

**Tallinmäen asemakaava, hanke (10108), asemakaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti**

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 16.06.2022 § 64  
86/10.02.03/2019

Valmistelija

asemakaavapäällikkö Simon Store, etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

Kaavan valmisteluvaiheen nähtävänä olon jälkeen on mm. seuraavat isot muutokset tehty kaavaan:

- kaava-aluetta on pienennetty, suunnittelualueesta on poistettu korttelit 114, 116 ja 118 sekä puistoaluetta alueen länsireunasta,
- yhdyskuntatekniikan lautakunta on 16.6.2020 päättänyt, että Kirkkotorin alle ei suunnitella korttelipysäköintiä,
- kortteli 120 (nykyinen p-alue kaupan pohjoispuolella) jätetään edellä mainitusta johtuen pysäköintialueeksi palvelemaan kirjastoa, yhteiskampusta, kirkkoa ja muuta yleistä käyttöä alueella,
- korttelin 110 (entinen Nordea-talo) nykyinen asemakaavatontti jää toistaiseksi voimaan, aluetta voidaan myöhemmin muuttaa ns. postimerkkikaavalla, nykyinen rakennus voi jäädä paikalle kunnes sen tilalle löydetään uusi käyttötarkoitus,
- kirjastotalo Fyyrin tontti ei enää sisälly Tallinmäen kaavaan, vaan se on otettu mukaan jo hyväksytyssä Pyhän Mikaelin kirkon asemakaavan muutoksessa,

Asuinkerrostalorakentamisen lisäksi kaava mahdollistaa liike-, myymälä- ja palvelutilojen rakentamista. Uutta asuinrakentamista (AK) on noin 25750 k-m<sup>2</sup> ja liike-, palvelu- ja työtilojen kerrosalaa noin 1900 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutos toisi toteutuessaan noin 900 uutta asukasta alueelle.

Kortteleiden 111 ja 119 asukaspysäköinti on tarkoitus sijoittaa pihakannen alle. Ratkaisu on kustannusten kannalta haastava ja edellyttää, että kortteihin osoitetaan riittävästi rakennusoikeutta. Tästä huolimatta on kaavaehdotuksessa etsitty ratkaisua, jossa valmisteluvaiheen (kaavaluonnoksen) yhdeksän-kymmenkerroksiset pistetalot korttelin 111 länsireunassa on voitu madaltaa seitsemään kerrokseen. Osa palautteesta on koskenut juuri näitä rakennusmassoja, ja niiden ulkonäköä. Toisaalta on lisätty kerroslukua joissakin korttelinosissa, esim. nelikerroksisia rakennusaloja on korotettu viiteen jne.

Kortteleiden arkkitehtuuria on tutkittu eri vaihtoehtojen kautta ja päädytty esittämään ratkaisua, jossa asuinrakennusten julkisivut ovat pääosin muurattua tiiltä ja osa rapattua pintaa. Tiilen ja rapatun pinnan käsittely ja struktuuri voi vaihdella, joka tuo persoonallisuutta ja mittakaavaa fasadeihin. Rakennusten kattomaailmaan on niin ikään haluttu tuoda hahmoa ja pienempää mittakaavaa jaksottamalla katon osat pienempiin osiin poikkipäädyillä ja katkaisemalla rakennusmassat osiin. Kaavamääräysten mukaan on mahdollista sisustaa ullakolle asuntoja (asunnon toinen kerros sisäportaalla). Tämä ullakolle toteutuva kerrosala annetaan kaavamääräyksellä rakennusoikeuden lisäksi kannustamaan ullakoille rakentamista. Kortteleiden ulkoreunojen parvekkeet on toteutettava sisäänvedettyinä siten, että parvekkeet ja ikkunat muodostavat yhtenäisen julkisivuteeman. Ensimmäisen kerroksen ikkunat on ulotettava

maahan asti. Johtuen maantason vaihteluista näiden ikkunoiden koko vaihtelee ja tuo osaltaan vaihtelevuutta julkisivuihin. Kortteleissa on myymälätilat osoitettu pakottavalla kaavamerkinnällä. Lisäksi on korttelissa 119 määrätty yhden rasvahormin toteuttamisveloitteesta rakentamisen yhteydessä, jotta voidaan turvata ravintolan sijoittumista Kirkkotorin laidalle.

Asukaspysäköinnistä osa saadaan sijoittaa maantasoon viereisille LPA - alueille tasapainottamaan laitospysäköinnistä aiheutuvia kustannuspaineita.

Rinnan kaavaehdotuksen ja kortteleiden viitesuunnittelun kanssa on laadittu ehdotus, miten Kirkkotoria voitaisiin kehittää ja uudistaa. Uusien rakennusten tuominen Kirkkotorin ympärille uusine toimintoineen edellyttää, että torin pintoja, tasausta ja kuivatusta suunnitellaan uudestaan. Lähtökohdaksi on otettu, että nykyiset betoniset tukimuurit, luiskat ja materiaalit korvataan yhtenäisellä, alkuperäistä maastonmuotoa myötäilevällä torin tasauksella. Nykyinen ylä- ja alatori yhdistyisivät yhdeksi toritilaksi, jonka eri osa-alueiden luonne tuodaan esille istutuksilla (puut), toiminnoilla (terassit, leikkikummut, penkit) sekä valaistuksella. Korttelin 119 pohjoispuoleinen pysäköintialue suunnitellaan vehreäksi rajautuen osaksi Rovastinpuiston puistoaluetta. Korttelin 119 länsipuolella oleva pieni toriaukio (piazzetta) suunnitellaan vehreäksi oleskelualueeksi. Alueelle sallitaan muutama pysäköintipaikka viereisten palvelu- ja liiketilojen käyttöön. Torialueen ideasuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä. Torialuetta ja koko Tallinmäen asemakaavan ratkaisua on tarkoitus osallistaa kuntalaisilla Arcgis-HUB -sivuston kautta.

Kaava-alueen kunnallistekniikan ”maanalainen” yleissuunnittelu on muutoin vielä kesken, ja se valmistuu ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä, jolloin saadaan varmuutta kustannuksista ja esim. hulevesiratkaisuista. Alueen rakentamista ohjaa kaavamääräysten lisäksi rakentamistapaohje, joka on osana muuta kaava-aineistoa julkisesti nähtävillä. Varsinaista lähiympäristöohjetta ei laadita asemakaavoituksen yhteydessä, vaan alueen lähiympäristö suunnitellaan kunnan toimesta erikseen osana tori-, katu- ja muuta yleisten alueiden suunnittelua. Nämä suunnitelmat tulevat niin ikään julkisesti nähtäville.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tullaan päivittämään syksyllä 2022.

#### LIITTEET:

- kaavoittajan vastineet
- kaavaselostus liitteineen (sis. pienennöksen kaavakartasta piir.nro. 3468)
- pöytäkirja § 39 Yhdyskuntatekniikan lautakunta 24.10.2019 valmisteluaineiston asettaminen nähtäville

Esittelijä

Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa

Päätösehdotus

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää

1

esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy kaavoittajan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin

2.

esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa Tallinmäen asemakaavan kaavaehdotuksen (piir.nro: 3468) asiakirjoineen MRL:n mukaisesti

julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi

3

esittää kunnanhallitukselle, että se pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

Kirkkonummen kunta

- Rakennusvalvonta
- Ympäristönsuojelu
- Kirkkonummen Vesi
- Perusturva
- Kuntakehitys
- Sivistys- ja vapaa-aikapalvelut
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto
- Kulttuuritoimenjohtaja
- Kunnangeodeetti

Muut viranomaiset:

- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Espoon seudun ympäristöterveys
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
- HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

Yhdistykset ja järjestöt:

- Kirkkonummen kuntakeskisyhdistys ry
- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
- Kyrkslätt Natur och Miljö rf
- Kyrkslätt Hembygdsförening rf
- Kirkkonummen yrittäjät ry
- Kirkkonummen seurakuntayhtymä

Yritykset:

- Caruna Espoo Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- DNA Oyj

4

edellyttää, että ennen Tallinmäen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa tulee kunnan ja alueen tarvittavien yksityisten maanomistajien välillä olla hyväksytty ja allekirjoitettu maankäytösopimus

5

valtuuttaa valmistelijan tekemään teknisiä korjauksia kaavamateriaaliin ennen kunnanhallituksen käsittelyä.

Käsittely

Päätös

Esittelijä veti asian pois listalta.

