

KIRKKONUMMI, KESKUSTA, TALLINMÄKI, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, 33500

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.

Asemakaava ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto oli nähtävänä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2019 –10.1.2020. Mielenpitoet tuli jättää 10.1.2020 ja lausunnot 24.1.2020 mennessä.

TIIVISTELMÄ ANNETUISTA LAUSUNNOISTA JA MIELIPITEISTÄ SEKÄ VASTINEET

Lausunnot

Asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta annettiin 17 lausuntoa ja 6 huomautusta:

	Saapunut:
1. ELY-keskus	24.1.2020
2. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo	20.12.2019
3. HSL	18.12.2019
4. Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	28.11.2019
5. Länsi-Uudenmaan Poliisi	30.12.2019
6. Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry	24.1.2020
7. Kyrksläts hembygdsförening rf	10.12.2019
8. Kirkkonummen Yrittäjät – Kyrksläts Företagare rf	24.1.2020
9. Uudenmaan Liitto	24.1.2020
10. Caruna	23.12.2019
11. Telia Finland Oyj	29.11.2019
12. Elisa	25.11.2019
13. Fortum	27.1.2020
14. Kirkkonummen kunta, Kuntakehitysjaosto	22.1.2020
15. Kirkkonummen kunta, Nimistöimikunta	6.11.2019
16. Kirkkonummen Vanhusneuvosto	20.1.2020
17. Kirkkonummen Vammaisneuvosto	23.1.2020

Mielenpitoet ja huomautukset

Asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta jätettiin 4 huomautusta tai mielenpidettä:

	Saapunut
18. Kiinteistö Oy Kassatalo (maanomistaja)	7.1.2020
19. NN Korttelin 111 kiinteistönomistajien puolesta	30.12.2019
20. NN	8.1.2020
21. Osuuskauppa Varuboden – Osla (maanomistaja)	31.12.2019
22. NN	10.12.2019
23. Kirkkonummen Seurakuntayhtymä	17.12.2019

LAUSUNNOT

1. ELY-keskus

24.1.2020

ELY-keskus pitää kaavan tavoitteita hyvinä. Kaava vastaa osaltaan niin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavan tavoitteisiin kuin myös MAL 2019-suunnitelman tavoitteisiin.

1. Ely-keskus katsoo, että purettavaksi esitetyistä rakennuksista ja torialueesta on syytä tehdä ulkopuolisen asiantuntijan laatima kulttuuriympäristöselvitys, jotta rakennusten arvo osana liikekeskustaa voidaan arvioida ja määrittellä mahdolliset suojelutavoitteet. Lisäksi niiden kunto ja korjattavuus on hyvä selvittää.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaselostusta täydennetään luettelolla, jossa valokuvat kaava-alueen rakennuksista, nimi, rakennusvuosi, suunnittelija

2. Hydrologiset olosuhteet tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina. Lähtökohtaisesti puhtaat hulevedet tulee imeyttää maaperään niiden syntypaikalla. Jos se ole mahdollista , hulevedet tulee viivyttää tontilla. Hulevesien käsittelyperiaatteet tulee kirjata kaavamääräykseen.

Kaavoittajan vastine:

Hulevesistä on olemassa kaavamääräys.

3. Mahdolliset meluntorjuntatarpeet Överbyntien varressa tulee arvioida ja antaa tarvittaessa riittävät määräykset kaavaan.

Kaavoittajan vastine:

- kaavan jatkosuunnittelussa on poistettu rakentaminen korttelista 120, ja muutettu pysäköintialueeksi

2. Länsi-uudenmaan Maakuntamuseo

20.1.2020

1. Alueella sijaitsevien suojeltujen rakennusten ja myös uudemman rakennuskannan mahdolliset arvot tulee selvittää ja huomoida asianmukaisella tavalla kaavassa. Olevan rakennuskannan esittelyn tulisi olla kattavampi , erityisesti kirjastorakennuksen mahdollinen suojeluarvo tulee tutkia, samoin muun rakennuskannan arvot aikansa edustajina. Todetut arvot tulee osoittaa kaavassa.

Kaavoittajan vastine:

- katso vastine 1.1. Kirjasto ei ole osa kaava-aluetta.

2. Korttelin 110 kerrosluku on liiallinen ja peittää näkymiä kirkolle. Asematien ja Kirkkotorin puolelle havainnekuvassa esitetyt ulkonevat parvekkeet eivät sovellu ympäristöön eikä niitä tulisi sallia. Asiasta lisättävä kaavamääräys tai ohje korttelin 111 rakennustapaohjeisiin.

Kaavoittajan vastine

- kortteli 110 on rajattu asemakaavan ulkopuolelle. Alueella jää voimaan olemassa oleva asemakaava.

1. Toritielle ja Tallinmäen autopaikkojen korttelialueelle suunniteltujen kääntöpaikkojen osalta tulee varmistaa, että kääntöpaikat soveltuvat myös HSL:n lähibussien käyttöön.

Kaavoittajan vastine

- suunnittelussa on osoitettu bussien kääntöpaikka K119 pohjoispuolelle
2. Kääntöpaikkojen osalta tulee huomioida talvikunnossapito. Koko alueella lumen väliaikaisen varastoinnin tilantarve tulee ottaa huomioon. Tulee varmistaa, etteivät torin kiveykset estä lumen puhdistusta alueella.

Kaavoittajan vastine

- katusuunnittelun yhteydessä otetaan kantaa tähän asiaan
3. Kirkkotorin läpikulkevalle pyöräliikenteelle osoitettava selkeät reitit torin läpi.

Kaavoittajan vastine

- kunnallisteknisen yleissuunnittelun yhteydessä on pyöräliikenteen reitit ja toteutus
4. Kirkkotorin ajoneuvo- ja jakeluliikenne tulisi siirtää torialueelta kaupunkikuvan ja jalankulun turvaamiseksi torin alle toriparkkiin.

Kaavoittajan vastine:

- yhdyskuntatekniikan lautakunta on päätöksellään 16.6.2020 päättänyt, että toripysäköintiä ei toteuteta

1. Kaikkiin yli 3-kerroksisiin asuinrakennuksiin tulee järjestää omatoimiset varatiet tai korvaavat varatiet. Nämä tulisi mainita kaavamääräyksissä.

Kaavoittajan vastine

- kaavan ehdotusvaiheessa on käyty erillisiä neuvotteluita pelastusviranomaisen kanssa.
 - kaavan jatkosuunnittelussa laaditaan alueen pelastuskartta kaavan selostuksen liiteaineistoksi
2. Mikäli rakennetaan yli 8-kerroksisia rakennuksia, poistumiseen tarkoitettut kaksi erillistä porrashuonetta on sijoitettava riittävän etäälle toisistaan. Tämä mainittava kaavamääräyksissä.

Kaavoittajan vastine

- kaava sallii enintään 6-kerroksisia rakennuksia + ullakko
3. Asuinrakennukset sijoitettava tontille siten, että pelastuspaikkojen rakentaminen on mahdollista yli 3-kerroksisiin rakennuksiin.

Kaavoittajan vastine

- ks vastine 4.1.
- 4. pelastuslaitoksen raskaalla kalustolla (sammutusauto) ja ambulanssilla tulee päästä kaikkien asuinrakennusten porrashuoneiden välittömään läheisyyteen.

Kaavoittajan vastine

- merkitään tiedoksi. ks. vastine 4.1.
- 5. Alueen sammutusveden saanti on turvattava. Sammutusvesijärjestelyt on toteutettava Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen laatiman sammutusvesisuunnitelman mukaisesti. Alueelle on sijoitettava vähintään yksi palopostiasema, jonka tuotto on vähintään 2400 l/min.

Kaavoittajan vastine

- lausunto huomioidaan vesihuollon yleissuunnitelman yhteydessä
- 6. Ajoyhteydet ja huoltoväylät rakennettava pelastuslaitoksen raskaalla kalustolla liikennöitäviksi.

Kaavoittajan vastine

- ajoyhteydet suunnitellaan katusuunnittelun yhteydessä.

5. Länsi-Uudenmaan Poliisilaitos

30.12.2019

Ei huomauttamista.

6. Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry

27.10.2020

Yhdistys pitää hyvänä tiivistä rakentamista kuntakeskuksessa ja toivoo tiukkoja rakentamista koskevia määräyksiä, jotka tukevat ilmastonuojelua.

Kaavoittajan vastine

- merkitään tiedoksi

7. Kirkkonummen Kotiseutuyhdistys ry

10.12.2019

- Kaikissa rakennuksissa tulee olla korkeintaan kolme kerrosta.

Kaavoittajan vastine

- kaavan tavoitteissa on tiivistää yhdyskuntarakennetta ja kaupunkikuvaa, jotta turvataan palveluiden kehittäminen keskusta-alueella
- 1. Arvokkaan kulkuväylän rakentamiseen kirkolta Rajakummun hautausmaalle tulee kiinnittää suurta huomiota.

Kaavoittajan vastine

- Hautajaissaattueen reitti on osoitettu Pyhän Mikaelin kirkon asemakaavassa siten, että se kiertää tulevan koulurakennuksen pohjoispuolelta. Suunnittelua on toteutettu yhteistyössä seurakunnan kanssa.

8. Kirkkonummen Yrittäjät ry – Kyrkslätts företagare rf

24.1.2020

Kaavassa huomioitu elinkeinoelämälle tärkeitä seikkoja (mm. liiketilojen määrä, yhteys torialueelle, osaan liiketiloista varaus ravintolatoiminnalle). Elinkeinoelämän edellytykset on otettu tarvittavissa määrin huomioon.

1. Yhdistyksellä on suuri huoli maanalaisen pysäköintiratkaisun toteutumisesta, sillä kustannukset lankeavat täysimääräisesti maanomistajille.

Kaavoittajan vastine

- ks vastine 3.4.
- 2. Pysäköintiä kaava-alueen ulkopuolella (toimenpiteistä useita ehdotuksia kuten mm. Ervastintien vinopysäköinti, parkkitaloihin lisäkerrosten rakentaminen)

Kaavoittajan vastine

- Kortteli 120 on poistettu ja sen tilalle on suunniteltu yleiselle pysäköinnille tilat

9. Uudenmaan liitto

24.1.2020

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa.

10. Caruna Oy

23.12.2019

1. Nykyisen puistomuuntamon paikka kaavoitettu LPA-alueeksi. Jos muuntamolle ei löydy paikkaa nykyisen paikan lähetyviltä, osoitettava sille uusi sijainti, mukana ehdotus, uusi paikka kirjaston pohjoispäädyssä.

Kaavoittajan vastine

- Tutkitaan muuntamon sijoitus ehdotusvaiheessa kunnallistekniikan yleissuunnittelussa.
- 2. Toivoo pyydettävän lausuntoa myös ehdotusvaiheessa.

Kaavoittajan vastine

- Pyydetään Caruna oy:ltä lausunto ehdotusvaiheessa.

11. Telia Finland Oyj

28.11.2019

Teliällä ei ole suunnitteilla uusia tietoliikennekaapeleita kaava-alueelle.

1. Nykyisten kaapeleiden siirto ja suojaus suoritettava mahdollisten maansiirtotöiden yhteydessä. Telia tarvitsee ennen töiden aloittamista tiedon tilaajasta ja töiden kustannusten maksajasta.

Kaavoittajan vastine

- merkitään tiedoksi

Elisa Oyj:llä ei huomautettavaa asemakaavaluonnokseen. Alueella on Elisa Oy:n tietoliikennekaapeleita.

1. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään, Elisa tarvitsee siirtoa haluavan ja maksajan tiedot hyvissä ajoin.

Kaavoittajan vastine

- merkitään tiedoksi

Fortumilla on alueella isoja kaukolämmön runkolinjoja.

1. Nykyisiin kaukolämpölinjoihin kohdistuu todennäköisesti muutostarpeita. Fortum pyytää saada olla mukana jo suunnitteluvaiheessa.

Kaavoittajan vastine

- kunnallisteknisen yleissuunnittelun yhteydessä kunta on yhteydessä lausunnon antajaan.

Uudistettavissa kortteleissa on asemakaavaluonnoksessa esitetty liiketilaa riittävästi huomioiden tuleva väestön kehitys.

1. Jatkosuunnittelussa tulisi selvittää mahdollisuus sijoittaa liike- ja toimistotiloja maan-tason lisäksi myös muihin kerroksiin. Lisäksi kaavan tulisi antaa mahdollisuuksia jakaa rakennusala asuin- sekä liike- ja toimistotilojen kesken tarpeen mukaan.

Kaavoittajan vastine

- merkitään tiedoksi
2. Jatkosuunnittelussa tulisi tutkia Asematien kapeikkokohtien toimivuus ja esteettömyys.

Kaavoittajan vastine

- merkitään tiedoksi
3. Jatkosuunnittelussa on huolehdittava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen arkkitehtuurin toteutumisesta.

Kaavoittajan vastine

- merkitään tiedoksi

1. Nimi Gösta Söderströmin aukio – Gösta Söderströms skvären tulee korjata muotoon Gösta Söderströmin aukio – Gösta Söderströms skvär ja kaavakartan ruotsinkielinen nimi Kyrkaparken muotoon Kyrkparken.

Kaavoittajan vastine

- Tehdään korjaukset asemakaavakarttaan.
2. Nimiluetteloon pitää lisätä merkinnät, mitkä nimet on vahvistettu aikaisemmin ja mitkä ovat uusia sekä kaikki käytöstä poistuvat, aiemmin vahvistetut nimet lausunnossa esitetyn mukaisesti.

Kaavoittajan vastine

- Tehdään korjaukset nimiluetteloon.

16. Kirkkonummen kunta, Vanhusneuvosto

13.1.2020

1. Ikäihmisille tulisi osoittaa alueelle sekä asuntoja että yhteisiä tiloja.
- Asemakaavaehdotus mahdollistaa senioriasuntojen toteuttamisen sekä niihin liittyvät yhteistilat. Lisäksi kaava mahdollistaa tehostettua palveluasumista (ympärivuorokautista palveluasumista) torin etelälaidalla.

17. Kirkkonummen kunta, Vammaisneuvosto

4.11.2019

1. Jokaisen asuintalon ja liikekiinteistön läheisyydessä on oltava varattuna autopaikkoja liikuntaesteisille

Kaavoittajan vastine

- Lausunto huomioidaan rakennus- ja katusuunnittelussa
-
- 2. Saattoliikenneyhteys esim. invataksilla on varmistettava jokaisen asuintalon luokse.

Kaavoittajan vastine

- merkitään tiedoksi
- 3. Asuinrakennusten läheisyyteen yleisille alueille on osoitettava pysäköintipaikkoja kotihoidolle.

Kaavoittajan vastine

- asuinrakennusten läheisyyteen toteutetaan vieraspaikkoja, joita voidaan käyttää kotihoidon tarpeisiin
- 4. Jokaisen asuintalon ja liikekiinteistön läheisyydessä on oltava varattuna autopaikkoja liikuntaesteisille

Kaavoittajan vastine

- huomioidaan rakennussuunnittelun ja katusuunnittelun yhteydessä

5. Kirjaston, lukion ja kirkon pääovien luokse on varmistettava toimiva ja turvallinen saattoliikenneyhteys.

Kaavoittajan vastine

- Korttelin 119 pohjoispuolelle on osoitettu keskitetty saattoliikenteen paikka.
 6. Lumenläjitykselle on varattava tilaa siten, että se ei heikennä estettäviä kulkuyhteyksiä.

Kaavoittajan vastine

- huomioidaan katusuunnittelussa
 7. Asemakaavan esteettömyyttä tulisi arvioida ja kuvata kaavaselostuksessa.

Kaavoittajan vastine

- Esteettömyyttä voidaan tarkemmin suunnitella vasta katu- ja torisuunnittelun yhteydessä. Kaavan yleissuunnittelussa otetaan huomioon esteettömyys.

18. Kiinteistö Oy Kassatalo

7.1.2020

1. Kunta on suunnitellut pysäköintiratkaisua poiketen kiinteistönomistajien kanssa solmitusta kaavoitussopimuksesta esittäen K.Oy Kassatalon autopaikkojen sijoittamista Kirkkotorin pysäköintilaitokseen. K.Oy Kassatalo ei hyväksy tätä, koska kaikki korttelin 111 pysäköintipaikat voidaan sijoittaa kortteliin.

Kaavoittajan vastine

- ks. vastine 3.4.
- 2. Korttelin 111 liiketilojen määrää on pienennettävä. Sitä on oltava enintään 600...800 kem2, luonnoksessa esitetty 1200 kem2.

Kaavoittajan vastine

- jatkosuunnittelussa on täsmennetty liiketilojen määrää ja sijaintia on tutkittu tarkemmin osana viitesuunnittelua. Korttelissa 111 vaadittu liiketilan määrä on 640 m2.
 3. Asemakaava-alueen kokonaispysäköintiratkaisua suunniteltaessa ei ole huomioitu autopaikkojen yhteiskäytöllisyyttä tai vuorottaispysäköintiä.

Kaavoittajan vastine

- merkitään tiedoksi
 4. Yhteiskäyttöautojen ja sähköautojen pysäköintipaikat on osoitettava kortteleiden pysäköintilaitoksiin (pihakansien alle), ei yleisille alueille.

Kaavoittajan vastine

- merkitään tiedoksi

5. Kunnan väestönsuojan huoltoautojen pysäköintipaikkoja ei saa osoittaa rasitepaikoiksi korttelin 111 alueelle.

Kaavoittajan vastine

- kyseiset huoltoautojen pysäköintipaikat osoitetaan yleiselle alueelle korttelissa 110.
6. Korttelin 111 lounaiskulmaan kaavaluonnoksessa on osoitettu lisärakennus, joka ei ollut mukana kaavoitussopimuksessa. K Oy Kassatalo ei hyväksy lisärakennusta.

Kaavoittajan vastine

- kyseinen rakennusmassa on poistettu
7. Kortteliin 110 osoitettu 7-kerroksinen rakennusmassa on liian suuri eikä sovellu paikalle, peittää kirkon, joka on oleellinen osa Kirkkonummen identiteettiä.

Kaavoittajan vastine

- ks vastine 2.2.
8. Kortteleissa 110 ja 120 sijaitsee nykyisiä korttelin 111 rasitesopimusautopaikkoja. Näille valmisteluaineistossa poistuville autopaikoille tulee osoittaa vastaava määrä autopaikkoja tai kunnan lunastaa poistuvat autopaikat markkinahintaan.

Kaavoittajan vastine

- kortteliin 110 on osoitettu korttelin 111 velvoiteautopaikkoja 8 as +16 liike = 24 kpl

19. Kortteli 111 kiinteistöjen omistajat / NN

30.12.2019

1. Kunta on suunnitellut pysäköintiratkaisua poiketen kiinteistönomistajien kanssa solmitusta kaavoitussopimuksesta esittäen korttelin 111 autopaikkojen sijoittamista Kirkkotorin pysäköintilaitokseen. Tämä ratkaisu on korttelin 111 asunnon ostajille kalliimpi kuin pysäköintipaikkojen sijoittaminen omaan kortteliin.

Kaavoittajan vastine

- ks. vastine 2.2.
2. Kaupallisten asiantuntijoiden mukaan kortteliin 111 esitetty liiketilojen määrä 1200 kem2 on liian suuri. Realistinen liiketilojen määrä on enintään 600...800 kem2.

Kaavoittajan vastine

- ks. vastine 18.2.
3. Asemakaava-alueen kokonaispysäköintiratkaisua suunniteltaessa ei ole huomioitu autopaikkojen yhteiskäytöllisyyttä tai vuorottaispysäköintiä.

Kaavoittajan vastine

- merkitään tiedoksi

4. Valmisteluaineisto ei ota kantaa asuntokortteleiden inva- ja vieraspysäköintiin. Tämä pienimuotoinen pysäköinti tulisi sijoittaa kortteleiden sisälle pihakansille.

Kaavoittajan vastine

- K111 pihakannelle ei ole mahdollista toteuttaa inva- ja vieraspysäköintiä. Ne toteutetaan välittömään läheisyyteen maantasoon.
- 9. Yhteiskäyttöautojen ja sähköautojen pysäköintipaikat on osoitettava torin alle pysäköintilaitokseen, ei maanpäälle LP- tai LPA-alueille (valvonta, kontrolli).

Kaavoittajan vastine

- ei ole asemakaavassa ratkaistava asia
- 10. Korttelin 111 lounaiskulmaan kaavaluonnoksessa on osoitettu huoltoautojen pysäköintipaikkoja korttelin 111 sisälle. Ne on osoitettava nykyiseen tapaan kadun varresta.

Kaavoittajan vastine

- ks. vastine 18.6.
- 11. Korttelin 111 lounaiskulmaan kaavaluonnoksessa on osoitettu lisärakennus kunnan omistamalle alueelle. Kyseiselle korttelin osalle ei ole valmisteluaineiston mukaan muodostumassa lainkaan pysäköintipaikkoja, vaan ne tulisivat rasitteeksi korttelin 111 sisälle (asunnoille 8 autopaikkaa ja liiketiloille 3 ap Toriparkista). Mikäli tämä lisärakennus jää kaavaan, kunnan on sovittava sen autopaikoista erikseen.

Kaavoittajan vastine

- ks. vastine 18.6.
- 12. Korttelin 110 esitetyn uudisrakennuksen sijaintia tulisi tarkistaa siten, että se saadaan etäämmälle korttelin 111 rakennuksista.

Kaavoittajan vastine

- ks. vastine 2.2.
- 13. Kortteliin 110 osoitettu 7-kerroksinen rakennusmassa on liian suuri eikä sovellu paikalle, peittää kirkon, joka on oleellinen osa Kirkkonummen identiteettiä.

Kaavoittajan vastine

- ks. vastine 2.2.
- 14. Kela (kiinteistö 14:1) katsoo, ettei Kelan tontin omistajaa voida velvoittaa ostamaan ja toteuttamaan korttelin lounaisnurkassa kunnan omistamalle pienehkölle maa-alueelle esitettyä rakennusala. Kunnan esittämän pysäköintiratkaisun takia ko.

alueen /rakennusoikeuden arvo on negatiivinen ja siten se myös alentaisi Kelan tontin arvoa.

Kaavoittajan vastine

- ks. vastine 18.6.

15. Kunnan tulee huomioida tulevassa Kirkkotallintien linjauksessa se, että Kelan kiinteistölle (14:1) rakentuvat asuinrakennukset saattavat valmistua kaava-alueella viimeisenä, markkinatilanteesta riippuen jopa kymmenen vuotta.

Kaavoittajan vastine

- merkitään tiedoksi

20. NN

8.1.2020

Kunnan esittämä Kirkkotorin alle suunniteltu pysäköintilaitos on kiinteistön omistajille taloudellisesti mahdoton ja voi siksi estää kaavahankkeen toteutumisen.

Kaavoittajan vastine

- ks. vastine 3.4.

21. Osuuskauppa Varuboden – Osla Handelslag

31.12.2019

1. Kaavaluonnoksessa esitetään sitovana määräyksenä rakennettavaksi kortteliin liiketilaa 800 kem², 9,9% rakennusoikeudesta. Liiketilän määrän tulisi sama osuus rakennusoikeudesta kuin korttelissa 111 eli 7,2%, maanomistajan tavoite 600 kem². Liiketilän sijoittelu ei saa poiketa maaomistajan esittämästä viitesuunnitelmasta.

Kaavoittajan vastine

- korttelin liiketilasta merkittävä osa on market-kerrosalaa. Korttelissa 119 on enemmän "aktiivista" julkisivua, ja näin ollen suhteessa enemmän tarvetta myymälätiloille.
2. Kaupallisten asiantuntijoiden mukaan kortteliin 111 esitetty liiketilojen määrä 1200 kem² on liian suuri. Realistinen liiketilojen määrä on enintään 600...800 kem².

Kaavoittajan vastine

- ks. vastine 18.2.
3. Toriparkin toteutukselle ei ole taloudellisia edellytyksiä. Asemakaavaluonnoksessa on esitetty korttelin pysäköintiratkaisu ei ole maanomistajan esityksen mukainen (ei ole esitetty pysäköintipaikkoja korttelipihalle).
Esitetty pysäköintiratkaisu on korttelin 119 omistajalle taloudellisesti kohtuuton, koska tulisi hankkia korttelin ulkopuolelta vähintään 31 ap. Kortteli 119 on eriarvoisessa asemassa verrattuna kortteliin 111.

Kaavoittajan vastine

- ks. vastine 3.4.

4. Kortteli 119 on eriarvoisessa asemassa kortteliin 110 osoitettuun pt-kauppaan verrattuna, koska korttelin 110 pt-kaupan asiakaspaikat on osoitettu toimivalle ja taloudellisesti edulliseen maantasopaikoitukseen kortteliin 110.

Kaavoittajan vastine

- ks. vastine 18.2.

5. Toriparkkiin tulisi olla ajoyhteys myös etelästä, jolloin pysäköintilaitos toimisi paremmin korttelin 119 liiketilojen kannalta.

Kaavoittajan vastine

- ks. vastine 3.4.

6. Toritien varrelle kaavan liiteaineistossa on esitetty 5 kpl taksiautopaikkaa. Niiden tarkoituksenmukainen sijoitus on muualla

Kaavoittajan vastine

- taksit on sijoitettu korttelin 119 pohjoispuolelle

7. Maanomistajalla ja kunnalla on voimassa sopimus, jolla maanomistajan käyttöön osoitetaan 53 autopaikkaa. Näille nyt poistuviksi osoitetuille pysäköintipaikoille on löydyttävä sopimuksen mukaiset korvaavat ratkaisut tai taloudellinen kompensatio.

Kaavoittajan vastine

- merkitään tiedoksi

8. Luonnoksen kaavamääräyksen mukaan näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Tämä tulee rajoittaa koskemaan vain katujulkisivuja.

Kaavoittajan vastine

- elementtisaumoja ei erikseen kielletä sisäpihoilla.

9. Korttelin 110 esitetyn uudisrakennuksen sijaintia tulisi tarkistaa siten, että se saadaan etäämmälle korttelin 111 rakennuksista.

Kaavoittajan vastine

- ks. vastine 2.2.

10. Korjattava kaavamääräyksen virhe: "elintarvikekauppa on sallittu vain kortteleissa 110 ja 109" – jälkimmäinen po. 119.

Kaavoittajan vastine

- Kirjoitusvirhe korjataan ehdotusvaiheen kaavakarttaan.

1. Rakennusoikeus on ylimitoitettu. Esim. korttelin 111 piha on ahdas ja varjoisa, 9-kerroksiset pistetalot eivät sovi topografiaan. Massojen porrastus kohti Finnsbackan mäkeä olisi parempi ratkaisu.

Kaavoittajan vastine

- korttelin 111 massoja on madallettu ja niiden julkisivujen absoluuttiset korot ovat nyt osapuilleen samoja kuin Finnsbackan mäen rakennuksissa.
2. Kortteliin 110 esitetty pyöreä rakennus on liian korkea.

Kaavoittajan vastine

- ks. vastine 2.2.
3. Asematien julkisivun esitetty ilme on rauhaton. Äärimmäisen yksinkertainen ja ilmeeltään vaatimaton kellotapuli edellyttää pidättyväiset puitteet. Siksi tummahkot ja korkeat tiilijulkisivut ovat liian raskaat.

Kaavoittajan vastine

- tiilen osuutta rakennusmassoissa on vähennetty. Rakennusmassat ovat sommittelultaan rauhallisemmat. Tutkitaan julkisivujen ilmettä ja värejä ehdotusvaiheessa laadittavassa rakentamisohjeessa.
4. Tapulin edessä oleva torin osa tulisi käsittää selkeästi ”paikkana”, se ei saisi valua epämääräisesti etelään, olisi rajattava nykytilanteen tapaan.

Kaavoittajan vastine

- Toriratkaisua on tutkittu osana kunnallisteknistä yleissuunnittelua. Kaavaehdotuksessa torialueesta on tarkoitus toteuttaa yhtenäisenä luonnollista, alkuperäistä maantasaonoudattava tilasarja. Nykyisen Ylätorin aluetta jäsennellään puukujaistutuksilla, kellotapulin edusta jää avoimeksi tilaksi.

23. Kirkkonummen Seurakuntayhtymä

17.12.2019

1. Seurakuntayhtymä edellyttää, että kirkon ympäristön suunnittelussa otetaan huomioon kaavojen yhteisvaikutus siten, että kirkon lähiympäristöä ja kulkureittejä käsitellään yhtenä kokonaisuutena samanaikaisesti.

Kaavoittajan vastine

- Seurakuntayhtymän kanssa on pidetty tiivistä yhteyttä kaavoitustyön yhteydessä. Seurakuntayhtymän mielipide on huomioitu.
2. Kirkolle on esitettävä katuyhteys ja osoite. Nykyinen osoite on Tallinmäki 1 on jäämässä pysäköintipaikan osoitteeksi.

Kaavoittajan vastine

- Katuyhteys on osoitettu Pyhän Mikaelin kirkon asemakaavassa siten, että se kiertää tulevan koulurakennuksen pohjoispuolelta.
3. Kirkon käyttöä palveluna ei ole kaavatyössä riittävästi selvitetty. Kirkon toimintaa on kohdeltava palveluina eikä sen toimintaedellytyksiä saa kaavoituksella heikentää.

Kaavoittajan vastine

- merkitään tiedoksi
- 4. Kirkon saavutettavuus ja esteettömyys on turvattava Tallinmäen ja Urheilupuiston asemakaavojen suunnittelussa.

Kaavoittajan vastine

- asiaa tutkitaan tarkemmin alueen katusuunnittelussa
- 5. Kirkosta lähteille hautajaissaatoille on osoitettava sujuva, liikenneturvallinen ja arvokas ajoreitti.

Kaavoittajan vastine

- ks. vastine 7.2.
- 6. Korttelin 110 suunnitellut rakennukset eivät saa peittää näkymää kirkolle ja rakennusten tulee olla kirkkoa matalampia.

Kaavoittajan vastine

- ks. vastine 2.2.
- 7. Seurakuntayhtymä vastustaa esitettyä kirkon ja hautausmaan korttelin 109 pysäköintipaikan (Kärrypiha ?) osoittamista kirjaston työntekijöiden käyttöön.

Kaavoittajan vastine

- Kyseistä pysäköintialuetta on laajennettu koskemaan koko korttelia 120. Yleisten pysäköintiä palvelevia autopaikkojen määrää on lisätty.
- 8. Seurakuntayhtymä vaatii, että kirkon liikenteelle osoitetaan sitovat, tarkoitukseen soveltuvat reitit Tallinmäen asemakaavassa. Mikäli jokin reiteistä tulisi osoitettavaksi Urheilupuiston asemakaavassa, se tulee erikseen ilmaista myös Tallinmäen asemakaavan yhteydessä.

Kaavoittajan vastine

- ks. vastine 23.2.
- 9. Seurakuntayhtymä vastustaa Kirkkotorin alle suunniteltua pysäköintilaitosta.

Kaavoittajan vastine

- ks. vastine 3.4.