

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

Kunnanhallitus 23.01.2023 § 19

86/10.02.03/2019

Valmistelija	asemakaavapäällikkö Simon Store, etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	vs. Kunnanjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa Kunnanhallitus päättää 1 hyväksyä kaavoittajan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin 2 asettaa Tallinmäen asemakaavan kaavaehdotuksen (piir.nro: 3478) asiakirjoineen MRL:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi 3 pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta: Kirkkonummen kunta - Rakennusvalvonta - Ympäristönsuojelu - Kirkkonummen Vesi - Elinvoimajaosto - Sivistys- ja vapaa-aikapalvelut - Vammaisneuvosto - Vanhusneuvosto - Kulttuuritoimenjohtaja - Kunnangeodeetti Muut viranomaiset: - Uudenmaan liitto - Uudenmaan ELY-keskus - Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue - HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä - HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä - Länsi-Uudenmaan poliisilaitos - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos - Länsi-Uudenmaan museo 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 - Telia Finland Oyj - DNA Oyj 4 valtuuttaa valmistelijan tekemään teknisiä korjauksia kaavamateriaaliin.
Käsittely	Puheenjohtaja Timo Haapaniemi ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. I varapuheenjohtaja Piia Aallonharja toimi puheenjohtajana ja varajäsen Marko Kari oli läsnä tämän pykälän aikana, klo 16.32-17.25. Kunnanvaltuuston puheenjohtaja Anders Adlercreutz saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 17.17. Asemakaavapäällikkö Simon Store esitteli asiaa kokouksessa. Puheenjohtaja julisti keskustelun päättyneeksi ja totesi, että jäsen Saara Huhmarniemi oli jättänyt seuraavan evästysehdotuksen: Evästys (Huhmarniemi Saara)

Jatkovalmistelun aikana muutetaan toriin rajautuvat pienet asunnot kivijalassa liiketilaksi, jotta varmistetaan torin toteutuminen elävänä tilana ja ihmisten kohtaamispaikkana.

Evästysehdotusta kannattivat Piia Aallonharja, Anneli Granström, Markus Myllyniemi, Marjut Frantsi-Lankia, Anna Aintila, Kim Åström, Anna Sahiluoma ja Marko Kari.

Puheenjohtajan tiedustellessa evästysehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös Kunnanhallitus päätti yksimielisesti ehdotuksen mukaisesti seuraavalla evästyksellä:
Jatkovalmistelun aikana muutetaan toriin rajautuvat pienet asunnot kivijalassa liiketilaksi, jotta varmistetaan torin toteutuminen elävänä tilana ja ihmisten kohtaamispaikkana.

Päätöshistoria

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 16.06.2022 § 242

Valmistelija asemakaavapäällikkö Simon Store, etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

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

- kaava-alue on pienennetty, suunnittelualueesta on poistettu korttelit 114, 116 ja 118 sekä puistoalueesta 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-m² ja liike-, palvelu- ja työtilojen kerrosalaa noin 1900 k-m². 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 kortteleihin 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 Rovastipuiston 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 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
- 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.

Tiedoksi

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 19.01.2023 § 3

Valmistelija Asemakaavapäällikkö Simon Store, etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

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: 3478) 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
- Elinvoimajaosto
- Sivistys- ja vapaa-aikapalvelut
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto
- Kulttuuritoimenjohtaja
- Kunnangeodeetti

Muut viranomaiset:
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue

- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
- HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

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
- Telia Finland Oyj
- DNA Oyj

4

valtuuttaa valmistelijan tekemään teknisiä korjauksia kaavamateriaaliin ennen kunnanhallituksen käsittelyä.

5

tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Käsittely

Käsittelyn aikana Matti kaurila teki seuraavan evästysehdotuksen; Asemakaavaehdotuksessa on esitetty autojen parkkipaikkoja puutteellisesti suhteessa asemakaavaehdotuksen rakennusoikeuteen. Jatkosuunnittelussa on tutkittava, kuinka tilannetta parannetaan. Korttelin 117 osalta on pysäköintiin tutkittava toimivampaa ratkaisua. Korttelin 115 (LPA) autopaikat ovat kovin kaukana kerrostalokorttelista ja käytännössä korttelin asukkaat pitävät autojansa korttelin 120 (LPA-1) parkkipaikoilla, joten jatkosuunnittelussa on tutkittava mahdollisuutta osoittaa korttelin 117 autopaikkoja myös laajentamalla tai pitämällä korttelin 120 parkkialuetta vähintään nykyisen kokoisena, eikä pienentämällä sitä, kuten kaavaehdotuksessa on esitetty.

Evästystä kannattivat Aleksander Polkko, Hannu Valtanen, Kim Liljequist, Jenny Snellman, Antti Salonen ja Josephine Frimodig.

Puheenjohtaja totesi, että tuli äänestää pohjaehdotuksen ja evästysehdotuksen välillä, koska oli annettu pohjaehdotuksesta poikkeava ehdotus. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: pohjaehdotus JAA, Matti Kaurilan tekemä evästysehdotus EI.

Pohjaesityksen puolesta äänesti neljä (4); Ronja Karkinen, Sanni Jäppinen, Teemu Kelkka ja Pekka Jäppinen.

Matti Kaurilan evästysehdotuksen puolesta äänesti seitsemän (7); Matti kaurila, Alexander polkko, Josephine Frimodig, Hannu Valtanen, Antti Salonen, Kim Liljequist ja Jenny Snellman.

Puheenjohtaja totesi, että EI äänät voittivat ja evästysehdotus voitti äänin neljä (4) – seitsemän (7). Käsittelyä jatkettiin.

Sanni Jäppinen teki seuraavan evästysehdotuksen; Kirkkonummella on

laadittu ja hyväksytty uusi kulttuuristrategia. Kulttuuri ja taide voi olla osana myös kaupunkitilaa ja vaikuttaa siihen miten asukkaat tilan kokevat ja miten siellä viihtyvät. Hankkeen toteutuksessa soveltuvilla osin toteutetaan prosenttitaiteelle-periaatetta.

Evästystä kannattivat Ronja Karkinen, Pekka Jäppinen, Teemu Kelkka ja Kim Liljequist.

Evästys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti

1

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

2

esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa Tallinmäen asemakaavan kaavaehdotuksen (piir.nro: 3478) 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 - Elinvoimajaosto - Sivistys- ja vapaa-aikapalvelut - Vammaisneuvosto - Vanhusneuvosto - Kulttuuritoimenjohtaja - Kunnangeodeetti Muut viranomaiset: - Uudenmaan liitto - Uudenmaan ELY-keskus - Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue - HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä - HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä - Länsi-Uudenmaan poliisilaitos - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos - Länsi-Uudenmaan museo 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 - Telia Finland Oyj - DNA Oyj

4

valtuuttaa valmistelijan tekemään teknisiä korjauksia kaavamateriaaliin ennen kunnanhallituksen käsittelyä.

5

evästää jatkovalmistelua seuraavasti;
Asemakaavaehdotuksessa on esitetty autojen parkkipaikkoja puutteellisesti suhteessa asemakaavaehdotuksen rakennusoikeuteen. Jatkosuunnittelussa on tutkittava, kuinka tilannetta parannetaan. Korttelin 117 osalta on pysäköintiin tutkittava toimivampaa ratkaisua. Korttelin 115 (LPA) autopaikat ovat kovin kaukana kerrostalokorttelista ja käytännössä korttelin asukkaat pitävät autojansa korttelin 120 (LPA-1) parkkipaikoilla, joten jatkosuunnittelussa on tutkittava mahdollisuutta osoittaa korttelin 117 autopaikkoja myös laajentamalla tai pitämällä korttelin 120 parkkialuetta vähintään nykyisen kokoisena, eikä pienentämällä sitä, kuten kaavaehdotuksessa on esitetty.

6

evästää jatkovalmistelua seuraavasti;
Kirkkonummella on laadittu ja hyväksytty uusi kulttuuristrategia. Kulttuuri ja taide voi olla osana myös kaupunkitilaa ja vaikuttaa siihen miten asukkaat tilan kokevat ja miten siellä viihtyvät. Hankkeen toteutuksessa soveltuvilla

osin toteutetaan prosenttitaitteelle-periaatetta.

7

tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Arkkitehti Heikki Viiri, Arkkitehtitoimisto Heikki Viiri Oy liittyi kokoukseen § 3 asian esittelyn ajaksi ja poistui kokouksesta klo 18.03.

Tiedoksi

jatkokäsittelyyn kunnanhallitukselle

Selostus

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 uudistuvaa päivittäistavaran kauppaa, asukaspysäköintiä, kirjastoa, tulevaa yhteiskampusta, kirkkoa ja muuta yleistä käyttöä alueella, ja alueelle ei näin ollen osoiteta rakennusoikeutta,
- korttelin 110 (entinen Nordea-talo) nykyinen asemakaavatontti jää toistaiseksi voimaan, aluetta voidaan myöhemmin muuttaa ns. postimerkkikaavalla, nykyinen rakennus voi jäädä paikalla olemaan, kunnes sen tilalle löydetään uusi käyttötarkoitus,
- kirjastotalo Fyyrin tontti ei enää kuulu Tallinmäen asemakaavaan, vaan se on otettu mukaan jo vastikään hyväksytyssä Pyhän Mikaelin kirkon asemakaavan muutoksessa,
- korttelin 111 pysäköintiratkaisua on muutettu, jotta alueen toteuttaminen olisi kustannustehokkaampaa ja vaihteistaminen yksinkertaisempaa.

Asuinkerrostalorakentamisen lisäksi kaava mahdollistaa liike-, myymälä- ja palvelutilojen rakentamista. Uutta asuinrakentamista (AK) on noin 25750 k-m² ja liike-, palvelu- ja työtilojen kerrosalaa noin 1900 k-m². Asemakaavan muutos toisi toteutuessaan noin 900 uutta asukasta alueelle. Alueen nykyinen rakennusoikeus on noin 16 500 k-m².

Korttelin 119 asukaspysäköinti on tarkoitus sijoittaa pihakannen alle. Vastaavasti korttelissa 111 on asukaspysäköinti ratkaistu osittain maantasossa, osittain myös pysäköintikannella kaava-alueen länsireunassa. Tältä osin korttelialuetta on ulotettu hieman Finnsbackan puiston suuntaan.

Valmisteluvaiheessa osa kriittisestä kaavapalautteesta on koskenut alueen länsireunassa, Lukkarinmäen rinteeseen suunniteltuja rakennusmassoja, ja niiden korkeutta. Alunperin 8-9 kerroksiset rakennusmassojen korkeutta on jatkosuunnittelussa laskettu enintään kuuteen kerrokseen. Koko kaava-alueen asuinrakennusten perus "otsalinja" on viidessä kerroksessa. Julkisivujen korkeudet vaihtelevat neljästä kuuteen kerrokseen, joka on Kuntakeskuksen alueella melko vakiintunut kerroslukumäärä (esimerkkinä Kirkkolaakso ja Lukkarinmäki).

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, ja tätä kautta monipuolistamaan asuntojakaumaa ja hallintamuotojakaumaa. Lisäksi kaavamääräykset mahdollistavat yhden ”ylikorkean” kerroksen (enint. 5 m), johon saa sisustaa parvitiilan/loft asunnon. Tämä niin ikään elävöittää korttelirakennetta, ja korostaa alueen asumisen laatua. 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 edesauttaa esim. ruokaravintolan sijoittumista Kirkkotorin laidalle.

Asukaspysäköinnistä osa saadaan sijoittaa maantasoon viereisille LPA-1 -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.

Ideasuunnitelma on laadittu laajan asukaskyselyn pohjalta. Kyselyn loppuraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Torialuetta ja koko Tallinmäen asemakaavan ratkaisua on tarkoitus osallistaa kuntalaisilla Arcgis-HUB -sivuston kautta kaavaehdotuksen nähtävilläolon yhteydessä.

Kaava-alueen kunnallistekniikan ”maanalainen” yleissuunnittelu on muutoin vielä kesken, ja se valmistuu ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä, jolloin saadaan varmuutta kustannuksista ja esim. hulevesiratkaisuista. Peruslähtökohta on kuitenkin, että miltei koko kaava-alueen kunnallistekniikka joudutaan uusimaan.

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 keväällä 2023.

LIITTEET:

- kaavoittajan vastineet
- kaavaselostus liitteineen (sis. pienennöksen kaavakartasta piir.nro. 3478)
- pöytäkirja § 39 Yhdyskuntatekniikan lautakunta 24.10.2019 valmisteluaineiston asettaminen nähtäville