja siihen liittyvän asemakaavan aluetta koskevan hulevesien hallintasuunnitelmien mukaisesti. Se tarkoittaa mm. katu-, puisto- ja hulevesisuunnitelmien laatimista asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

Asemakaavan mahdollistamien uusien liikenne- ja rakennushankkeiden toteuttaminen voidaan panna vireille, kun kaavan on tullut lainvoimaiseksi. Päätöksiä lukiokampuksen toteuttamisesta ei ole tehty, myöskään Keskustan urheilupuiston rakentamishankkeista ei ole tehty päätöksiä (tilanne v. 2019).

## **6.3 Toteutuksen seuranta**

Asemakaavan toteuttamisen seurantaan ei aseteta erillistä työryhmää. Hankkeet toteutetaan, kun niitä koskevat suunnitelmat ja luvat on hyväksytty kunnassa.



KIRKKONUMMEN KUNTA  
KESKUSTAN URHEILUPIISTON ASEMAKAAVA

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