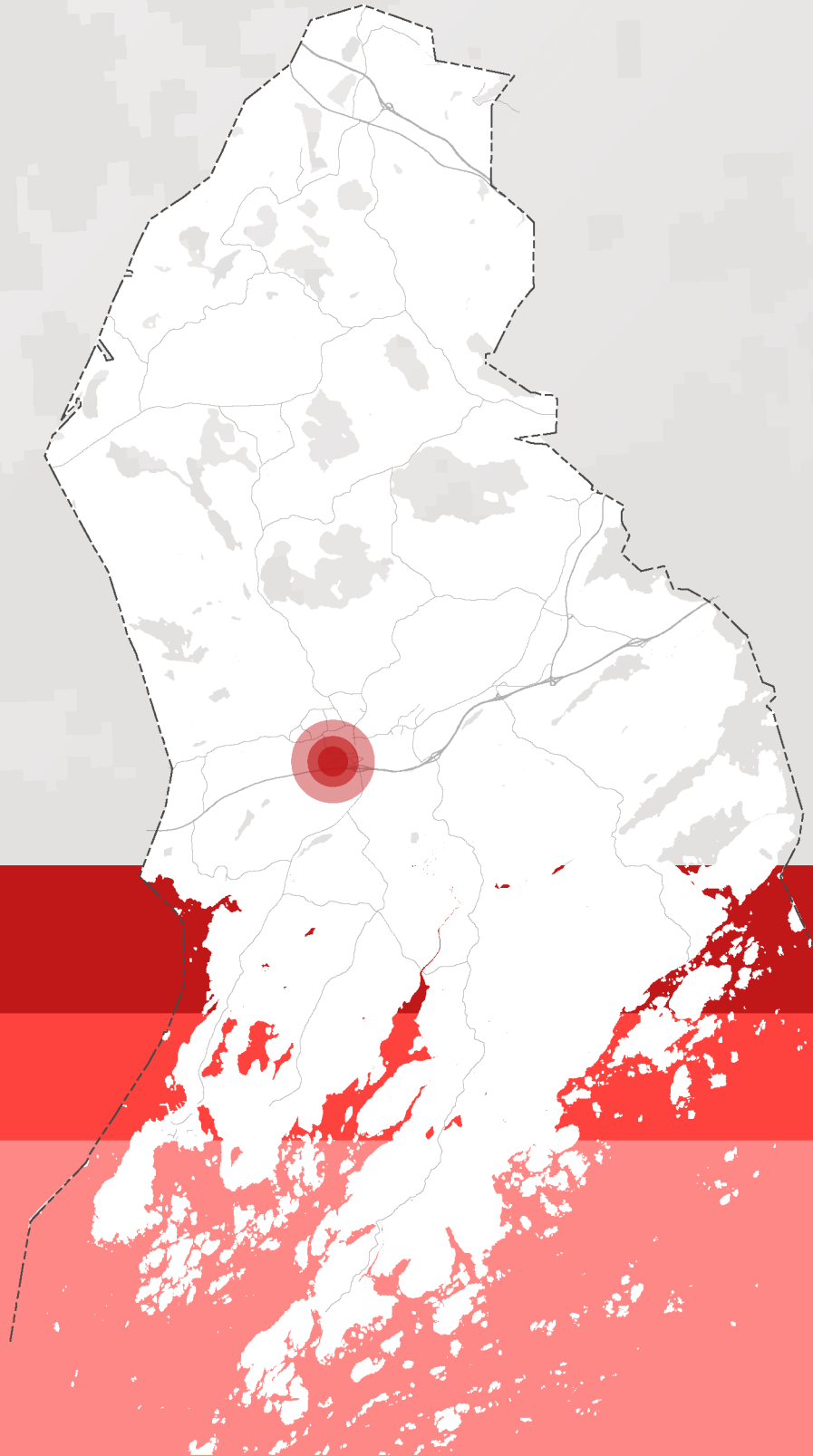


KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

HANKE 10108



TALLINMÄKI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



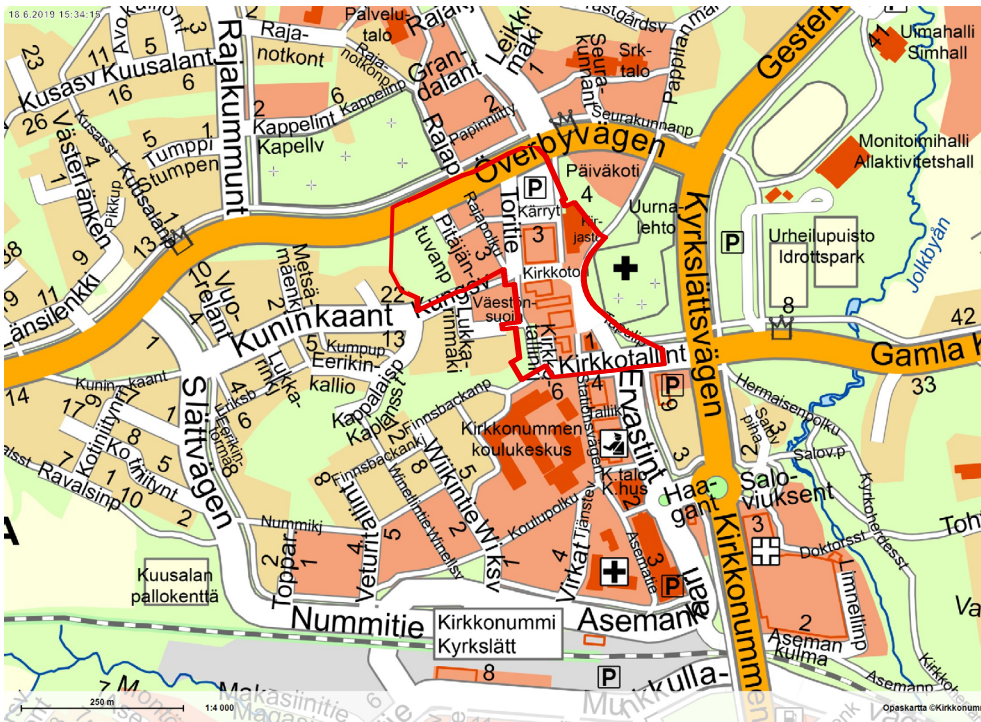
KIRKKONUMMI
KYRKLÄTT

ASEMAKAAVAN VALMISTELUAINEISTON SELOSTUS

Joka koskee 24.10.2019 päivättyä kaavakarttaa.

Kunta	Kirkkonummi
Kaavan nimi	TALLINMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS Asemakaavan muutos koskee Kirkkotorin asemakaavan kortteleita 111, 117, 119, 120 ja 122, Pitäjätuvanpuiston asemakaavan kortteleita 114, 115, 116 ja 118, Lukkarinmäen asemakaavan viheralueita, Ervastintien asemakaavan kortteleita 110 ja 111 sekä katu- ja virkistysalueita.
Laatija	Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
Vireille tulo	Kuulutus 2.3.2018
Käsittelyt	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kuntatekniikan lautakunta 14.12.2017 § 76 <u>Asemakaavan valmisteluaineisto</u> Yhdyskuntatekniikan lautakunta 24.10.2019 <u>Asemakaavaehdotus</u> Kuntatekniikan lautakunta Kunnanhallitus <u>Asemakaavan hyväksyminen</u> Kuntatekniikan lautakunta Kunnanhallitus Kunnanvaltuusto
Hankenumbero	10108
Piirustukset	Asemakaava, nro 3381 Havainnekuva, nro 3382

PERUSTIEDOT



Kuva 1: Sijainti. Suunnittelualue rajattu punaisella.

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kirkkonummen liikekeskustassa. Alue rajautuu pohjoisessa pienkerrostaloalueeseen, idässä kirkkomaahan, etelässä liikekeskustaan ja lännessä kerrostaloalueeseen ja puistoon. Sijaintikartta on esitetty kuvassa 1. Suunnittelualue on kokonaan asemakaavoitettu aluetta. Alueella on voimassa neljä asemakaavaa.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Tallinmäen asemakaavan muutos on osa Kirkkonummen keskustan pitkäjänteistä kehittämishanketta, jonka tavoitteena on tehdä Kirkkonummen keskustasta viihtyisä ja pikkukaupunkimainen. Asemakaavan muutos pohjautuu keväällä 2016 ratkaistun Kirkkonummen liikekeskustan kilpailutyypin toimeksiannon voittaneeseen ehdotukseen ”Seneca” (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy). Pohjoisen liikekeskustan asemakaavan muutos on nimetty Tallinmäen asemakaavaksi.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on maankäytön muuttaminen kortteleissa 110, 111, 117, 119 ja 120 niin, että nykyiset liike- ja

toimistorakennusten (K) sekä autopaikkojen korttelialue (LPA) muutetaan asuinkerrostalojen (AK) korttelialueiksi, joilla asuinkerrostalorakentamisen lisäksi sallitaan liike-, myymälä- ja palvelutilojen rakentamista. Kortteleiden rajauksia muutetaan vastaamaan uusia suunnitelmia. Kaava-alueeseen sisältyvien asuinkortteleiden 114, 116 ja 118 maankäyttö säilyy nykytilanteen mukaisena.

Asemakaavan kokonaiskerrosala on lähes 60 000 k-m², josta uusi asuinkerrosala on 40 000 k-m² ja uusi liike-, palvelu- ja työtilojen kerrosala lähes 3000 k-m². Asemakaavan muutos toisi toteutukseen noin 1000 uutta asukasta alueelle.

Kaavahanke sijoittuu MAL 2019 - suunnitelman maankäytön ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle. Kaavahanke on MAL 2019 - suunnitelman mukainen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 7,5 ha.

Sisältö

PERUSTIEDOT	3
Kaava-alueen sijainti	3
Kaavan nimi ja tarkoitus	3
SISÄLTÖ	4
1 TIIVISTELMÄ	7
1.1 Alueen yleiskuvaus	7
1.2 Kaavaprosessin vaiheet	7
1.3 Asemakaavan muutos	7
1.4 Kaavan toteuttaminen	7
2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	8
2.1 Suunnittelualueen kuvaus	8
2.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
2.1.2 Luonnonympäristö	8
2.1.3 Rakennettu ympäristö	8
2.1.4 Maanomistus	9
2.1.5 Alueen palvelut ja työpaikat	9
2.2 Suunnittelutilanne	9
2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
2.2.2 Maakuntakaavat	10
2.2.3 Helsingin seudun MAL 2019 -suunnitelma	10
2.2.4 Kehityskuvat	11
2.2.5 Yleiskaavat	12
2.2.6 Asemakaavat	12
3 SUUNNITTELUN VAIHEET	12
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	12
3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	12
3.3.1 Osalliset	12
3.3.2 Vireille tulo	12
3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
3.3.4 Viranomaisyhteistyö	13
3.4 Asemakaavan tavoitteet	13
3.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet	13
3.4.2 Maanomistajien tavoitteet	13
3.4.3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
4.1 Kaavan rakenne	14
4.1.1 Asuminen	14
4.1.2 Palvelut	14
4.1.3 Liikenne ja pysäköinti	14
4.2 Korttelikohtaiset kuvaukset ja mitoitus	15
4.2.1 Korttelialueet	15
4.2.2 Muut alueet	17
4.3 Kaavan vaikutukset	18
4.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön	18
4.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	18
4.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	18
4.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	19
4.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	19
4.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset	19
4.5 Nimistö	19
5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20
5.1 Kaavan toteuttamista ohjaavat suunnitelmat	20
5.2 Toteuttamisen ajoitus	20
5.3 Toteuttamisen seuranta	20
LIITTEET	22

LUETTELO KAAVASELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2ab	Asemakaavakartta ja -määräykset
Liite 3	Havainnekuva
Liite 4	Periaateleikkaukset ja korttelijulkisivut
Liite 5abc	Otteita viitesuunnitelmasta
Liite 6	Näkymäkuvia
Liite 7	Huoltoajokaavio
Liite 8	Pelastusajokaavio
Liite 9	Pysäköintijärjestelyt
Liite 10	Katukarttaluonnos
Liite 11	Kirkkotorin pysäköintilaitoksen yleissuunnitelma
Liite 12	Tutkielma eri pysäköintiratkaisuista
Liite 13	Nykyinen maanomistus
Liite 14	Kilpailuehdotus "Seneca" havainnekuva
Liite 15	Tutkitut vaihtoehdot 110-korttelin rakentamiseksi

LUETTELO ASEMAKAAVAA VARTEN LAADITUISTA SELVITYKSISTÄ

- Kirkkonummen Liikekeskustan kehittäminen: Kilpailutyypin voittanut ehdotus "Seneca" 2016
- Kirkkotorin pysäköintilaitoksen yleissuunnitelma, Sitowise Oy 16.11.2018
- Tallinmäen rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland Oy 2018)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMA-TERIAALEISTA

- Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema, Sigbritt Backman, 1990
- Kirkkonummen kuntakeskuksen laatu- ja ympäristösuunnitelma, WSP LT-Konsultit Oy, 2006
- Kuntakeskuksen katujen ja pysäköintialueiden yleissuunnitelma, Sito Oy, 2010
- Kirkkonummen kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava, 2010
- Kirkkonummen länsiosan arkeologinen inventointi, Museovirasto, 2011
- Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040, Pöyry Oy, 2014
- Kirkkonummi, liikennelaskennat ja -ennuste (käsittää liikekeskustan alueen), Ramboll Finland Oy, 2015
- Kirkkonummen liikekeskustan kehittäminen, rinnakkaistoimeksianto, 2015 (ratkaisu 2016)
- Kuntakeskuksen kehityskuva 2040 – Urbaani kylä, 2016
- Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmä 2040, Sito Oy, 2017
- Kirkkonummen kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelma, Sito Oy, 2018
- Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050 (2015)
- Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2015 (HSL, 2015)
- Helsingin seudun asuntostrategia (2015)
- Kirkkonummen kuntastrategia 2018-2021 (Kirkkonummen kunta, 2017)
- Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 (Pöyry Finland Oy, 2014)
- Helsingin seudun MAL-aiesopimus (2019)
- Helsingin seudun kehityskuva – Rajaton metropoli (2012)
- KUUMA-kuntien yhteinen kehityskuva (2012)
- KUUMA-kuntien pientaloasumishanke (2012)
- Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt (Uudenmaan liitto, 2012)
- Kirkkonummen palveluverkkosuunnitelma 2040 (Kirkkonummen kunta, 2016)
- Kirkkonummen linjastosuunnitelma (Kirkkonummen kunta, 2011)
- Kirkkonummen ilmastotoimenpiteiden tiekartta (Gaia Consulting Oy, 2019)

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kirkkonummen liikekeskustan pohjoisosassa Kirkkotorin ympäristössä. Suunnittelualueella ovat voimassa Kirkkotorin, Pitäjätuvanpuiston, Lukkarinmäen ja Ervastintien asemakaavat. Asemakaava-alueen laajuus on noin 7,5 hehtaaria. Asemakaavan muutoksen kohteena olevat korttelit ovat voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti kaupallista tilaa ja asuintilaa. Suunnittelualue on rakennettua kaupunkimaista ympäristöä. Alueella sijaitsee myös kunnan pääkirjasto.

1.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kirkkonummen kunta järjesti vuosina 2015-2016 kilpailun liikekeskustan kehittämisestä. Kilpailun voitti Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy ehdotuksellaan Seneca. Tallinmäen asemakaavamuutos päätettiin toteuttaa tämän ehdotuksen pohjalta.

Tallinmäen asemakaavoitus on käynnistetty kunnanvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelma 2017-2021 mukaisesti. Kuntatekniikan lautakunta on hyväksynyt hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman 14.12.2017 ja sen vireille tulosta on ilmoitettu kunnan virallisissa ilmoituslehdissä sekä kunnan kotisivuilla. Tallinmäen asemakaavan käynnistämissopimus on allekirjoitettu maanomistajien ja kunnan edustajien toimesta 20.12.2017.

Vuoden 2018 aikana tutkittiin Tallinmäen pysäköintiratkaisuja osana koko liikekeskustan pysäköintinormien kehitystyötä. Kirkkonummen kunta teetti Kirkkotorin pysäköintilaitoksen yleissuunnitelman, joka valmistui vuoden 2018 lopulla (Kirkkotorin pysäköintilaitoksen yleissuunnitelma 16.11.2018/Sitowise Oy). Kirkkonummen kuntatekniikan lautakunta päätti 24.1.2019, että Tallinmäen asemakaava laaditaan toteuttamalla pysäköintilaitos Kirkkotorin alle. Samassa kokouksessa lautakunta päätti Kirkkonummen liikekeskustan alueella ja siten myös Tallinmäen asemakaava-alueella noudatettavista pysäköintimitoituksista.

Samoin lautakunta teki päätöksen korttelin 110 suunnitteluratkaisusta kolmen eri vaihtoehdon pohjalta.

1.3 Asemakaavan muutos

Tallinmäen asemakaavan muutoksella Kirkkotorin ympäristön pääasiassa liike- ja palvelukäytössä sekä pysäköintialueena oleviin kortteleihin 110, 111, 117, 119 ja 120 mahdollistetaan asuinkerrostalojen toteuttaminen siten, että huomattava osa kortteleiden katu- ja torialueisiin rajoittuvista pohjakerroksista osoitetaan myymälä- ja palvelutiloiksi. Asukaspysäköinti toteutetaan korttelikohtaisesti pääasiassa pihojen alle sijoittuviin pysäköintilaitoksiin.

Kaava-alueeseen sisältyvien asuinkortteleiden 114, 116 ja 118 maankäyttö säilyy nykytilanteen mukaisena.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on luoda asemakaavan muutoksella edellytykset kaupunkimaisen ja laadukkaan miljööseen toteutukselle.

1.4 Kaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutos lähtee siitä, että nykyinen 1960 - 1980-luvuilla toteutettu rakennuskanta puretaan ja korvataan uudisrakennuksilla. Kirkkotori rakennetaan pysäköintilaitoksen toteuttamisen yhteydessä uusiksi. Sen toteutus tulee olemaan laadultaan korkeatasoinen. Toteutusta ohjataan asemakaavan ehdotusvaiheessa laadittavalla Lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeella (LYRO).

Kunta ja maanomistajat neuvottelevat asemakaavan toteuttamiseksi maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäytösopimuksen. Maankäytösopimuksessa sovitaan alueen toteuttamisesta ja rakentamisen kustannuksista. Maankäytösopimuksen on oltava lainvoimainen ennen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa.

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelualueen kuvaus

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kirkkonummen kuntakeskuksessa Överbyntien ja Kirkkotallintien välillä. Tallinmäki on perinteinen kirkon vierelle rakennutun kuntakeskuksen vanha kaupallinen ydinalue. Alueen keskuspaikkana on 1970-80-lukujen taitteessa nykyiseen muotoonsa rakennettu Kirkkotori. Tori on toteutettu kirkon edustalle Suuren Rantatien ja paikallisteiden risteysalueelle (kuva 2).

Suunnittelualueelle on hyvät liikenneyhteydet sekä jalan, pyörällä, että autolla. Kirkkotorilta etäisyys Kirkkonummen Matkakeskukseen on noin 700 m. Etäisyys Helsingin keskustaan on noin 30 km.

Alueella sijaitsee Kirkkonummen pääkirjasto. Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kirkko ja kellotapuli sijaitsevat kaava-alueen reunassa Kirkkotorin äärellä. Välittömässä läheisyydessä sijaitsee yleisen rakennuksen tontti, jolle on mitä todennäköisimmin lähivuosina rakentumassa Lukiokampus. Tallinmäen kaava-alueen läheisyydessä Kirkkonummentien itäpuolella sijaitsee urheilupuisto.

Tallinmäen asemakaava-alueella asuu noin 120 asukasta (tilanne vuonna 2019.)

2.1.2 Luonnonympäristö

Kirkkonummen keskustan maisemarakenne on etelärannikolle tyypillinen: pääosin tasaisesta laaksosta kohoaa kalliosydämiä moreeniselänteitä. Kaava-alue sijoittuu itä-länsisuuntaisen Myllykylänjoentasankolaakson reunaan loivastinousevaan rinteeseen. Kirkonmäki muodostaa laaksossa pienen kumpareen, jonka länsipuoliseen pieneen satulanotkoon Kirkkotori on sijoitettu ja jonka länsipuolella nousee kallio-moreenirinne (Lukkarinmäki).

Suunnittelualueen viheralueet ovat pääosin rakennettua puistoa. Alueen länsiosassa sijaitseva Pitäjätuvanpuisto on luonnontilaista sekametsää. Maaperältään suunnittelualue on pääosin savitasankoa tai loivaa savirinnettä. Rakennettavuudeltaan alue on heikohkoa ja edellyttää rakennuksille pääsääntöisesti paaluperustuksia.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavan muutosalueen rakennetun ympäristön ydin on Kirkkotori ja siihen rajoittuvat julkiset rakennukset: kirkko ja kunnan pääkirjasto, sekä 1 - 2 kerroksiset liikerakennukset. Kirkkotori ja siltä alkava etelään Kirkkonummen rautatieasemalle johtava Asematie muodostavat 1970 - 1980-luvulla toteutetun laadukkaan kävely- ja pyöräilyalueen ja raitin, joka on aikanaan ollut poikkeuksellisen edistyksellinen kasvavissa maaseutukeskuksissa. Se on julkaistu mm.



Kuva 2: Kirkkotorin ympäristön kehitys. Kuvat vuosilta 1944, 1976 ja 2017

maamme kaupunkisuunnittelun parhaita 1970 - 1980-lukujen saavutuksia esitelleessä Rakenustaitteen Museon ”Kaupunkiarkkitehtuuria” kirjassa ja laajassa kiertonäyttelyssä poikkeuksellisen hyvänä aikansa esimerkkinä urbaanista miljööstä ja toteutetusta autottomasta alueesta. Kirkkotori, siihen rajoittuvat julkiset rakennukset, ja siihen liittyvät pienet aukiot ovat alueen arvokkainta säilytettävää rakennettua ympäristöä.

Kaava-alueen katuverkko noudattaa alueen vanhaa tiestöä. Asematie, Tapulipolku, Pappilanmäki, Kuninkaantie (Suuri Rantatie) ja Rajapolku seuraavat vanhojen karttojen perusteella tarkasti alueen vanhaa 1800 - 1900-lukujen vaihteen tiestöä. Tämä on tärkeä historiasta kertova rakennetun ympäristön ominaisuus, joka on hyvin arvokas Kirkkonummen tapaisessa nopeasti kasvaneessa ja edelleen kasvavassa kunnassa.

Nyt Tallinmäen 1960 - 1980-luvuilla rakennetut liikerakennukset ovat osin huonossa kunnossa, ilmeeltään kulahtaneita ja toiminnallisesti vanhentuneita. Liiketiloista merkittävä osa on tyhjinä tai toissijaisessa käytössä, mm. kirpputorina.

Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee 1970-, 1980- ja 1990-luvulla rakennettuja kerrostaloja, jotka ovat arkkitehtuuriltaan aikansa luonteenomaisia edustajia. Nämä asuinkerrostalot korttelipihoineen ovat hyvässä kunnossa. Kerrostalokorttelien miljöö on valmiiksi rakentunut. Torin kulmalla, korttelissa 195, on hyvässä kunnossa säilynyt pieni puutalo Solhem, joka on katkelma aikaisemmasta ”kirkonkylä” vaiheesta ja on nykyisin päiväkotikäytössä.

2.1.4 Maanomistus

Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaava-alueen maanomistajat ovat Kirkkonummen kunta, Kansaneläkelaitos, KOy Kirkkonummen Tallinmäki, KOy Kirkkonummen Kassatalo, Oy Kyrkslätts Forum Ab, Fastighetsaktiebolaget Torgvägen 3 ja KOy Kirkkotorin Liikekeskus. Lisäksi kaava-alueella on useampia asunto-osakeyhtiöiden omistamia kortteleita, joihin asemakaavan muutoksessa kohdistetaan teknisiä tarkistuksia. Maanomistuskartta on esitetty liitteessä 13.

2.1.5 Alueen palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella on liike- ja toimistotiloja. Kaava-alueeseen sisältyy kunnan pääkirjasto, jonka mittava laajennus ja peruskorjaus on käynnissä vuonna 2019. Alueen välittömään läheisyyteen kirkon pohjoispuolelle Överbyntien varteen rakennetaan 2020-luvun alkuvuosina Lukiokampus, joka käsittää suomen- ja ruotsinkieliset lukiot sekä kansalais- ja musiikkiopistojen toimitilat. Kampukseen sijoittuu myös kulttuurisali (noin 400 istumapaikkaa).

Suunnittelualueen ja Kirkkonummentien itäpuolella sijaitsee urheilupuisto, jossa sijaitsee uimahalli ja liikuntahalli ulkoliikuntapaikkojen lisäksi. Suunnittelualueen itäpuolelle valmistuu vuonna 2020 Jokiniityn Oppimiskeskus. Se käsittää päiväkodin sekä ala- ja yläkoulun.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on tehnyt vuonna 2017 päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista osana maankäyttö- ja rakennuslakia. Tavoitteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:ään ja auttavat saavuttamaan suunnittelun avulla hyvää elinympäristöä sekä kestävästä kehitystä. Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Tallinmäen asemakaava täyttää erityisesti tavoitteen kehittää raideliikenteeseen tukeutuvaa yhdyskuntarakennetta ja kehittää olemassa olevia keskusta-alueita.

2.2.2 Maakuntakaavat

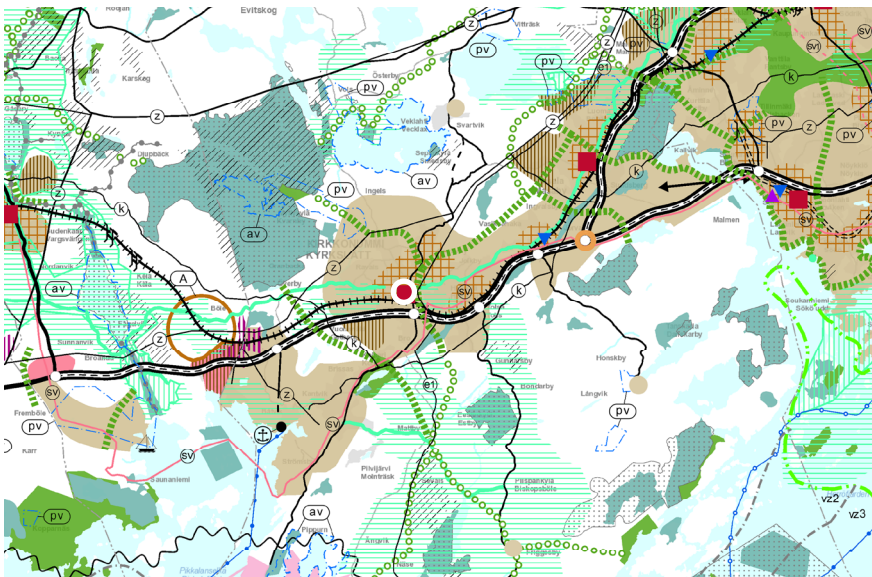
Aluetta koskevat Uudenmaan maakuntakaava (Ympäristöministeriö vahvistanut vuonna 2006), Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu lokakuussa 2014) sekä Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava (hyväksytty toukokuussa 2017).

Maakuntakaavoissa suunnittelualue on määritelty keskustatoimintojen alueeksi ja tiivistettäväksi alueeksi. Alueen länsi- ja itäreunalle on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Suuri rantatie), jonka arvojen säilyminen on varmistettava alueiden käytössä.

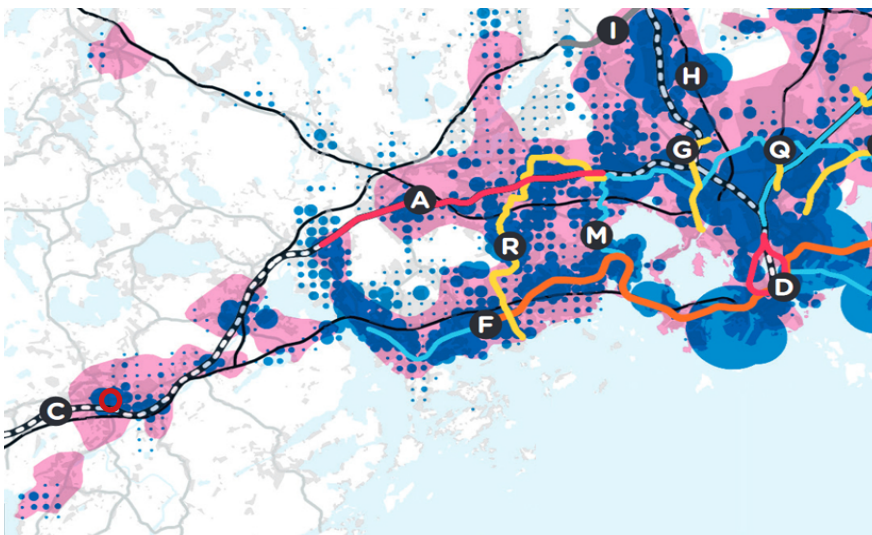
Syksyllä 2019 on vireillä uuden maakuntakaavan (Uusimaa 2050-kaavan) laadinta.

2.2.3 Helsingin seudun MAL 2019 -suunnitelma

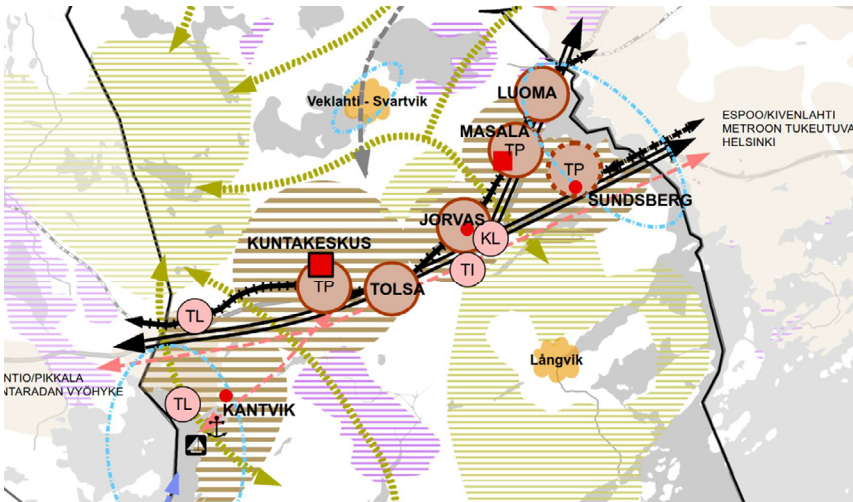
Helsingin seudun MAL 2019 on 14 kunnan strateginen suunnitelma, joka perustuu kuntien ja valtion sekä HSL:n sopimukseen maankäytön, asumisen ja liikenteen toimenpiteistä seudulla. Yleisiä tavoitteita ovat liikenteen päästöjen saaminen laskuun, asukkaiden arjen tekeminen sujuvaksi, riittävä asuntotuotanto sekä huolehtiminen asumisen ja elinympäristön hyvästä laadusta. Tallinmäki osana Kirkkonummen keskustaa sijoittuu MAL-suunnitelmassa määritellylle ensisijaiselle kehittämisvyöhykkeelle.



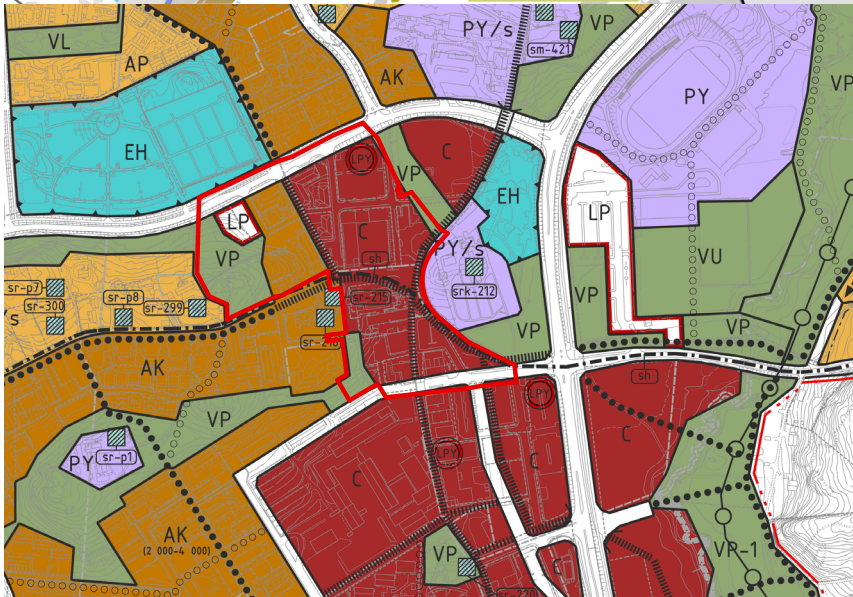
Kuva 3: Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu valkoisella ympyrällä.



Kuva 4: Ote MAL 2019-suunnitelmaluonnoksesta. Kuva esittää maankäytön ensisijaisia kehittämisvyöhykkeitä. Ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet on esitetty sinisellä korostuksella. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.



Kuva 5: Ote Kirkkonummen maankäytön kehityskuvasta 2040. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä. Ruskealla vaakaviivalla on merkitty maankäytön kehittämisen painopiste ja TP-merkinnällä palveluiden sijainti.



Kuva 6: Ote Kirkkonummen Kuntakeskuksen ensimmäisen vaiheen osayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

2.2.4 Kehityskuvat

Koko Kirkkonummen kuntaa koskeva maankäytön kehityskuva 2040 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 1.9.2014 (§ 73, laatijana Pöyry Finland Oy). Kehityskuva esittää kunnan maankäytön tavoiteltua kehitystä yleispiirteisesti ja periaatetasoisesti, ja se on kunnan kehittämistavoitteet sisältävä strateginen suunnitelma. Kehityskuvalla on määritetty kunnan kehitys- ja kasvutavoitteet vuoteen 2040 saakka, huomioiden kasvun painopisteet, kasvun jakautuminen kunnan eri taajamiin ja osa-alueisiin ynnä taajamien ja eri osa-alueiden profiilit sekä ominaispiirteet. Kehityskuvalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia oikeusvaikutuksia. Kehityskuvassa suunnittelualue on kuntakeskustana osa Kirkkonummen pääkasvuyöhykettä (rantaradan ja Länsiväylän vyöhyke), joka tukeutuu rantarataan.

Kirkkonummen kunnanvaltuusto on 19.12.2016 hyväksynyt Kuntakeskuksen kehityskuvan 2040

”Urbaani kylä”. Raportissa hyväksytyt tavoitteet ja teemat ovat olennainen perusta Tallinmäen asemakaavalle. Kehityskuvan teemat on määriteltävä seuraavasti:

- kuntakeskuksen alueella toteutetaan laadukasta asuinympäristöä, tarjotaan toimivat palvelut ja monipuoliset virkistysmahdollisuudet – tavoitteena ”metropolin paras pikkukaupunki.”
- liikennejärjestelyt mitoitetaan toimiviksi, yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tehdään oikea-aikaisesti liikennejärjestelyjen kanssa, tavoitteena on turvallinen ja viihtyisä liikkumisympäristö erityisesti jalankululle ja pyöräilylle.
- luodaan edellytykset lähipalveluille huolehtimalla keskustan asukasohjasta ja riittävien toimitilojen toteutumisesta, luodaan edellytykset elävän kaupunkikulttuurin kehittymiselle.

Kirkkonummen kunta laatii parhaillaan uutta maankäytön kehityskuvaa.

2.2.5 Yleiskaavat

Kirkkonummen yleiskaava 2020 tuli lainvoimaiseksi vuonna 2000. Yleiskaavassa suunnittelualue on määritelty pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C). Pitäjätuvanpuiston ympäristö on määritelty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa alue on Yleiskaava 2020:n mukaisesti määritelty pääosin keskustatoimintojen alueeksi. Pitäjätuvanpuiston ympäristö on sen sijaan määritelty asuinkerrostalojen alueeksi (AK). Alueen halkaisee historiallinen tielinja (sh), jonka maankäyttösuunnitelmista on pyydettyä museoviranomaisen lausunto (Suuri rantatie).

2.2.6 Asemakaavat

Suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

- Kirkkotorin asemakaavan muutos (3051, lainvoimainen 27.5.2011)
- Pitäjätuvanpuiston asemakaava (3133, lainvoimainen 21.11.2013)
- Lukkarinmäen asemakaava (2853, lainvoimainen 11.8.2006)
- Ervastintien asemakaava (2930, lainvoimainen 12.10.2007)

Nykyisissä asemakaavoissa alue on määritelty pääosin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K).

3 SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Helsingin seudun voimakas kasvu edellyttää mm. olemassa olevien asuinalueiden tiivistämistä. Helsingin seudun MAL 2019 -suunnitelmassa Tallinmäen kaava-alue sijoittuu seudun ensisijaisesti kehitettävään maankäytönvyöhykkeeseen. Alueella toteutettava asuinrakentaminen edistää Helsingin seudun MAL-sopimuksen toteutumista.

Asemakaava-alueen rakennettu ympäristö on osin huonossa kunnossa. Sen kaupallinen vetovoima on heikentynyt kaupallisen toiminnan painopisteen siirryttyä kohti matkakeskusta. Nykyinen väestöpohja ei myöskään ole riittävä palveluiden järjestämiseen. Keskusta-alueen kehittämisellä ja asuntorakentamisen edellytysten parantamiselle tavoitellaankin keskustan elävöittämistä ja laadukasta kaupunkimiljöötä alueen uusien asukkaiden lisäksi kaikille kunnan asukkaille sekä yritystoiminnalle. Tavoitteena on myös erottua Helsingin kehyskuntien keskusten joukossa omailmeisellä ja elävällä pikkukaupunkimiljööllä, josta on hyvät yhteydet Kirkkonummen luontoalueille.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tallinmäen asemakaavoitus on käynnistetty

kunnanvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelma 2017-2021 mukaisesti. Kuntatekniikan lautakunta on hyväksynyt hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman 14.12.2017 (§ 76) ja sen vireille tulosta on ilmoitettu kunnan virallisessa ilmoituslehdessä sekä kunnan kotisivuilla. Tallinmäen asemakaavan käynnistämissopimus on allekirjoitettu kaava-alueen maanomistajien ja kunnan edustajien toimesta 20.12.2017.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistuminen, osalliset ja yhteistyö on kuvattu kuntatekniikan lautakunnan hyväksymässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). Se on toimitettu osallisille alkuvuonna 2018.

3.3.1 Osalliset

Osallisia ovat muun muassa alueen maanomistajat ja lähialueiden asukkaat ja kiinteistöyhtiöt, kunnan viranomaiset sekä ulkoiset viranomaiset, yhteisöt ja yhdistykset. Osalliset on lueteltu OAS:ssa.

3.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 2.3.2018 kunnan ilmoituslehdessä (Kirkkonummen Sanomat).

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kuntatekniikan lautakunta on merkinnyt tiedoksi OAS:n 14.12.2017. Kaavoituksen tavoiteaikataulu ja vuorovaikutustilaisuudet ilmenevät OAS:sta. Asemakaavan valmisteluaineistosta ja asema-kaavaehdotuksesta järjestetään niiden ollessa nähtävillä asukastilaisuus. Nähtävillä olon aikana kuntalaisilla ja kaikilla, joiden elin- ja toimintaympäristöön kaavalla on vaikutusta, on tuolloin mahdollisuus antaa palautetta. Lisäksi kaavanlaatijaan voi olla suoraan yhteydessä.

Kirkkonummen Kuntakehitysjaosto järjesti 13.2.2018 kuulemistilaisuuden maankäyttösopimuksen tehneille alueen kiinteistön omistajille.

Kunnan ja maanomistajien vuorovaikutusta varten on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut ensimmäisen kerran 10.1.2018. Ohjausryhmä koostuu kutsusta hankkeen aikana.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa on neuvoteltu alueen pelastusjärjestelyistä 18.3.2019. Muussa viranomaisyhteistyössä käytetään lausuntomenettelyä.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavan lähtökohtana on Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa osoitettu maankäyttö, kunnan laatimat kehityskuvat ja kuntastrategia sekä kuntakeskuksen vahvistaminen seudullisten maankäytön suunnitelmien ja asuntopolitiikan mukaisesti. Tallinmäen asemakaava on osa Kirkkonummen liikekeskustan kehittämistä ja vetovoiman parantamista. Tarkoituksena on kuntakeskuksen asukasmäärän merkittävä nostaminen ja riittävien liike- ja palvelutilojen varaaminen rakennusten kivijalkoihin.

Tavoitteena on toteuttaa alueesta kaupunkivalliseksi mielenkiintoinen ja viihtyisä kaupunkimiljö. Tavoitteena on kehittää Kirkkonummen

keskustasta – jonka ydinaluetta Tallinmäki on – Helsingin seudun mielenkiintoisin ja vetovoimaisin ”pikkukaupunki”. Uudisrakennusten arkkitehtuuri ja alueen katu-, aukio- ja toritilat toteutetaan korkealaatuisesti ja ajallisesti kestäviksi. Asuntojakaumasta halutaan tasainen ja tähän vaikutetaan kaavamääräysten avulla.

Pysäköinnin osalta Kirkkonummen liikekeskustassa suositetaan rakenteellista pysäköintiä. Kaavan toteutuminen perustuu Kirkkotorin alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen, johon sijoitetaan liiketilöiden autopaikat sekä kirjaston asiakaspaikat. Liiketilöitä varten sijoitetaan lyhytaikaisia asiakaspaikkoja kadun varsille ja pysäköintialueelle. Korttelien asukaspysäköinti sijoitetaan korttelien sisäisiin pysäköintilaitoksiin, eikä maantasopysäköintiä sallita huoltoautojen lukuun ottamatta.

Pysäköintitoimituksella pyritään vastaamaan yhteiskunnallisiin trendeihin, kuten ihmisten kulutustottumusten muutokseen ja keskusta-asumisen suosion kasvuun joukkoliikenteen kannalta toimivalla alueella, joka näkyy yksityisauton omistuksen vähenemisenä. Turhan ajoneuvoliikenteen rajoittaminen liikekeskustan alueella on myös tavoitteena. Kortteli 110 toteutetaan kokeellisena autottomana korttelina siten, että liiketilöiden asiakaspaikat sijaitsevat maantasossa ja muutamia asukaspaikkoja tarjotaan korttelin 108 pysäköintilaitoksesta.

3.4.2 Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on markkinaehtoisesti toteutettavissa oleva kerrostalovaltainen asuinrakennusalue, jossa autopaikat ovat omalla tontilla. Kortteliin 119 kiinteistön omistajan tavoitteena on lisäksi toteuttaa päivittäistavarakauppa.

3.4.3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan tavoiteasettelu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

4.1.1 Asuminen

Asemakaavan maankäyttö mahdollistaa monipuolisia ja korkealuokkaisia asumisvaihtoehtoja. Asuinkerrostalokortteleissa on monipuolinen asuntojakauma. Suurimmasta osasta uusista asunnoista aukeavat maisemat joko virkistysalueille, julkisille aukioille tai kansipihoilte.

4.1.2 Palvelut

Kaavamuutoksella vahvistetaan Kirkkonummen kävelykeskustaa ja torin ympäristön liiketilatarjontaa turvataan. Liiketilat sijoittuvat asuinrakennusten katutasoon. Kaavan tavoitteena on luoda edellytykset joustavalle liike- ja palvelutilojen toteutukselle – tiloja yhdistelemällä voidaan vastata toteutusvaiheessa ilmenevään tarpeeseen. Tavoitteena on toteuttaa alueelle kaksi elintarvikekauppaa, toinen kortteliin 110 ja toinen kortteliin 119. Ravintoloiden edellyttämiä isompia tiloja on tavoitteena saada aikaan erityisesti Kirkkotorin äärelle.

Nykyisistä palveluista kirjasto säilyy paikoillaan. Aivan suunnittelualueen läheisyyteen 2020-luvun alussa toteutuva lukiokampus tuo alueelle noin 800 lukiolaista ja satakunta opettajaa.

4.1.3 Liikenne ja pysäköinti

Asemakaava-alueen katuverkko sekä kävely- ja pyöräily-yhteydet säilyvät ennallaan, uusia linjauksia ei tehdä. Kaikkien liikkumismuotojen toimivuutta pyritään parantamaan. Kävelyn ja pyöräilyn reittejä parannetaan erityisesti torin läheisyydessä ja pohjois-etelä -suuntaisella akselilla. Asemakaavan valmisteluaineiston rinnalla tehdään Kirkkonummen liikekeskustan yleissuunnittelua, joka sisältää katujen ja yleisten alueiden yleissuunnittelun. Yleissuunnittelussa luodaan liikenneväylien peruseriaatteet asemakaavoitusta varten (liitteessä 10 luonnos).

Toritien varteen varataan tilaa viidelle taksipaikalle, ja lisäksi kadunvarsipaikoitusta henkilöautoille. Asemakaavamuutoksessa varaudutaan myös keskustan läpi Kirkkotallintien jatkeeksi rakennettavaan kehäkatuun (Kirkkotallintie asemakaava-alueen eteläreunassa), jolle siirtyy merkittävä osa keskustan läpi kulkevasta bussiliikenteestä.

Liikekeskustan liike- ja palvelutilojen asiakaspysäköinnin ratkaisu perustuu Kirkkotorin alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen, jonne sijoitetaan asemakaavan liiketilojen asiakaspaikat ja osa kirjaston asiakaspaikoista. Toriparkin sisäänajo on suunniteltu Toritien eteläiseen päähän, nykyisen taksitolpan tienoille. Asiakaspaikkoja on lisäksi kadunvarressa Kärrypihan pysäköintialueella LPA-alueella ja Tallinmäen LP-alueella. Asuinkortteleiden autopaikat sijoittuvat korttelien sisällä kannen alaisiin rakenteellisiin pysäköintilaitoksiin. Korttelipihoille ei sijoiteta maantasopysäköintipaikkoja lukuun ottamatta huollon tarvitsemia pysähdyspaikkoja. Kirjaston työntekijöiden autopaikkoja on Keskustan urheilupuiston asemakaavassa osoitettu kortteliin 109 niin, että autopaikoista vähintään kymmenen on osoitettava vuoropysäköintiperiaatteella kirjaston työntekijöiden käyttöön.

Kirkkonummen kunta selvitti vuoden 2018 aikana Kirkkonummen liikekeskustan pysäköintimitoitusta. Tallinmäen osalta suunnittelijat ja alueen kiinteistönomistajat antoivat osaltaan panoksensa tähän selvittelytyöhön. Selvitystyön pohjalta kuntatekniikan lautakunnan päätti 24.1.2019 (§9) Kirkkonummen liikekeskustan alueella noudatettavista pysäköintimitoituksista: Asemakaava-alueen pysäköintinormit ovat seuraavat: asunnot: 1 ap / 135 k-m² (väh 0,3 ap / as), hoiva-asuminen 1 ap / 200 k-m², liike-, palvelu- ja työtilat 1 ap / 40 k-m².

4.2 Korttelikohtaiset kuvaukset ja mitoitus

4.2.1 Korttelialueet

Kortteli 110

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kortteli on kaupunkikuvallisesti keskeinen. Kortteliin esitetään kuusikerroksista ilmeeltään omaleimaista asuinkerrostaloa, jonka kerrosala 3 700 k-m², josta liike- ja palvelutiloja on 580 k-m². Lisäksi rakennukseen osoitetaan asumista palvelevaa yhteis- ja aputiloja 600 k-m².

Korttelin pinta-ala on noin 1700 m². Korttelitehokuus on noin $ek=1,82$ asuinkerrosalalle laskettuna ($ek=2,53$, jos yhteis-, apu- ja liiketilat lasketaan mukaan). Asuntojen lukumäärä korttelissa on noin 50-70.

Tavoitteena on toteuttaa kortteliin yhdeksi keskustan maamerkiksi muodostuva mahdollisesti muodoltaan pyöreä puukerrostalo. Rakennuksen jalustaosaan sijoittuu elintarvikekauppa. Talon asukkaita palveleva oleskelupiha-alue on ideoitu toteutettavaksi jalustaosan katolle.

Kortteli toteutetaan autottomana kohteena, pois-sulkien liiketilojen vaatimat autopaikat. Korttelialueelle ei tule lainkaan asukaspysäköintipaikkoja, vaan ne sijoitetaan korttelin 108 pysäköintilaitokseen.

Kortteli 111

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Korttelin asuinrakennusten kerros-luku vaihtelee IV-IX. Korttelin pinta-ala on noin 7 960 m². Kortteliin osoitetaan yhteensä 15 400 k-m² asuinkerrosalaa, 2 250 k-m² yhteis- ja aputilojen kerrosalaa ja 1 200 k-m² liiketilojen kerrosalaa. Korttelitehokuus on noin $ek=1,93$ asuinkerrosalalle laskettuna ($ek=2,37$, jos yhteis- ja aputilat sekä liiketilat lasketaan mukaan). Asuntojen lukumäärä korttelissa on noin 230-270.

Korttelin rakenne koostuu sen etelä-, itä- ja pohjoisreunoja kiertävästä lamellitalojen ketjusta ja länsireunalle sijoittuvista kahdesta korkeammasta pistetalosta. Lamellitalojen kerros-määrän ja katto-muodon vaihtelulla luodaan pikkukaupunkimaista

kaupunkikuvaa. Lamellin eri osat erotetaan erilaisilla julkisivukäsittelyillä toisistaan. Rakennusten arkkitehtuuri on laadukasta ja pikkukaupunkimaista. Suuria tai lasitettuja ulokeparvekkeita ei sijoiteta lamellitalojen korttelin ulkoreunan puoleisille sivuille.

Korttelin sisälle muodostuu avara kansipiha oleskelu- ja leikkialueineen, jonka alle korttelin pysäköintipaikat sijoittuvat. Kansipihalle on huoltoajoyhteys torin kautta rakennusmassan lävitse. Kansipiha käsitellään yhtenäisenä pihana: tavoitteena on toteuttaa piha-alue ilman korkeita tukimuureja. Korttelin tontteja ei eroteta aidoilla toisistaan. Kannen alaiseen pysäköintihalliin saadaan laaditun viitesuunnitelman perusteella sopimaan noin 120 autopaikkaa. Pysäköintihalliin ajetaan Kirkkotallintien kautta korttelin etelälaidalle sijoittuvan rakennukseen tehtävän porttikäytävän kautta. Pysäköintihalliin on mahdollista ottaa vaihtoehtoinen ajoyhteys myös Kirkkotorin pysäköintilaitoksen kautta.

Rakentaminen sijoittuu loivaan rinteeseen. Lamellitalojen sisäänkäyntien edustalla maanpinnan korkeus vaihtelee noin välillä +9,0 - +15,0 ja kansipihan korkeus noin välillä +13,5 - +15,0.

Kortteli 114

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kortteli on mukana asemakaavassa kaavateknisistä syistä. Korttelin pinta-ala on 5250 m². Korttelin käyttötarkoitus (AK) ja rakennusoikeus säilyvät nykyisenä eikä korttelille osoiteta uusia kaavamääräyksiä.

Kortteli 115

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Korttelissa sijaitsee pysäköintialue (LPA), jonne sijoittuu kortteleiden 116, 117 ja 118 asukkaiden autopaikkoja. Pysäköintialuetta on tarkoitus laajentaa nykyisestä Överbyntien varrella. Pysäköintipaikat ryhmitellään siten, että olevaa kasvillisuutta säästetään mahdollisuuksien mukaan. Kortteliin osoitetaan varaus ekopisteelle.

Kortteli 116

Kortteli on mukana asemakaavassa kaavateknisistä syistä. Korttelin pinta-ala on noin 2 020 m². Korttelin käyttötarkoitus ja rakennusoikeus säilyvät ennallaan eikä korttelille osoiteta uusia

kaavamääräyksiä.

Kortteli 117

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Korttelin pinta-ala on noin 840 m². Kortteliin osoitetaan 1 450 k-m² asuinkerrosalaa, 250 k-m² yhteis- ja aputilojen kerrosalaa ja 180 k-m² liikeilojen kerrosalaa. Korttelitehokkuus on noin $ek=1,74$ asuinkerrosalalle laskettuna ($ek= 2,25$, jos yhteis- ja aputilat sekä liikeilat lasketaan mukaan). Asuntojen lukumäärä korttelissa on noin 25-35.

Kortteliin ehdotetaan toteutettavaksi yksi nelikerroksinen pistetalo. Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on paikalla muurattu poltettu tiili. Liikeila sijoittuu katutasoon avautuen Toritielle. Korttelialueelle ei sijoiteta asukas-pysäköinti-paikkoja, vaan ne sijoitetaan korttelin 115 LPA -alueelle.

Kortteli 118

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kortteli on mukana asemakaavassa kaavateknisistä syistä. Korttelin pinta-ala on noin 2 440 m². Korttelin käyttötarkoitus ja rakennusoikeus säilyvät ennallaan eikä korttelille osoiteta uusia kaavamääräyksiä. Korttelissa on myös liikeilaa, jonka pysäköinti sijoitetaan korttelialueelle.

Kortteli 119

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Korttelin pinta-ala on noin 3 950 m². Korttelissa sijaitsee nykyisin liikerakennus, joka korvataan uudisrakennuksilla. Kortteliin osoitetaan yhteensä 7300 k-m² asuinkerrosalaa, 1100 k-m² yhteis- ja aputilojen kerrosalaa ja 800 k-m² liikeilojen kerrosalaa. Korttelitehokkuus on noin $ek=1,85$ asuinkerrosalalle laskettuna ($ek=2,33$, jos yhteis- ja aputilat sekä liikeilat lasketaan mukaan). Asuntojen lukumäärä korttelissa on noin 110 - 120, asukkaiden määrä 180 - 200.

Korttelin rakenne on umpikorttelityyppinen: rakennukset sijoittuvat katusivuille ja korttelin keskelle jää yhteinen piha. Rakennusten kerrosluku vaihtelee yhdestä viiteen. Toritien varteen osin Kirkkotorille avautuvana sijoittuu elintarvikekauppa, laajuudeltaan noin 600 m². Myymälä toteutetaan osin yksikerroksisena. Kirkkotorin puolelle katutasoon sijoitetaan liikeilaa, johon on tavoitteena saada ravintola tai kahvila, joka voi lämpimään

vuoden aikaan laajentua terassina torilla. Rakennusten katujulkisivut toteutetaan kaupunkimaisesti, parvekesivuista suunnitellaan yhtenäiset julkisivut – ei lähiötyyppisesti erillisiä ulokeparvekkeita.

Asukkaiden autopaikat sijoittuvat pihan ja rakennusten alle. Korttelipiha toteutetaan kansipiha, ja se sijaitsee noin tasolla +15,5. Ajoyhteys pysäköintihalliin ja kansipihalle on Kärryphan kautta korttelin pohjoisivulta.

Kortteli 120

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja autopaikkojen korttelialue (LPA)

Korttelin pinta-ala on yhteensä noin 5400 m²: AK-tontti noin 4 260 m² ja LPA-tontti noin 1150 m². Kortteliin osoitetaan yhteensä 7 650 k-m² asuinkerrosalaa, 1 050 k-m² yhteis- ja aputilojen kerrosalaa ja 175 k-m² liikeilojen kerrosalaa. Korttelitehokkuus on noin $ek=1,41$ asuinkerrosalalle laskettuna, $ek=1,64$, jos yhteis- ja aputilat sekä liikeilat lasketaan mukaan. Asuntojen lukumäärä korttelissa on noin 130 - 150 ja asukasmäärä 200 - 220.

Korttelin rakenne on umpikorttelityyppinen, mutta korttelin reunoille sijoittuvien rakennusten väliin jää kolmelle sivulle aukot. Sisäpihasta muodostuu suojainen ja valoisa kansipiha oleskelu- ja leikki-paikkoinen. Asukkaiden pysäköintipaikat sijoitetaan pihan ja rakennusten alle. Pysäköintiin ajo tapahtuu Kärryphan LPA-alueen kautta ja pihalle ajo on Toritieltä.

Kortteliin kuuluvalla LPA-alueelle (Kärrypiha) sijoitetaan noin 33 autopaikkaa. Autopaikoista 2 varataan yhteiskäyttöautoille ja 2 sähköautoille. Sähköautopaikoille rakennetaan latauspisteet.

Kortteli 122

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Korttelissa sijaitsee Kirkkonummen pääkirjasto. Korttelin pinta-ala on noin 3 550 m² ja kerrosala 4 825 k-m² Korttelitehokkuus on noin $ek=1,36$ kirjastotoimintojen kerrosalalle laskettuna, ($ek=1,55$, jos yhteis- ja aputilat lasketaan mukaan). Kirjastorakennukseen voi sijoittua varsinaisen kirjastotilan lisäksi kahvilatilaa sekä muita palvelutiloja. Kirjastoauton talli- ja lastaustilaan on ajo Kärryphan kautta. Kirjaston työntekijöiden autopaikka on Keskustan urheilupuiston asemakaavassa

osoitettu kortteliin 109 niin, että autopaikoista vähintään kymmenen on osoitettava vuoropysäköintiperiaatteella kirjaston työntekijöiden käyttöön.

4.2.2 Muut alueet

Lähivirkistysalueet

Pitäjäntuvanpuisto (VP)

Puiston alueelta poistuu varaus maanalaisesta pysäköintilaitoksesta. Puistosuunnittelu on pantu vireille vuonna 2019. Puistoalueelle toteutetaan monimuotoinen leikkikenttä, joka palvelee lähialueen asukkaita.

Finnsbackanpuisto (VP)

Finnsbackanpuiston luonnetta laadukkaana kaupunkipuistona vahvistetaan. Puiston halki kulkee jalankulkua ja pyöräilyä palvelevia väyliä. Puistoon sijoittuva ajoyhteys keskustan maanalaiseen väestönsuojaan säilyy ennallaan, samoin puiston eteläosissa oleva puistomuuntamo.

Kirkkopuisto (VP)

Kirkkopuisto on pieni nurmialue Kirkkotallintien vieressä, joka on osa laajempaa kirkon ympärillä olevaa viheraluetta. Alueen halkaisee jalankulun ja pyöräilyn yhteys.

Katualueet

Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelma valmistuu vuonna 2020. Siinä käydään läpi kaikki liikekeskustan katualueet, mm. Tallinmäen kaava-alueella palvelevat Kirkkotallintielle ja Överbyntielle laaditaan ajanmukaiset suunnitelmat.

Överbyntie

Överbyntielle laaditaan uusi erillinen katusuunnitelma.

Pitäjäntuvanpolku

Pitäjäntuvanpolku säilyy nykyisessä asussaan yksiajorataisena ja kaksikaistaisena.

Toritie

Toritie säilyy yksiajorataisena ja kaksikaistaisena, mutta katualuetta laajennetaan itään päin. Levenyksellä mahdollistetaan kadunvarsipysäköinti ja puurivin istuttaminen. Toritien ajoradasta tulee

6,5 m leveä ja koko katualueesta 16,5 m leveä. Nykyisen taksiaseman tilalle sijoitetaan toriparkin sisäänajoramppi tukimuureineen ja taksiasema sijoitetaan kortteliin 119 vastaiselle sivulle. Toritieltä tapahtuu kortteliin 119 toteutettavan elintarvikekaupan huolto.

Kirkkotallintie

Kirkkotallintielle laaditaan uusi erillinen katusuunnitelma.

Kärrypolku (pp/h)

Kärrypolku säilyy nykyisessä asussaan jalankulun ja pyöräilyn väylänä, jolla sallitaan asuinkorttelien huolto- ja pelastusliikenne.

Rajapolku (pp)

Rajapolku säilyy nykyisessä asussaan jalankulun ja pyöräilyn pääreitteinä. Raitti yhdistetään saumattomasti Toritien uuteen katuaukioon.

Rosberginpolku (pp/h)

Rosberginpolusta tehdään laadukas osa kävelykeskustaa. Raitin pintakäsittely jatkaa saumattomasti samaa laatutasoa kuin Kirkkotori. Raitille istutetaan myös puita ja sillä sallitaan huolto- ja pelastusliikenne.

Pappilanmäki (pp)

Pappilanmäki säilyy nykyisessä asussaan jalankulun ja pyöräilyn väylänä.

Asematie (pp)

Asematiestä tehdään laadukas osa kävelykeskustaa. Asematie liittyy Kirkkotoriin ja sen laatutaso tulee olemaan torin ja siihen liittyvien alueiden kanssa samaa laatutasoa. Asematieltä mahdollistetaan myymälä- ja palvelutilojen huolto.

Tapulipolku (pp)

Tapulipolku säilyy nykyisessä asussaan jalankulun ja pyöräilyn väylänä.

Katuaukiot

Kirkkotori ja Gösta Söderströmin aukio

Kirkkotorista ja Gösta Söderströmin aukiosta tehdään laadukas yhtenäinen osa kävelykeskustaa ja ne tullaan toteuttamaan esteettöminä. Torille sijoitetaan kalusteita, polkupyörätelineitä ja istutuksia. Lisäksi historiallinen tielinja

Tapulipolku-Kuninkaantie -välillä osoitetaan pintamateriaalien vaihtelun avulla. Toriparkin hissirakennus torin etelälaidalla toteutetaan yleisilmeeltään keveänä. Torin ja sen rakenteiden valaistuksen näyttävyys on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Torista laaditaan erillinen yleissuunnitelma asemakaavan ehdotusvaiheen suunnittelun yhteydessä. Torilla sallitaan huolto- ja pelastusliikenne.

Toritien viereinen uusi katuaukio

Toritien ja Rajapolun väliin muodostuu pieni uusi katuaukio, jolle korttelin 117 pohjakerroksen liike-tila avautuu. Tämän aukion laatutaso suunnitellaan samaksi muun keskustan kävely-ympäristön kanssa.

Kärrypihan päätteeksi tuleva uusi katuaukio

Kärrypihan ja Rovastinpuiston väliin muodostuvasta uudesta aukioista osa on jalankulkureittiä lukiokampukselta ja Rovastinpuistosta Kirkkotorille ja edelleen Asematielle matkakeskuksen suuntaan. Aukio on myös kirjastoauton ajoyhteys kirjaston huoltotiloihin. Tästä syystä aukio toteutetaan avoimena tilana ja sen laatutaso suunnitellaan samaksi muun kävelykeskustan kanssa.

Pysäköintialueet

Tallinmäki (LP)

Kirkkotallintien pohjoispuolella oleva yleinen pysäköintialue säilyy ja sitä muotoillaan uudestaan. Pysäköintialueelle sijoitetaan noin 30 autopaikkaa, jotka on tarkoitettu lyhytaikaisiksi liike- ja palvelutilojen asiointipaikoiksi. Pysäköintialueelle varataan paikat yhteiskäyttöautoille ja latauspisteet sähköautoille.

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön

Kirkkonummen kunnan keskustan alueelle muuttoa suunnittelevien asumisvaihtoehdot monipuolistuvat muutoksen myötä. Alueen asuntotilakauma muuttuu monipuoliseksi ja tarjoaa uusia esteettömiä asuntoja.

Asemakaavan muutos toteutuessaan kasvattaa merkittävästi Kirkkonummen keskustan asukasluokaa, millä on merkittävä vaikutus keskusta-alueen luonteelle. Asukasmäärän kasvu edistää Kirkkotorin ja sen ympäristön elävöittämistä ja luo myös edellytyksiä lähipalveluiden kehittymiselle. Muutos nostaa myös Kirkkonummen imagoa toimivana ja viihtyisänä pikkukaupunkina.

4.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kirkkotorin pysäköintilaitoksen toteutuksen yhteydessä joudutaan louhimaan kalliota pieneltä alueelta. Uusi rakentaminen aiheuttaa myös paikallista maamassojen siirtämistä. Koska alue on jo rakennettua ympäristöä, vaikutukset ympäristöön ovat vähäisiä ja ajoittuvat rakentamisvaiheeseen.

Alueen toteuttamisella ei ole vaikutuksia vesistöihin, eikä oleellisia vaikutuksia ilmaan tai ilmastoon.

Alue on hyvien joukkoliikennedyhteyksien äärellä ja mahdollistaa autottoman elämäntavan sitä halualle.

4.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on nykyisellään rakennettua ympäristöä, joten asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta luontoarvoihin yksittäisten puiden kaatamisen lisäksi. Suurin vaikutus on Pitäjätuvanpuistossa, jossa paikoitusalueen laajentamisen takia joudutaan kaatamaan alueelta n. 0,1 ha sekametsää.

Katujen uusimisen yhteydessä niille istutetaan uusia puita, joten paikoitellen kaupunkivihreän määrä lisääntyy merkittävästi.

4.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavaratkaisu on Helsingin MAL 2019 -suunnitelman ja Kirkkonummen kehityskuvan

2040 tavoitteiden mukainen. Kirkkonummen keskustan tiivistämisellä eheytetään kaupunkirakennetta ja maankäytön tehostuessa paranevat samalla palveluiden ja joukkoliikenteen järjestämisen edellytykset.

Asemakaava-alueella on kaikki kunnallistekniikka valmiina, joten merkittävää infrarakentamista ei toteuttamisen vuoksi vaadita. Putki- ja kaapelisiirrot rajoittuvat torin ympäristöön ja nykyisille katualueille.

Asemakaavan toteuttaminen lisää hieman liikennettä keskustan katuverkossa. Liikenteen toimivuusongelmia ei kuitenkaan synny tiedossa olevan maankäytön toteutumisen myötä. Sekä Överbyntietä että Kirkkotallintietä ollaan parantamassa samaan aikaan, joten katuverkon välityskyky tulee säilymään ennallaan. Kirkkotallintien jatkeeksi toteutettava keskustan kehäkatu tuo jatkossa joukkoliikenteen pysäkit nykyistä lähemmäs Tallinmäen aluetta.

4.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksella on merkittävä vaikutus Kirkkonummen keskustan ilmeeseen ja kaupunkikuvaan. Vanhat matalat liikerakennukset ja suuri parkkialue korvataan korkeammalla asuntopainotteisella rakentamisella. Alue muuttuu huomattavasti tiiviimmäksi ja urbaanimmaksi.

Asuinkerrostalokorttelin paikalta puretaan useampi 60- ja 70-luvulla rakennettu liiketilarakennus. Rakennukset ovat osa alkuperäistä torisuunnitelmaa, mutta ovat huonossa kunnossa eivätkä vastaa nykyiseen kysyntään. Liikerakennuksilla ei ole merkittävää kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa. Yksittäisiä rakennuksia tärkeämpi torin ympäristön sommitelma tulee säilymään lähes ennallaan. Suuren Rantatien historiallinen linjaus säilyy muuttumattomana, samoin kuin kirkon ja kellotapulien asema kaupunkikuvassa.

4.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 2b.

4.5 Nimistö

Olemassa oleva nimistö säilyy pääosin entisellään. Alueen oleva nimistö on seuraava (ruotsinkielinen nimi suluisissa):

Kadut ja pysäköintialueet

- Överbyntie (Överbyvägen)
- Pitäjätuvanpolku (Sockenstugustigen)
- Toritie (Torgvägen)
- Kärrypiha (Kärrgården)
- Kirkkotallintie (Kyrkstallsvägen)
- Kirkkotallinkuja (Kyrkstallsgränden), poistuu käytöstä
- Kirkkotallintori (Kyrkstallstorget), poistuu käytöstä
- Tallinmäki (Stallbacken)

Jalankulun ja pyöräilyn väylät

- Kärrypolku (Kärrstigen)
- Rajapolku (Råstigen)
- Rosberginpolku (Rosbergsstigen)
- Pappilanmäki (Prästgårdsbacken)
- Kuninkaantie (Kungsvägen)
- Asematie (Stationsvägen)
- Tapulipolku (Stapelstigen)

Katuaukiot

- Kirkkotori (Kyrktorget)
- Gösta Söderströmin aukio (Gösta Södertöms skvären)

Lähivirkistysalueet

- Pitäjätuvanpuisto (Sockenstuguparken)
- Toripuistikko (Torgskvären), poistuu käytöstä
- Finnsbackanpuisto (Finnsbackaparken)
- Kirkkopuisto (Kyrkparken)

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Kaavan toteuttamista ohjaavat suunnitelmat

Tallinmäen havainnekuva on kaavaselostuksen liitteenä (liite 3). Rakentamisen ilmettä ja laatutason peruspiirteitä luonnehtivat asemakaavan muutoksen valmisteluaineistoon liitetyt havainne- sekä julkisivu- ja leikkauskuvat.

Asemakaavan valmisteluaineiston rinnalla tehdään Kirkkonummen liikekeskustan yleissuunnittelua, joka sisältää katujen ja yleisten alueiden yleissuunnittelun. Yleissuunnittelussa luodaan liikenneväylien peruseriaatteen asemakaavoitusta varten (liitteessä 10 luonnos). Ehdotusvaiheessa katujen ja yleisten alueiden yleissuunnittelua jatketaan. Samoin silloin laaditaan lähiympäristö- ja rakentamistaohje (LYRO).

5.2 Toteuttamisen ajoitus

Tallinmäen asemakaavan muutoksen vahvistuttua toteuttaminen alkaa torin ympäristössä olemassa olevien liikerakennusten purkamisella ja toriparkin rakentamisella. Uudet asuinkerrostalokorttelit rakentuvat Kirkkotorista poispäin. Torin varren asuinkerrostalojen toteuttaminen on sidoksissa toriparkin rakentamiseen. Vaiheittaisessa toteutuksessa tulee huomioida mm. esteettömät kulureitit ja hulevesien käsittely.

5.3 Toteuttamisen seuranta

Vastuu julkisten alueiden, kuten katualueiden ja lähivirkistysalueiden ylläpidosta ja siisteydestä on kunnalla.



KIRKKONUMMEN KUNTA
TALLINMÄEN ASEMAKAAVA

Lisätietoa: www.kirkkonummi.fi
Yhteystiedot: Kirkkonummen kunta
PL 20, 02401 KIRKKONUMMI