

## **Tallinmäen asemakaavan valmisteluaineiston (hanke 10108) asettaminen julkisesti nähtäville MRL 62 §**

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 24.10.2019 § 39  
86/10.02.03/2019

Valmistelija Kaavoitusarkkitehti Pihla Sillanpää, etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

### **Sijainti ja nykytila**

Tallinmäen kaavahanke (10108) sijaitsee Kirkkonummen liikekeskustan pohjoisosassa Kirkkotorin ympäristössä. Asemakaavoitettava alue rajautuu etelässä Kirkkotallintiehen, idässä jalankulun ja pyöräilyn reittiin Pappilanmäki – Tapulipolku, pohjoisessa Rovastinpuistoon ja Överbryntiehen sekä lännessä Pitäjätuvanpuistoon ja Finnsbackanpuistoon. Suunnittelualue sijoittuu hyvien liikenneyhteyksien äärelle, Kirkkonummen matkakeskus sijaitsee noin 500 m etäisyydellä. Alueen koko on noin 7,5 ha. Suunnittelualueella ovat voimassa Kirkkotorin, Pitäjätuvanpuiston, Lukkarinmäen ja Ervastintien asemakaavat. Asemakaavan muutoksen kohteena olevat korttelit ovat voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti kaupallista tilaa ja asuintilaa. Suunnittelualue on rakennettua kaupunkimaista ympäristöä. Alueella sijaitsee myös kunnan pääkirjasto.

### **Kaavan vireille tulo ja aikataulu**

Tallinmäen asemakaava sisältyy Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan 2017-2021. Tallinmäen kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty kuntakehitysjaoston kokouksessa 14.11.2017 (§ 48). Asemakaavan hyväksyminen kunnan valtuustossa edellyttää, että kunta ja maanomistajat ovat allekirjoittaneet maankäytösopimuksen ja että sopimus on saanut lainvoiman.

Asemakaava on tullut vireille 2.3.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty kuntatekniikan lautakunnassa 14.12.2017 (§ 76).

### **Kaavan tavoitteet**

Tallinmäen kaavahankkeen tavoitteena on Kirkkonummen liikekeskustan keskeisen ydinalueen kehittäminen. Kaavan tavoitteena on merkittävä asukasmäärän nostaminen alueella ja riittävien liiketilojen varaaminen. Suunnittelun keskiössä on liikekeskustan toiminnallisuus ja kaupunkikuvallisesti kiinnostavan ratkaisun luominen. Tavoitteena onkin toteuttaa alueesta kaupunkikuvallisesti mielenkiintoinen ja viihtyisä kaupunkimiljö. Tavoitteena on kehittää Kirkkonummen keskustasta – jonka ydinaluetta Tallinmäki on – Helsingin seudun mielenkiintoisin ja vetovoimaisin ”pikkukaupunki”.

### **Päätökset kaavaratkaisun pohjana**

Alueen suunnittelua on tehty keväällä 2016 ratkaistun Kirkkonummen liikekeskustan kilpailutyypin toimeksiannon voittaneen ehdotuksen ”Seneca” pohjalta (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen 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.

Tallinmäen asemakaavaratkaisu edesauttaa Kirkkonummen kuntastrategia 2018-2021 tavoitteiden toteutumista. Asemakaava on Kuntakeskus 1. vaiheen osayleiskaavan ja Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 sekä Kuntakeskuksen kehityskuva 2040 mukainen. Asemakaava sijoittuu MAL 2019 -suunnitelman maankäytön ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle. Kaavaratkaisu on MAL 2019 -suunnitelman mukainen.

### **Kaavaratkaisun keskeinen sisältö**

Tallinmäen asemakaavan muutos on osa Kirkkonummen keskustan pitkäjänteistä kehittämishanketta, jonka tavoitteena on tehdä Kirkkonummen keskustasta viihtyisä ja pikkukaupunkimainen. Asemakaavan maankäyttö mahdollistaa monipuolisia ja korkealuokkaisia asumisvaihtoehtoja. Kaavamuutoksella vahvistetaan Kirkkonummen kävelykeskustaa ja torin ympäristön liiketilatarjonta turvataan. Liiketilat sijoittuvat asuinrakennusten katutasoon. Nykyisistä palveluista kirjasto säilyy paikoillaan.

Asemakaavan muutos mahdollistaa nykyisten liike- ja toimistorakennusten sekä autopaikkojen korttelialueen muuttamisen asuin kerrostalojen korttelialueiksi. Asuin kerrostalorakentamisen lisäksi näillä sallitaan liike-, myymälä- ja palvelutilojen rakentamista. Uutta asuinrakentamista (AK) on noin 40 000 k-m<sup>2</sup> ja liike-, palvelu- ja työtilojen kerrosalaa noin 3000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutos toisi toteutuessaan noin tuhat uutta asukasta alueelle. Asemakaavan muutos koskee kortteleita 110, 111, 117 ja 120. Kaava-alueeseen sisältyvien asuin kortteleiden 114, 116 ja 118 maankäyttö säilyy nykytilanteen mukaisena.

Asemakaava-alueen katuverkko sekä kävely- ja pyöräily-yhteydet säilyvät ennallaan, uusia linjauksia ei tehdä. Kaikkien liikkumismuotojen toimivuutta pyritään parantamaan. Pysäköinnin osalta Kirkkonummen liikekeskustassa suositaan rakenteellista pysäköintiä. Kaavan toteutuminen perustuu Kirkkotorin alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen, johon sijoitetaan liiketilojen autopaikat sekä kirjaston asiakaspaikat. Liiketiloja palvelevat myös lyhytaikaiset asiakaspaikat kadun varsilla ja pysäköintialueella. Korttelien asukas pysäköinti sijoitetaan korttelien sisäisiin pysäköintilaitoksiin, eikä maantasopysäköintiä sallita huolto paikkoja lukuun ottamatta.

Olemassa olevalle väestösuojukselle on järjestetty kulkuyhteys. Jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota yhteyden sujuvuuteen etenkin, jos suunnitellun lukiokampuksen sisäliikuntatilat järjestetään väestösuojaan.

### **Laaditut selvitykset**

Alueelta on laadittu Tallinmäen rakennettavuus selvitys (2018). Lisäksi kaavoituksen aikana on tehty Kirkkotorin pysäköintilaitoksen yleissuunnitelma (2018) ja asemakaavan valmisteluaineiston rinnalla on laadittu Kirkkonummen liikekeskustan yleissuunnittelua, joka sisältää katujen ja yleisten alueiden yleissuunnittelun. Suunnitelmia täydennetään kaavaehdotusvaiheessa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa, joka käsittää myös Kirkkotorin uudistamisen.

Kokoukseen on kutsuttu kaavakonsultti Jukka Turtiainen Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy:stä esittelemään kaavahanketta.

Esittelijä

Yhdyskuntatekniikan johtaja

Päätösehdotus

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää

1.

asettaa Tallinmäen asemakaavan valmisteluaineiston (piir.nro: 3381) asiakirjoineen MRL:n 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi.

2.

pyytää kaavaluonnoksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

Kirkkonummen kunta

- Rakennusvalvonta
- Ympäristönsuojelu
- Kirkkonummen Vesi
- Perusturva
- Kuntakehitysjaosto
- Sivistys- ja vapaa-aikapalvelut
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto
- Nimistötoimikunta

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 maakuntamuseo

Yhdistykset ja järjestöt

- Kirkkonummen kuntakeskusyhdistys 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
- TeliaSonera Finland Oyj
- DNA Oyj

3.

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

## Käsittely

Käsittelyn aikana Matti Kaurila teki seuraavan palautusesityksen; Lautakunta palauttaa kaavan uuteen valmisteluun siten, että kaavan valmisteluaineiston pysäköinnin lähtökohta ei ole torin alle tehtävä huomattavan arvokas maanalle toteutettava pysäköinti. Pekka Rehn kannatti esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että tuli äänestää palautusesityksen välillä, koska oli annettu pohjaehdotuksesta poikkeavia ehdotuksia. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: pohjaehdotus JAA, Matti Kaurilan tekemä palautusesitys EI.

Pohjaesityksen puolesta äänesti; Viveca Lahti, Oscar Holopainen, Kati Kettunen, Kim Männikkö, Anneli Granström, Carl-Johan Kajanti, Miisa Jeremjew, Pekka Jäppinen, Sanni Jäppinen. Matti Kaurilan palautusesitystä äänesti kaksi (2); Matti Kaurila ja Pekka Rehn. Puheenjohtaja totesi, että pohjaehdotus voitti äänin yhdeksän (9) – kaksi (2). Käsittelyä jatkettiin.

Matti Kaurila teki seuraavan evästysehdotuksen; Lautakunta evästä jatkosuunnittelu siten, että tutkitaan toriparkin osalta muitakin pysäköitintarkeitä. Esitys raukesi kannattamattomana.

Sanni Jäppinen teki seuraavan evästysehdotuksen; 4)Kirkkotori on vilkas läpikulku ja toivottu oleskelupaikka. Toteutetaan jatkosuunnittelussa julkisentilan ja liikkumisen suunnittelu tulevia käyttäjiä osallistamalla. 5)Kunnan elinvoiman kannalta keskeinen kokonaisuus ja kaava. Pyydetään kuntakehitysjaoston lausunto miten kaava toteuttaa veto- ja elinvoimaa. 6)Jatkosuunnittelussa selvitetään prosentti-taiteelle periaatteen mukaisesti julkisivu/ ympäristötaidehanke. Miisa Jeremjew ja Pekka Jäppinen kannattivat esitystä Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi evästyksen yksimielisesti.

Käsittelyn aikana yhdyskuntatekniikan lautakunta valtuutti tekemään teknisen korjauksen lisäämällä lausunnonantajien Uudenmaan pyöräilijät.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti päätösesityksen mukaisesti evästyksellä ja teknisellä korjauksella lisättynä.

## Päätös

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää

1. asettaa Tallinmäen asemakaavan valmisteluaineiston (piir.nro: 3381) asiakirjoineen MRL:n 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi.

2. pyytää kaavaluonnoksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Kirkkonummen kunta
- Rakennusvalvonta
- Ympäristönsuojelu
- Kirkkonummen Vesi
- Perusturva
- Kuntakehitysjaosto
- Sivistys- ja vapaa-aikapalvelut
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto
- Nimistötoimikunta

#### 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 maakuntamuseo

#### Yhdistykset ja järjestöt

- Kirkkonummen kuntakeskusyhdistys ry
- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
- Kyrkslätt Natur och Miljö rf
- Kyrkslätt Hembygdsförening rf
- Kirkkonummen yrittäjät ry
- Kirkkonummen seurakuntayhtymä
- Uudenmaan pyöräilijät

#### Yritykset

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

3.

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

4.

Kirkkotori on vilkas läpikulku ja toivottu oleskelupaikka. Toteutetaan jatkosuunnittelussa julkisentilan ja liikkumisen suunnittelu tulevia käyttäjiä osallistamalla.

5.

Kunnan elinvoiman kannalta keskeinen kokonaisuus ja kaava. Pyydetään kuntakehitysjaoston lausunto miten kaava toteuttaa veto- ja elinvoimaa.

6.

Jatkosuunnittelussa selvitetään prosentti-taiteelle periaatteen mukaisesti julkisivu/ ympäristötaidehanke.

kaavakonsultti Jukka Turtiainen Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy:stä poistui 39 §:n asian esittelyn jälkeen klo 17.53.

kaavoitusarkkitehti Pihla Sillanpää poistui kokouksesta 39 §:n asian käsittelyn jälkeen klo 18.40