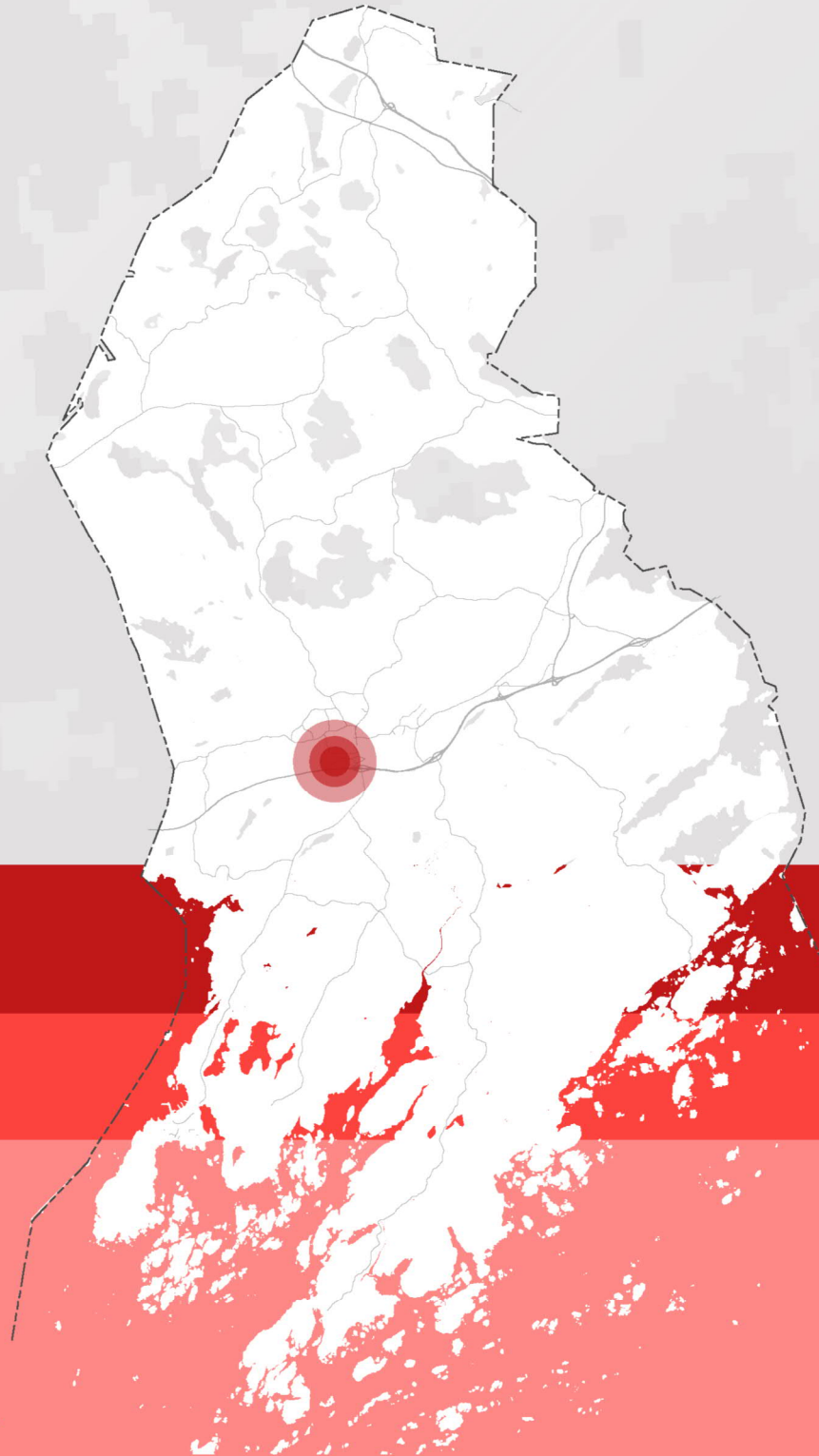


KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

HANKE 10108



TALLINMÄKI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



KIRKKONUMMI
KYRKLÄTT

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Joka koskee 25.5.2023 päivättyä kaavakarttaa.



Kunta Kirkkonummi

Kaavan nimi TALLINMÄEN ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutos koskee Kirkkotorin asemakaavan kortteleita 111,117, 119 ja 120. Pitäjätuvanpuiston asemakaavan korttelia 115. Lukkarinmäen asemakaavan viheralueita, Ervastintien asemakaavan kortteleita 110 ja 111 sekä katu- ja virkistysalueita.

Laatija (kaavakonsultti) Arkkitehtipalvelu Oy

Vireille tulo Kuulutus 2.3.2018

Käsittelyt Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kuntatekniikan lautakunta 14.12.2017 § 76

Asemakaavan valmisteluaineisto
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 24.10.2019

Asemakaavaehdotus
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 25.05.2023
Kunnanhallitus 29.05.2023

Asemakaavan hyväksyminen
Yhdyskuntatekniikan lautakunta
Kunnanhallitus

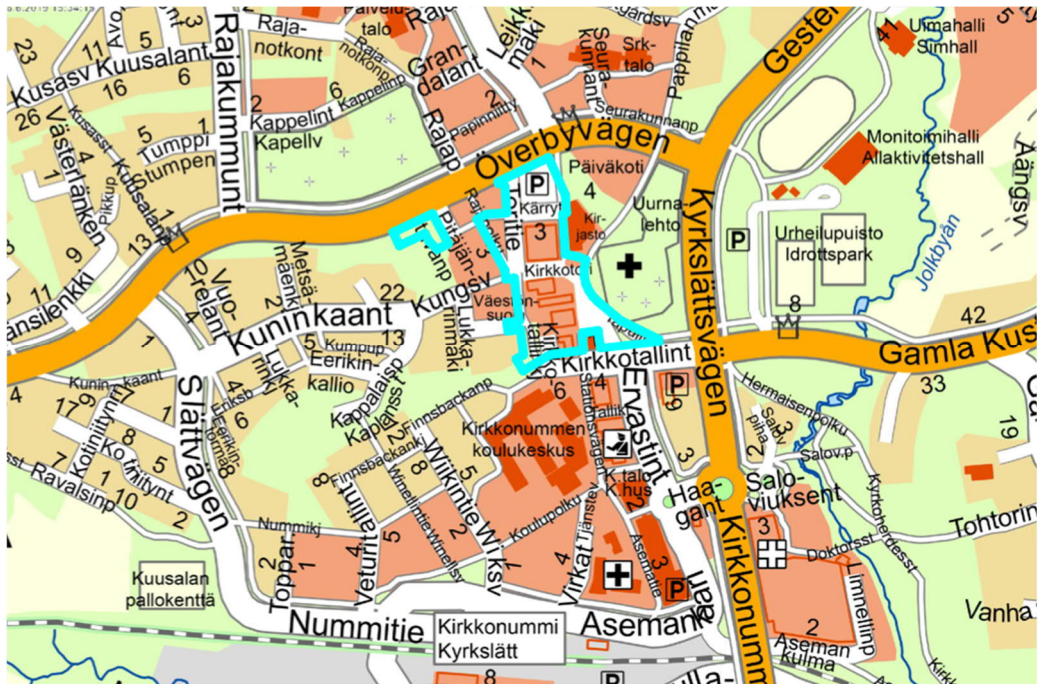
Kunnanvaltuusto
Hankenumbero

10108

Piirustukset Asemakaava, nro 3490

PERUSTIEDOT

Kuva 1:
Sijainti.
Suunnittelualue
rajattu
turkoosilla.



Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kirkkonummen liikekeskustassa. Alue rajautuu pohjoisessa pienkerrostalo -alueeseen, idässä kirkkomaahan, etelässä liikekeskustaan ja lännessä kerrostaloalueeseen ja puistoon. Sijaintikartta on esitetty kuvassa 1.

Suunnittelualue on kokonaan asemakaavoitettua 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 kilpailutyypisen toimeksiannon voittaneeseen ehdotukseen "Seneca" (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy). Pohjoisen liikekeskustan asemakaavan muutos on nimetty Tallinmäen asemakaavaksi.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on maankäytön muuttaminen kortteleissa 111, 117 ja 119 niin, että nykyiset liike- ja toimistorakennusten (K) sekä autopaikkojen korttelialue (LPA) muutetaan asuinkerrostalojen (AK) korttelialueiksi, joilla asuinkerrostalorakentamisen lisäksi sallitaan liike-, myymälä- ja palvelutilojen rakentamista. Korttelien rajauksia muutetaan vastaamaan uusia suunnitelmia.

Asemakaavan kokonaiskerrosala on lähes 28 000 k-m², josta uusi asuinkerrosala on 25 100 k-m² ja uusien liike-, palvelu- ja työtilojen kerrosala noin 3100 k-m², josta ehdottomasti toteutettavien tilojen osuus on n. 1900 k-m²). Asemakaavan muutos toisi toteutuessaan noin 900 uutta asukasta alueelle.

Kaavahanke sijoittuu MAL 2019 - suunnitelman maankäytön ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle. Kaava-alueen pinta-ala on noin 40 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 Suunnittelualan 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 |
| 4.3.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön | 19 |
| 4.4 Kaavamerkinnät 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 | Rakentamistapaohje |
| Liite 4ab | Alueleikkaus ja -julkisivut |
| Liite 5ab | Pohjakaaviot korttelit 111 ja 119 |
| Liite 6abcd | Näkymäkuvat |
| Liite 7 | Huoltoajokaavio |
| Liite 8 | Pelastusajokaavio |
| Liite 9 | Pysäköintikaavio |
| Liite 10 | Maanomistuskaavio |
| Liite 11 | Kirkkotorin ideasuunnitelma |
| Liite 12 | Kirkkotorin kehittäminen, kysely 2021 |

LUETTELO ASEMAKAAVAA VARTEN LAADITUISTA SELVITYKSISTÄ

- Kirkkonummen Liikekeskustan kehittäminen: Kilpailutyypin voittanut ehdotus "Seneca" 2016
- Tallinmäen rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland Oy 2018)
- Tallinmäen kunnallistekninen yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy 2023)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALEISTA

- 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, 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)
- Kirkkonummen kuntastrategia 2022-2025 (Kirkkonummen kunta, 2022)
- Helsingin seudun MAL-aiesopimus (2019)
- Kirkkonummen palveluverkkosuunnitelma 2040 (Kirkkonummen kunta, 2016)
- Kirkkonummen linjastosuunnitelma (Kirkkonummen kunta, 2011)

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 3,9 hehtaaria. Asemakaavan muutoksen kohteena olevat korttelit ovat voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti kaupallista tilaa ja asuintilaa. Suunnittelualue on rakennettua kaupunkimaista ympäristöä.

1.2 Kaavaprosessin vaiheet

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). Kunta päätti myöhemmin keskeyttää pysäköintilaitoksen suunnittelun, ja vastaavat pysäköintipaikat osoitettiin maantasoon nykyisen korttelin 120 alueelle. Samassa kokouksessa lautakunta päätti Kirkkonummen liikekeskustan alueella ja siten myös Tallinmäen asemakaava-alueella noudatettavista pysäköintitoimituksista. Asemakaavan valmisteluvaiheesta annettiin 17 lausuntoa ja 6 mielipidettä. Kaavoittajan vastineet annettuun palautteeseen on kaavaselostuksen liitteenä (yksityishenkilöiden nimet anonymisoitu).

1.3 Asemakaavan muutos

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

päälliseen pysäköintilaitokseen, piha-alueille tai pihojen alle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen.

Kirkkonummen kunta järjesti vuosina 2015-2016 kilpailun liikekeskustan kehittämiseksi. Kilpailun voitti Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy ehdotuksellaan Seneca. Tallinmäen asema-kaavamuutos 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 viireille tulosta on ilmoitettu kunnan virallisissa ilmoituslehdissä sekä kunnan kotisivuilla.

Tallinmäen asemakaavan käynnistämissopimus on allekirjoitettu maanomistajien ja kunnan edustajien toimesta 20.12.2017.

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

1.4 Kaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutos lähtee siitä, että nykyinen 1960–1980-luvuilla toteutettu rakennuskanta puretaan ja korvataan uudisrakennuksilla. Toteutusta ohjataan asemakaavan ehdotusvaiheessa laadittavalla rakentamistapaohjeella.

Kunta ja maanomistajat neuvottelevat asema-kaavan toteuttamiseksi maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäytösopimuksen. Maankäytösopimuksessa sovitaan alueen toteuttamisesta ja rakentamisen kustannuksista.

Maankäytösopimuksen on oltava allekirjoitettu 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 rakentunut 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.

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 Fyri. Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kirkko ja kellotapuli sijaitsevat kaava-alueen reunassa Kirkkotorin äärellä. Välittömässä läheisyydessä sijaitsee yleisen rakennuksen tontti, jolle on lähivuosina rakentumassa lukioiden ja kansalaisopiston kampuskortteli. Tallinmäen kaava-alueen läheisyydessä Kirkkonummentien itäpuolella sijaitsee urheilupuisto.

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

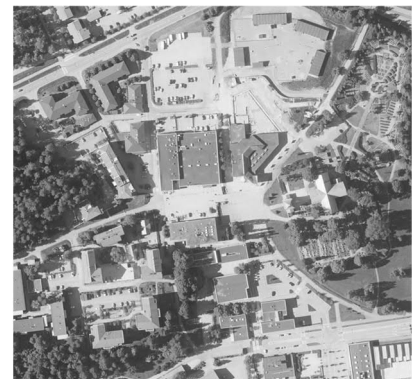
2.1.2 Luonnonympäristö

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

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 edistyskellinen kasvavissa maaseutukeskuksissa. Se on julkaistu mm. maamme kaupunkisuunnittelun parhaita 1970–1980-lukujen saavutuksia esitelleessä Rakennustaiteen 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.

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



Kaava-alueen nykyinen rakennuskanta

Kiinteistö: 257-41829-0

Katuosoite: Kirkkotori 3, Kärkytie 1

Arkkitehti: Equator Helsinki

Suunnitteluvuosi: 1983

Valmistunut: 1983



Kiinteistö: 257-416-6-4

Käyttötarkoitus: Toimistorakennukset

Katuosoite: Kirkkotori 2

Arkkitehti Eriksson Arkkitehdit Oy,

Suunnitteluvuosi: 1969

Valmistunut: 1.1.1970



Kiinteistötunnus: 257-416-6-2

Käyttötarkoitus: Toimistorakennukset

Katuosoite: Tallinmäki 4

Arkkitehti: arkkitehtitoimisto A-konsultit,

Suunnitteluvuosi: 1962

Valmistunut: 1.1.1963



Kiinteistötunnus: 257-416-4-2

Käyttötarkoitus: Muut myymälärakennukset

Katuosoite: Tallinmäki 2

Arkkitehti: Arkkitehtitoimisto Reijo Ailus

Suunnitteluvuosi: 1971

Valmistunut: 1.1.1972



Kiinteistötunnus: 257-416-14-1

Käyttötarkoitus: Muut myymälärakennukset

Katuosoite: Kirkkotallintie 3

Arkkitehti: Arkkitehtitoimisto Lindqvist & Uosukainen,

Suunnitteluvuosi: 1972

Valmistunut: 1.1.1973



Lisäksi Toritien länsipuolella sijaitsee 1985 rakennettu, kaksikerroksinen liike- ja toimistotalo.

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. Liiketilat nykyisellään ovat moninaisessa käytössä. Yksi alueen liikerakennuksista on kokonaan tyhjiillään.

Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee 1970-, 1980- ja 1990-luvulla rakennettuja kerrostaloja, jotka ovat arkkitehtuuriltaan aikansa luonteenomaisia edustajia. Nämä asuinkerrostalot korttelipihoineen ovat hyvässä kunnossa. Kerrostalokortteleiden 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. Maanomistuskartta on esitetty liitteessä 9.

2.1.5 Alueen palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella on liike- ja toimistotiloja. Alueen välittömään läheisyyteen kirkon pohjoispuolelle Överbyntien varteen rakennetaan lähivuosina koulukampus, joka käsittää suomen- ja ruotsinkieliset lukiot sekä kansalais- ja musiikkiopistojen toimitilat.

Suunnittelualueen ja Kirkkonummentien itäpuolella sijaitsee urheilupuisto, jossa sijaitsee

uimahalli ja liikuntahalli ulkoliikuntapaikkojen lisäksi.

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.

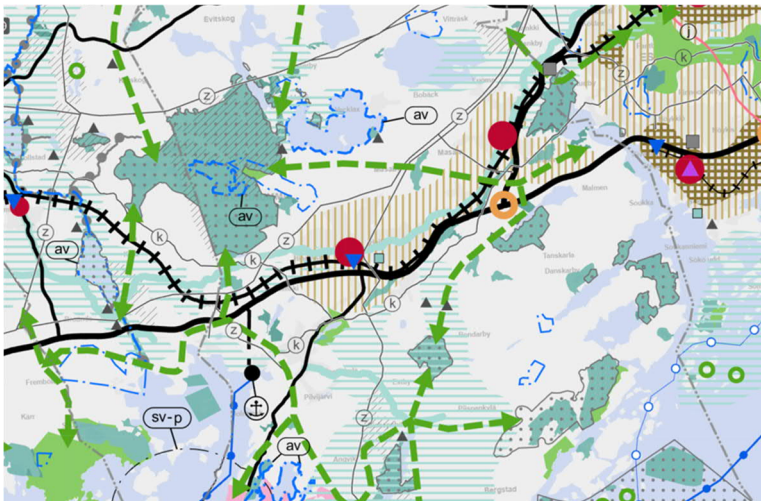
2.2.2 Maakuntakaavat

Suunnittelualuetta koskee Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus on 24.9.2021 antamallaan päätöksellä hylännyt pääosan Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuuden hyväksymiseen kohdistuneista valituksista. Kaavakokonaisuuden täytäntöönpanokielto ei ole enää voimassa hylättyjen valitusten osalta. Vaihemaakuntakaavassa kaava-alueella koskee seuraavat määräykset:

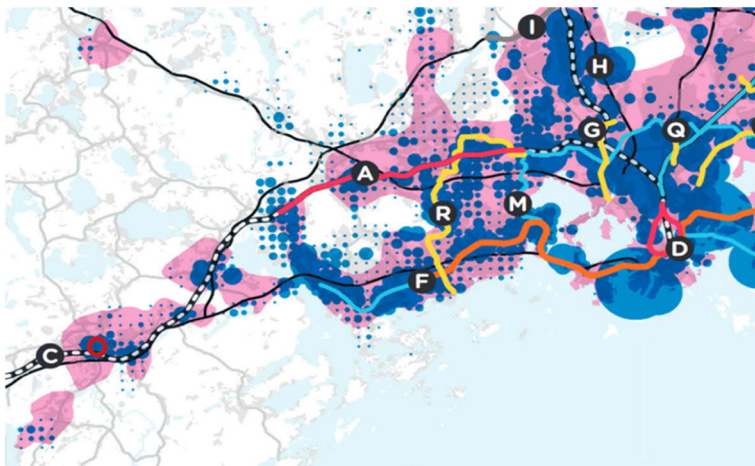
- keskustatoimintojen alue (kohdemerkintä),
- taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke (kehittämisperiaatemarkintä), -
- kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (Kuninkaantie)

2.2.3 Helsingin seudun MAL 2019 -suunnitelma

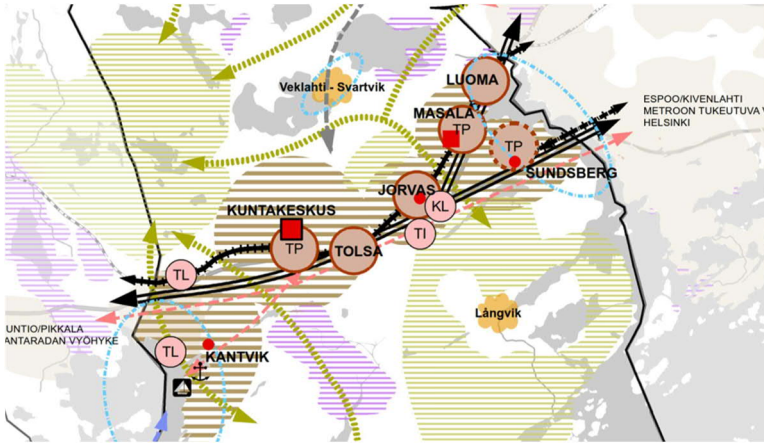
Helsingin seudun MAL 2019 on 14 kunnan strateginen suunnitelma, joka perustuu kuntien ja valtion sekä HSL:n sopimukseen maankäytön, asumisen ja liikenteen toimenpiteistä seudulla. Yleisiä tavoitteita ovat liikenteen päästöjen saaminen laskuun, asukkaiden arjen tekeminen sujuvaksi, riittävä asuntotuotanto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



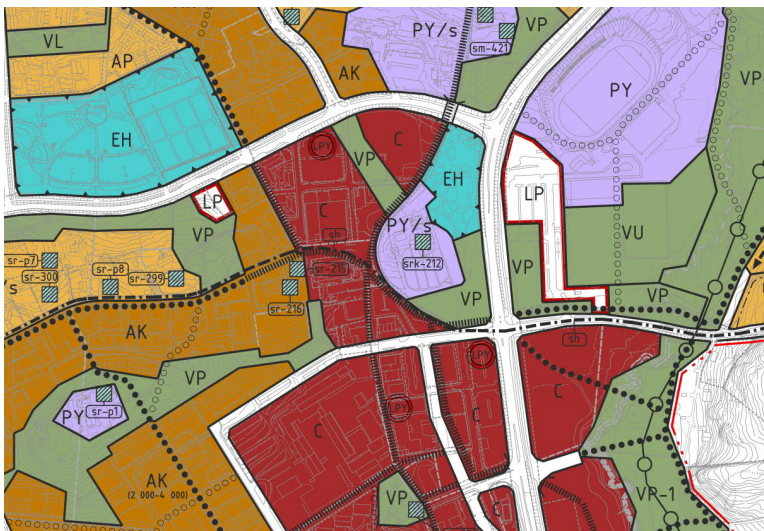
Kuva 3: Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Uudenmaanliiton tulkinta 11.11.2021



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



Kuva 4: Ote Kirkkonummen maankäytön kehityskuvasta 2040. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä. Ruskealla vaakaviivalla on merkitty maankäytön kehittämisen painopiste ja TP-merkinnällä palveluiden sijainti.



Kuva 5: Ote Kirkkonummen Kuntakeskuksen ensimmäisen vaiheen osayleiskaavasta.

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 oikeusvaatimuksia. Kehityskuvassa suunnittelualue on kuntakeskustana osa Kirkkonummen pääkasvuvyöhykettä (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 määriteltä 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 asukas pohjasta ja riittävien toimitilojen toteutumisesta, luodaan edellytykset elävän kaupunkikulttuurin kehittymiselle.

2.2.5 Yleiskaavat

Kirkkonummen yleiskaava 2020 tuli lainvoimaiseksi vuonna 2000. Yleiskaavassa suunnittelualue on määriteltä pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C). Pitäjätuvanpuiston ympäristö on määriteltä pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Yleiskaava ei ole voimassa Tallinmäen asemakaava-alueella.

Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa alue on Yleiskaava 2020:n mukaisesti määriteltä pääosin keskustatoimintojen alueeksi. Pitäjätuvanpuiston ympäristö on sen sijaan määriteltä asuinkerrostalojen alueeksi (AK). Alueen halkaisee historiallinen tielinja (sh), jonka maankäyttösuunnitelmista on pyydetävä museoviranomaisen lausunto (Suuri rantatie). Osayleiskaava toimii ohjeena asemakaavan laatimiselle.

2.2.6 Asemakaavat

Suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

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

Nykyisissä asemakaavoissa alue on määriteltä 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 erottaa Helsingin kehyskuntien keskusten joukossa omailmeisella 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 asemakaavaehdotuksesta järjestetään niiden ollessa nähtävillä asukastilaisuus. Nähtävillä olon aikana kunnan jäsenillä ja kaikilla, joiden elin- ja toimintaympäristöön kaavalla on vaikutusta, on tuolloin mahdollisuus antaa palautetta. Lisäksi kaavanlaatija 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 kokoontuu kutsusta hankkeen aikana.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa on neuvoteltu alueen pelastusjärjestelyistä 18.3.2019. Päivitetyistä suunnitelmista on neuvoteltu pelastuslaitoksen kanssa 2022 aikana. 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 asuntostrategioiden 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 kaupunkikuvallisesti 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 ja asuntojen hallintamuodoista halutaan tasaiset ja tähän vaikutetaan kaavamääräysten sekä

maankäyttösopimusten avulla. Kirkkotorin laitaa määrätään kaavassa rakennettavaksi ravintolaa varten riittävä määrä liiketiloja, sekä varautumaan rakentamisen yhteydessä toteuttamaan ns. rasvahormi.

Pysäköinnin osalta Kirkkonummen liikekeskustassa suositaan rakenteellista pysäköintiä. Liiketiloja varten sijoitetaan lyhytaikaisia asiakaspaikkoja kadun varsille ja maantasossa oleville pysäköintialueille. Korttelien asukas-pysäköinti sijoitetaan pääosin korttelien omiin pysäköintilaitoksiin.

Pysäköintimitoituksella pyritään vastaamaan yhteiskunnallisiin trendeihin, kuten ihmisten kulutustottumusten muutokseen ja keskusta-asumisen suosion kasvuun joukkoliikenteen kannalta toimivalla alueella.

3.4.2 Maanomistajien tavoitteet

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

3.4.3 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Asemakaavan tavoiteasettelu on valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden 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 pihoilta. Asumisen laatua korostaa myös täysin esteetön, pysäköintilaitosten varaan toteutuva pysäköintiratkaisu.

4.1.2 Palvelut

Kaavamuutoksella vahvistetaan Kirkkonummen kävelykeskustaa ja torin ympäristön liiketilarajontaa 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 (pysyttää) alueelle päivittäistavarankauppa. Ravintoloiden edellyttämiä isompia tiloja on tavoitteena saada aikaan erityisesti Kirkkotorin äärelle. Aivan suunnittelualueen läheisyyteen 2020-luvulla toteutuva yhteiskampus 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, lukuun ottamatta Rovastinpuistoa pitkin kulkeva pyöräilyn reitti. Kaikkien liikkumismuotojen toimivuutta pyritään parantamaan. Kävelyn ja pyöräilyn reittejä parannetaan erityisesti torin läheisyydessä ja pohjois-etelä –suuntaisella akselilla. Asemakaavan ehdotusaineiston rinnalla tehdään Kirkkonummen liikekeskustan yleissuunnittelua, joka sisältää katujen ja yleisten alueiden yleissuunnittelun. Yleissuunnittelussa luodaan liikenneväylien peruseriaatteen asemakaavoitusta varten.

Korttelin 119 pohjoispuolelle varataan tilaa taksipaikoille sekä pysäkki ja kääntöpaikka tilausbusseille. 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 korttelin 119 pohjoispuolelle rakennettavaan pysäköintialueeseen, jonne sijoitetaan asemakaavan liiketilojen asiakaspaikat ja osa kirjaston sekä yhteiskampuksen asiakaspaikoista. Lisäksi alueelle sijoitetaan reilusti yleisiä pysäköintipaikkoja esim. seurakunnan tarpeisiin. Asuinkortteleiden autopaikat sijoittuvat kortteleiden sisällä joko pysäköintilaitokseen, piha-alueelle tai kannen alaiseen rakenteelliseen pysäköintilaitokseen. Korttelipihoille ei sijoiteta maantasopysäköintipaikkoja lukuun ottamatta korttelia 111 sekä huollon tarvitsemia pysähdyspaikkoja. Kirjaston työntekijöiden autopaikkoja on Keskustan urheilupuiston asemakaavassa osoitettu kortteliin 109 niin, että autopaikoista vähintään kymmenen on osoitettava vuoropysäköinti-periaatteella 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 lautakunta 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. Suunnittelun edetessä on kaavanmääräyksen edellä mainittu luku 0,3 nostettu 0,5:een, joka hieman lisää autojen määrää / asunto.

4.2 Korttelikohtaiset kuvaukset ja mitoitus

4.2.1 Korttelialueet

Kortteli 111

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Korttelin asuinrakennusten kerros-luku vaihtelee IV-VI. Korttelin pinta-ala on noin 6 780 m². Kortteliin osoitetaan yhteensä 15 140 k-m² asuinkerrosalaa, 2 100 k-m² yhteis- ja aputilojen kerrosalaa ja 640 k-m² liiketilojen kerrosalaa. Asuntojen lukumäärä korttelissa on noin 250–290, asukkaiden määrä 480–550

Korttelin rakenne koostuu sen itä-, pohjois- sekä länsireunoja kiertävästä keskikäytävätalojen ketjusta. Eteläreunalla on matala pysäköintilaitos. Keskikäytävätalojen kerros määrän vaihtelulla luodaan pikkukaupunkimaista kaupunkikuvaa. Talojen 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 sisäpiha oleskelu- ja leikkialueineen. Pihalle on huoltoajoyhteys torin eteläisen tieliittymän sekä Kirkkotallintien kautta. Korttelin autopaikat sijoitetaan eteläosan LPA-alueen pysäköintilaitokseen sekä sisäpihalle autokatoksiin. Ajo pysäköintilaitoksen ylempään kerrokseen järjestetään viereisen puistoalueen kautta. Korttelissa on yhteensä 96 autopaikkaa. Loput tarvittavat autopaikat osoitetaan lähimmiltä pysäköintialueilta. Sisäpiha käsitellään yhtenäisenä pihana: tavoitteena on toteuttaa piha-alue ilman korkeita tukimuureja.

Rakentaminen sijoittuu loivaan rinteeseen. Lamellitalojen sisäänkäyntien edustalla maanpinnan korkeus vaihtelee noin välillä +9,0 - +15,0. Rinne mahdollistaa kellaritilojen rakentamisen länsireunalla sijaitsevan rakennuksen alimpiin kerroksiin.

Kortteli 114

Oleva rakennettu kortteli on mukana asemakaavamuutoksessa mm. muuttuneen autopaikkamitoituksen vuoksi.

Kortteli 115

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Korttelissa sijaitsee pysäköintialue (LPA), jonne sijoittuu kortteleiden 116, 117 ja 118 asukkaiden autopaikkoja. Pysäköintialuetta on tarkoitettu laajentaa nykyisestä Överbyntien varrella. Pysäköintipaikat ryhmitellään siten, että olevaa kasvillisuutta säästetään mahdollisuuksien mukaan. Kortteliin osoitetaan varaus ekopisteelle. Ajo tontille 2 tapahtuu tontin 3 yli.

Kortteli 117

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Korttelin pinta-ala on noin 1 035 m². Kortteliin osoitetaan 1 470 k-m² asuinkerrosalaa, 250 k-m² yhteis- ja aputilojen kerrosalaa ja 160 k-m² liiketilojen kerrosalaa. Asuntojen lukumäärä korttelissa on noin 25–35.

Kortteliin ehdotetaan toteutettavaksi yksi viisikerroksinen pistetalo. Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on paikalla muurattu poltettu tiili. Liiketila sijoittuu katutasoon avautuen Toritielle ja etelään. Korttelialueelle ei sijoiteta asukas-pysäköintipaikkoja, vaan ne sijoitetaan korttelin 115 LPA – alueelle, lukuun ottamatta liikuntaesteisiä paikkoja.

Kortteli 119

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Korttelin pinta-ala on noin 3 980 m². Korttelissa sijaitsee nykyisin liikerakennus, joka korvataan uudisrakennuksilla. Kortteliin osoitetaan yhteensä 8 500 k-m² asuinkerrosalaa, 950 k-m² yhteis- ja aputilojen kerrosalaa ja 1060 k-m² liiketilojen kerrosalaa. Asuntojen lukumäärä korttelissa on noin 150, asukkaiden määrä 250–300.

Korttelin rakenne on umpikorttelityyppinen: rakennukset sijoittuvat katusivuille ja korttelin keskelle jää yhteinen piha. Rakennusten

kerrosluku vaihtelee yhdestä kuuteen. Toritien varteen, korttelin pohjoispuolelle avautuvana sijoittuu päivittäistavaran kauppa, laajuudeltaan noin 600 m². Mymälä toteutetaan yksikerroksisena. Kirkkotorin puolelle katutasoon sijoitetaan kaksi erillistä liiketilaa, johon on tavoitteena saada ravintola ja kahvila, joka voi lämpimään vuoden aikaan laajentua terassina torilla. Rakennusten katujulkisivut toteutetaan kaupunkimaisesti, parvekesivuista suunnitellaan yhtenäiset julkisivut – ulokeparvekkeita ei sallita.

Asukkaiden autopaikat sijoittuvat pääasiassa pihakannen alle, osa korttelin 120 LPA-1-alueelle. Korttelipiha toteutetaan kansipihana, ja se sijaitsee noin tasolla +15,5. Ajoyhteys pysäköintihalliin ja kansipihalle on Kärrypihan kautta korttelin pohjoispuolelta.

Kortteli 120

Kortteliin sijoitetaan LPA-1 - alueelle noin 85 kpl pysäköintipaikkoja, joista noin 27 palvelee korttelin 119 velvoitepaikkoja (31 kpl liiketiloja varten).

Kortteli 110

Kortteliin sijoitetaan LPA-1 - alueelle noin 60 kpl pysäköintipaikkoja, joista noin 20 palvelee korttelin 111 velvoitepaikkoja (20 kpl liiketiloja varten).

4.2.2 Muut alueet

Lähivirkistysalueet

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.

Katualueet

Kirkkonummen liikekeskustan katujen

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

Överbyntie

Överbyntielle laaditaan uusi erillinen katusuunnitelma.

Toritie

Toritie säilyy yksiajorataisena ja kaksikaistaisena, mutta katualuetta laajennetaan itään päin. Levennyksellä 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 korttelin 119 vastaiselle sivulle. Toritieltä tapahtuu kortteliin 119 toteutettavan päivittäistavarankaupan huolto.

Kirkkotallintie

Kirkkotallintielle laaditaan uusi erillinen katusuunnitelma.

Kärrypolku (pp/h)

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

Lukkarinpolku

Lukkarinpolku sijaitsee korttelin 111 länsipuolella olevalla puistokaistaleella.

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. Alueella sallitaan

kirkon tontin tietyt liikennemuodot (esim. hääauto, ruumisauto, inva-taksit)

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. Alueella sallitaan kirkon tontin tietyt liikennemuodot (esim. hääauto, ruumisauto, inva-taksit)

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 puuistutuksia. Lisäksi historiallinen tielinja Tapulipolku-Kuninkaantie-välillä osoitetaan esim. pintamateriaalien vaihtelun avulla. Alueelle laaditaan erillinen torisuunnitelma katusuunnittelun yhteydessä. Torin ja sen rakenteiden valaistuksen näyttävyys on kiinnitettävä erityistä huomiota, valaistusratkaisuna esitetään selkeä, pylonityyppinen älyvalaisin. Tavoitteena on muodostaa toritilasta yhtenäisempi, loivasti kalteva, luonnollista maastonmuotoa noudatteleva yhtenäinen kaupunkitila. Tukimuureja ei suositeta. Veteraanimuistomerkki tullaan esittämään siirrettäväksi arvokkaalle paikalle kellotapulinviereen seurakunnan omistamalle maalle Tapulipolun varteen.

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 liiketila avautuu. Tämän aukion laatutaso suunnitellaan samaksi muun keskustan kävelyympäristön kanssa. Alueella sallitaan muutama pysäköintipaikka.

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön

Kirkkonummen kunnan keskustan alueelle muuttoa suunnittelevien asumisvaihtoehdot monipuolistuvat muutoksen myötä. Alueen asuntotajakauma muuttuu monipuoliseksi ja tarjoaa uusia esteettömiä asuntoja, joista on suora esteetön pääsy autotallipaikoilta.

Asemakaavan muutos toteutuessaan kasvattaa merkittävästi Kirkkonummen keskustan asukaslukua, 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

Asuinkortteiden ja pysäköintitalon toteutuksen yhteydessä joudutaan louhimaan kalliota pieniltä alueilta. Uusi rakentaminen aiheuttaa myös paikallista maamassojen siirtämistä. Koska alue on jo rakennettua ympäristöä, vaikutukset ympäristöön ovat vähäisiä ja ajoittuvat rakentamisvaiheeseen.

Alueen toteuttamisella on vaikutus Jolkbynjoen vesistöön hulevesien kautta, mutta vaikutukset ovat hallittavissa hyvän ja laadukkaan hulevesisuunnittelun kautta. Oleellisia vaikutuksia ilmaan tai ilmastoon ei ole. Kaavan toteuttaminen on ilmastovaikutusten kannalta toimiva, koska se tukee yhdyskuntarakenteen tiivistämisen tavoitteita ja sijaitsee vyöhykkeellä, jolla liikkumisen tarve yksityisautolla on vähäinen. Rakentamisen purkujätteen

uusiokäyttöön pitää panostaa, jotta hiilijalanjälkeä minimoidaan. Koko kaava-alue voidaan liittää kaukolämpöverkkoon.

Alue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja mahdollistaa autottoman elämäntavan sitä haluavalle.

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 ulkoista 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.

4.3.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksella on merkittävä vaikutus Kirkkonummen keskustan ilmeeseen ja kaupunkikuvaan. Vanhat matalat liikerakennukset korvataan korkeammalla asutopainotteisella 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, kellotapulin ja uuden pääkirjaston, Fyryn asema kaupunkikuvassa.

4.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät 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

- Toritie (Torgvägen)
- Kirkkotallintie (Kyrkstallsvägen)
- Kirkkotallinkuja (Kyrkstallsgränden), poistuu käytöstä

- Kirkkotallintori (Kyrkstallstorget),
poistuu käytöstä
 - Tallinmäki (Stallbacken)
- Jalankulun ja pyöräilyn väylät
- Kärrypiha (Kärrgården)
 - Kärrypolku (Kärrstigen)
 - Rajapolku (Råstigen)
 - Rosberginpolku (Rosbergsstigen)
 - Asematie (Stationsvägen)
 - Tapulipolku (Stapelstigen)
 - Lukkarinpolku (Klockarstigen)

Katuaukiot

- Kirkkotori (Kyrkstorget)
- Gösta Söderströmin aukio (Gösta Södertröms skvären)

Lähivirkistysalueet

- Kinttupuisto (Gångparken)
- Finnsbackanpuisto
(Finnsbackaparken)
- Kirkkopuisto (Kyrkparken)

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Kaavan toteuttamista ohjaavat suunnitelmat

Rakentamisen ilmettä ja laatutason peruspiirteitä luonnehtivat asemakaavan muutoksen valmisteluaineistoon liitetty havainne- sekä julkisivu- ja leikkauskuvat.

Asemakaavan valmisteluaineiston rinnalla tehdään Kirkkonummen liikekeskustan yleissuunnittelua, joka sisältää katujen ja yleisten alueiden yleissuunnittelun.

Ehdotusvaiheessa katujen ja yleisten alueiden yleissuunnittelua jatketaan. Kaavan liiteaineistoon kuuluu rakentamistapaohje.

5.2 Toteuttamisen ajoitus

Tallinmäen asemakaavan muutoksen vahvistuttua toteuttaminen alkaa torin

ympäristössä olemassa olevien liikerakennusten purkamisella. Uudet asuinkerrostalokorttelit rakentuvat Kirkkotorista poispäin. Torin pinnat ja rakenteet (esim. päällyste ja valaistus) viimeistellään vasta siihen rajautuvien asuinkortteleiden valmistuttua. Vaiheittaisessa

toteutuksessa tulee huomioida mm. esteettömät kulkureitit ja hulevesien käsittely.

5.3 Toteuttamisen seuranta

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



KIRKKONUMMEN KUNTA
TALLINMÄEN ASEMAKAAVA

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