

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. Mielipiteet tuli jättää 10.1.2020.ja lausunnot 24.1.2020 mennessä.

LAUSUNNOT JA MIELIPITEET SEKÄ VASTINEET

	Saapunut:
1. ELY-keskus	16.03.2023
2. Uudenmaanliitto	17.03.2023
3. Länsi-Uudenmaan museo	06.03.2023
4. Fortum Power and Heat Oy	27.02.2023
5. HSL	21.02.2023
6. Kirkkonummen Ympäristöyhdistys	16.03.2023
7. Kirkkonummen Yrittäjät	08.03.2023
8. Kirkkonummen Seurakuntayhtymä	17.03.2023
9. Caruna	13.02.2023
10. Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	17.03.2023
11. Telia	17.03.2023
12. Vammaisneuvosto	16.03.2023
13. Ympäristönsuojeluyksikkö, Kirkkonummen kunta	16.03.2023
14. Kyrkslätts hembygdsförening	09.03.2023

Muistutukset

Asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta jätettiin 2 muistutusta:

	Saapunut
15. nn	14.02.2023
16. As Oy Kuninkaantori	06.03.2023

LAUSUNNOT

1. ELY-keskus 16.3.2023

L1.1 Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavan muutosehdotus toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja ylempiasteisten maankäytön suunnitelmien tavoitteita tiivistävästä keskusta-alueesta. Kaavaratkaisu luo edellytykset palveluiden hyvän saavutettavuuden ylläpitämiselle ja kehittämiselle sekä kestäväan liikkumiseen pohjautuvaan elämäntapaan. Rakentamisen sijoittumista koskevilla määräyksillä ja rakentamisen tapaa ohjaavilla määräyksillä tavoitellaan pikkukaupunkimaista rakennetta. Uudenmaan ELY-keskus pitää hyvänä myös kaavamerkintöjä, joilla edellytetään myymälätilojen toteuttamista asuinkeuhkojen kortteleihin. Merkintätapa edistää osaltaan tavoitteita monipuolisesta keskustatoimintojen alueesta.

Kaavoittajan vastine:

Merkittään tiedoksi.

L1.2 Kaavamuutostyön yhteydessä ei ole laadittu alueen liikennemelusta selvitystä. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että alueen liikennemelulosuhteista tulee lisätä kuvaus kaavaselostukseen ja arvioida liikennemelun vaikutuksia asuinviihtyvyyteen.

Kaavoittajan vastine:

Jatkosuunnittelussa on annettu kaavamääräykset melua koskien.

2. Uudenmaan liitto 17.3.2023

L 2.1 Uudenmaan liitto näkee Tallinmäen asemakaavaehdotuksen ja mm. korkealaatuiset havainnekuvat erinomaisina ilmastoviisaan ja varovoimaisen kuntakeskuksen muotoutumisen edistäjinä.

Kaavoittajan vastine:

Merkittään tiedoksi.

3. Länsi-Uudenmaan museo 6.3.2023

L 3.1 Tallinmäki on kuntakeskuksen vanha kaupallinen ydinalue, joka on rakennettu nykymuotoonsa 1970–1980-luvuilla. Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kirkko ja kellotapuli sijaitsevat kaava-alueen reunassa ja Kirkkotori on toteutettu kirkon edustalle Suuren Rantatien ja paikallisteiden risteysalueelle. Katuverkko noudattaa alueen vanhaa tiestöä, millä seikalla on historiallista arvoa. Alueen halkaiseva Suuri Rantatie on osoitettu yleiskaavassa historiallisena tielinjana (sh) ja on myös RKY- kohde. Kirkkotori, siihen rajoittuvat julkiset rakennukset ja pienet aukiot ovat osa 1970–1980-lukujen torisuunnitelmaa, jonka sommitelmaa on pidetty ansiokkaana esimerkkinä aikansa kaupunkisuunnittelun urbaanista autottomasta miljööstä. Matalat liikerakennukset ovat 1960–1980-luvuilta ja osin huonokuntoisia.

Kaavan toteutuessa 1960–1980-lukujen liikerakennukset puretaan ja korvataan korkeammilla asutuspainotteisilla uudisrakennuksilla, joiden toteutusta ohjataan kaavaan liittyvällä rakentamistapaohjeella. Kaavamuutos vaikuttaa merkittävästi Kirkkonummen keskustan kaupunkikuvaan, kun alue tiivistyy ja muuttuu ilmeeltään urbaanimmaksi. Pääosin ennallaan säilyvät torin ympäristön sommitelma, katuverkko ja alueen kävely- ja pyöräily-yhteydet. Suuren Rantatien linjaus säilyy, samoin kirkon, kellotapulin ja uuden pääkirjaston Fyryn asema kaupunkikuvassa.

Museo on aiemmin 20.1.2020 antanut lausunnon kaavan valmisteluaineistosta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun näkökulmista. Osa museon kommentteista koski kortteleita, jotka on sittemmin rajattu pois alueesta. Koko kaava-alueella koskien museo esitti, että olevan rakennuskannan esittelyä tulee täydentää ja rakennusten arvot tulee ottaa kaavassa huomioon asianmukaisella tavalla, ja että vaikutusten arvioinnissa tulee huomioida uudisrakentamisen vaikutukset etenkin suunnittelualueen viereen sijoittuvan kirkon ja Suuren Rantatien historialliseen miljööseen niin, että niiden kulttuuri-, historia- ja miljööarvot säilyvät. Lisäksi museo katsoi, että alueelle on syytä laatia lähiympäristö- ja rakennustapaohjeet, joita uudisrakentamisessa tulee noudattaa.

Olevien rakennusten esittelyä on täydennetty jonkin verran niin, että rakennuksista on lisätty kaava-aineistoon valokuvat ja perustiedot. Lisäys on niukka eikä rakennusten mahdollisia arvoja ole tarkemmin selvitetty. Erityisiä arvoja ei kuitenkaan tällä tietoa vaikuttaisi olevan. Uudisrakentamisen osalta on esitetty havainnollistavaa materiaalia ja laadittu rakennustapaohjeet, minkä lisäksi uudisrakentamista ohjataan kaavamääräyksissä. Museolla ei ole niiden osalta huomautettavaa. Esitetyn sommittelun perusteella vaikuttaa siltä, että kirkon edustalle jää riittävästi avointa tilaa, mikä on rakennetun kulttuuriympäristön ja kirkon kulttuurihistoriallisen arvon näkökulmista tärkeää. Kaavan toteutuminen muuttaa alueen miljöötä suuresti. Kaavaratkaisu rakennustapaohjeineen vaikuttaa kuitenkin harkitulta ja huolella laaditulta eikä museolla ole muuta tai uutta kommentoitavaa kaavaehdotukseen rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun osalta.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

L 3.2 Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnonantajana on kaavan luonnosvaiheessa toiminut Museovirasto. Vuodesta 2020 alkaen lausunnonantajana myös arkeologista kulttuuriperintöä koskevissa asioissa toimii Länsi-Uudenmaan museo (alueellinen vastuumuseo).

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museo toteaa, ettei kaava-alueella sijaitse tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Kirkkonummen kirkon kirkkomaan mukaisesti rajautuva kiinteä muinaisjäänös Kirkko (tunnus muinaisjäänösrekisterissä 257500001) jää kaava-alueen ulkopuolelle. Kaava-alueella on suoritettu arkeologinen inventointi vuonna 2011 (T. Mökkönen/Museovirasto 2011, Kirkkonummen länsiosa, arkeologinen inventointi). Kaava-alue sijaitsee jo nykyisellään täysin rakennetulla alueella, joten museo katsoo, että alueelta käytettävissä olevat arkeologiset tiedot ovat ajantasaisia ja riittäviä eikä ole syytä olettaa, että alueelta löytyisi uusia, entuudestaan tuntemattomia muinaisjäännöksiä. Näin

ollen museolla ei ole kaavaehdotukseen huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Museolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

4. Fortum Power and Heat Oy 27.2.2023

L 4.1 Fortumilla on merkittävä määrä kaukolämmön isoja runkolinjoja suunnittelualueella sekä sen välittömässä läheisyydessä. Näihin kaukolämpölinjoihin kohdistuu todennäköisesti muutostarpeita. Fortum haluaa olla mukana alueen kehittämisessä heti hankkeen alkuvaiheessa.

Fortum on valmis tarjoamaan suunnittelualueelle rakennettaville kiinteistöille kaukolämpöä sekä mahdollisesti myös kiinteistö- tai aluekohtaisia lämmitys-/jäähdytysratkaisuja asiakastarpeen ja taloudellisen kannattavuuden perusteella.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi. Kaukolämpö on sopiva ratkaisu alueella.

5. HSL 21.2.2023

L 5.1 Täydennysrakentaminen jo olemassa olevien kattavien joukkoliikenne- yhteyksien läheisyyteen on kannattavaa. Keskustan ja juna-aseman lisäksi alueelta tullaan todennäköisesti liikkumaan paljon lähialueen kouluihin, joten sujuviin ja turvallisiin kävely- ja pyöräily-yhteyksiin on syytä kiinnittää erityistä huomiota.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

6. Kirkkonummen ympäristöyhdistys 17.3.2023

L 6.1 Kirkkonummen ympäristöyhdistys on ilmoittanut etteivät he lausu kaavasta.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

L 7.1 Yrittäjien näkökulmasta ensiarvoisen tärkeää on mahdollistaa kaava-alueella sijaitsevien kivijalkayritysten asiakkaiden lyhyen ajan pysäköinti liikkeissä asiointiin ajaksi, sekä jakeluautojen tavarantoimitukset liikkeisiin on huomioitava suunnittelussa.

Kaavoittajan vastine:

Kivijalkaliikkeiden läheisyyteen LPA-alueille sijoitetaan pysäköintipaikkoja seuraavasti: korttelissa 110 asiakaspaikkoja on määritelty 20 kpl ja nimeämättömiä paikkoja on 16 kpl, korttelissa 115 asiakaspaikkoja on 4 kpl ja nimeämättömiä paikkoja on 50 sekä korttelissa 120 asiakaspaikkoja on 31 kpl ja nimeämättömiä paikkoja on 24. Asiakaspaikat on tarkoitettu liiketiloissa asioivien käyttöön ja nimeämättömät paikat ovat kaikkien käytettävissä. Toritien varteen korttelin 117 viereen on määritelty 6 nimeämättömää autopaikkaa, joista yksi on merkitty le-paikaksi. Huoltoajo kivijalkaliikkeisiin on sallittu kaavamääräyksissä.

L 7.2 Aktiivinen vuorokauden aikana tapahtuva vuoropysäköinti otettava huomioon, parkkikiekkokäytäntö ja tarvittaessa yksityinen pysäköinninvalvonta.

Kaavoittajan vastine:

Ei ole kaava-asia.

L7.3 Viistopysäköinti otettava käyttöön lisäten parkkipaikkojen määrää (Ervastintie).

Kaavoittajan vastine:

Ei ole Tallinmäen kaavassa ratkaistava asia.

L7.4 Selkeä liikenteenohjaus olemassa oleville pysäköintipaikoille.

Kaavoittajan vastine:

Asiaan otetaan kantaa katusuunnitelmissa.

L7.5 Huomioitava jatkovalmistelussa kevyen liikenteen kulkuväylät asemalta keskusta-alueelle, jotta käynti liikekeskukseen on selkeä ja saavutettava. Lumenkaatopaikkoja ei alueelle tule asettaa.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

L 8.1 Nyt nähtäville asetetussa Tallinmäen asemakaavaehdotuksessa (piirros 3478) ei ole korjattu kaikkia seurakuntayhtymän vuonna 2019 esittämiä epäkohtia kaavoituksessa.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

L 8.2 Kirkolle on esitettävä kaavasunnittelussa ajoneuvoliikenteen mahdollistava tieyhteys ja asianmukainen osoite. Nykyinen osoite on Tallinmäki 1 on jäämässä yleisen pysäköintipaikan osoitteeksi.

Kaavoittajan vastine:

Tieyhteys kirkolle on ratkaistu Pyhän Mikaelin Kirkon kaavassa. Osoite kirkolle voidaan määrätä edellä mainitun kaavan perusteella erillisellä päätöksellä.

L 8.3 Kirkkotorin kehittämishankkeen yhteydessä kerätyissä kuntalaisten mielipiteissä korostuu kirkon keskeinen asema ja näkymä kylän keskellä. Asemakaava on toteutettava siten, että näkymät kirkolle säilyvät, eikä kirkon viereen saa rakentaa kirkkoa korkeampia rakennuksia.

Kaavoittajan vastine:

Kaavan jatkosuunnittelun aikana on poistettu kortteli 120 kokonaan, joka mahdollistaa avarammat näkymät Volsintieltä kirkon suuntaan. Lisäksi Rovastinpuistoa on levennetty. Kirkkotorin välittömässä ympäristössä rakentamisen kerrosmäärä on jatkosuunnittelussa laskettu enimmillään viiteen kerrokseen.

L 8.4 Kaavaselostuksessa kohdassa 4.2.2 Muut alueet mainitaan seuraavaa:

Pappilanmäki (pp)

Pappilanmäki säilyy nykyisessä asussaan jalankulun ja pyöräilyn väylänä. Alueella sallitaan kirkon tontin tietyt liikennemuodot (esim. hääauto, ruumisauto, inva-taksit)

Tapulipolku (pp)

Tapulipolku säilyy nykyisessä asussaan jalankulun ja pyöräilyn väylänä. Alueella sallitaan kirkon tontin tietyt liikennemuodot (esim. hääauto, ruumisauto, inva-taksit) .

Kaavaselostuksessa mainittuja kirkon tontille sallittujen liikennemuotojen ajoyhteyttä ei ole osoitettu kaavakartassa asianmukaisella pp/t tai pp/h -merkinnällä.

Kaavoittajan vastine:

Lausunnossa mainitut liikennemuodot luokitellaan huoltoliikenteeksi. Torialueen yleismääräys sallii huoltoliikenteen kirkon tontille. Pyhän Mikaelin Kirkon kaavassa on mahdollistettu huoltoliikennettä Pappilanmäki ja Sakastinkuja väylillä

L 8.5 Kaavaselostuksen kohdassa 4.2.2 Muut alueet Kirkkonummen kunta esittää, että Veteraanimuistomerkki siirrettäisiin torialueelta kirkon viheralueelle.

Katuaukiot (torit)

Veteraanimuistomerkki tullaan esittämään siirrettäväksi arvokkaalle paikalle kellotapulin viereen seurakunnan omistamalle maalle Tapulipolun varteen.

Kaavoittajan vastine:

Veteraanimuistomerkin sijoituspaikasta sovitaan erikseen Seurakuntayhtymän ja Kirkkonummen kunnan kesken.

9. Caruna

13.02.2023

L 9.1 Kaava-alueella sijaitsee kaksi nykyistä puistomuuntamoaluetta, joihin on kaavoitettu LPA-alueita. Kyseisille muuntamoille tulee löytyä paikka nykyisen paikan lähetyviltä, mikäli muuntamo ei voida jättää nykyiselle sijainnilleen. Liitteessä 2 on esitetty mahdollista vaihtoehtoista sijaintipaikkaa toiselle muuntamoista, toisen muuntamon vieressä on varattuna jo maavaraus puistomuuntamolle, johon muuntamo voidaan siirtää tarvittaessa.

Kaavoittajan vastine:

Jatkosuunnittelussa on merkitty paikka myös toiselle puistomuuntamolle.

10. Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos

17.03.2023

L 10.1 Kaikkiin yli 3-kerroksisiin asuinrakennuksiin tulee järjestää omatoimiset varatiet huoneistoittain tai tulee tarkastella varatievaatimuksen korvaavia ratkaisuja. Mielestämme nämä tulisivat olla mainittuna kaavamääräyksissä. Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen paloturvallisuudelle asettamat vaatimukset. Pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla (sammutusauto) ja sairaankuljetusyksiköllä (ambulanssi) tulee päästä uusien ja olemassa olevien asuinkerrostalojen porrashuoneiden välittömään läheisyyteen. Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin. Huomioitava mahdolliset kansirakenteet. Huom! Kevyenliikenteenväylät eivät sovellu pelastustiekäyttöön. 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. Ajo yhteydet sekä huoltoajo väylät on rakennettava pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla liikennöitäväksi.

Kaavoittajan vastine:

Pelastautuminen tapahtuu osaksi omatoimisesti parvekeluukkuja hyväksikäyttäen, osaksi pelastusauton nostopaikkoja ja osaksi porrashuoneita hyödyntäen. Palopostiaseman sijainti tutkitaan alueen yleissuunnitelmissa.

11. Telia 14.02.2023

L 11.1 Teliällä ei huomautettavaa muutosehdotukseen.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

12. Vammaisneuvosto 17.03.2023

L 12.1 Vammaisneuvosto on antanut ao. asemakaava-alueesta aikaisemmin lausunnon 4.11.2019 ja täydentää tällä lausunnolla aikaisemmin lausumaansa.

Vammaisneuvosto toivoo, että Kirkkonummen kaavoituksessa ja rakentamisessa käytettäisiin aina mm. seuraavia esteettömyyteen liittyviä periaatteita:

- Liikkumisesteetön Kirkkonummi tarkoittaa esteetöntä ja turvallista liikkumista kaduilla ja muilla yleisillä alueilla, esteetöntä pääsyä rakennuksiin ja kaikille soveltuvaa julkista liikennettä.
- Katujen ja muiden yleisten alueiden näkökulmasta liikkumisesteettömyyteen kuuluu se, että eri liikkujilla on tasa-arvoinen asema liikennejärjestelmässä sekä laadukkaita, esteettömiä, turvallisia ja viihtyisiä kulkuväyliä ja alueita.
- Esteettömät rakennukset ovat helppokulkuisia, saavutettavia, rakennukseen sisälle ja sieltä ulos päästäviä, käytettäviä, toimivia ja kaikille käyttäjille.

Torialue lähiympäristöineen kuuluu esteettömän erikoistason suunnittelualueeseen, jolloin suunnittelussa edellytetään esteettömän erikoistason ohjeistuksien noudattamista.

Vammaisneuvosto on huolestunut torialueen sekä lähiympäristön turvallisuuden toteutumisesta ja pyytää turvallisen alueen kehittämiseen ja parantamiseen kiinnittämään erityistä huomiota.

Alueen liikkumis- ja toimimisesteisille henkilöille soveltuvien kulkuväylien tulee olla helppokulkuisia ja turvallisia ympäri vuoden.

Väylillä ei saa olla nurmikivetystä eikä ne saa olla märkänäkään liukkaita.

Säilytyspaikat tulee sijoittaa niin, ettei niihin törmää eivätkä ne haittaa yleistä liikkumista.

Lunta ei saa kasata LE-parkkipaikoille.

Vammaisneuvosto toivoo edellä mainittujen asioiden huomioimista hankkeen jatko suunnitelmissa ja vammaisneuvoston osallistuttamista hankkeen eri vaiheisiin hankkeen käyttöön ottoon asti.

Kaavoittajan vastine:

Lausunnossa esille tuodut asiat huomioidaan katu- ja rakennussuunnittelussa.

13. Ympäristönsuojeluyksikkö

16.03.2023

L 13.1 Ympäristönsuojeluyksikkö esittää lausuntonaan, että ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä laaditaan hulevesien hallintasuunnitelma ja kaava- määräyksiä tarkistetaan ko. suunnitelman pohjalta.

Hulevesien tehokas määrällinen ja laadullinen hallinta on erittäin tärkeää Estbyånin valuma-alueella sekä vesien tilan että ilmastonmuutokseen varautumisen ja sopeutumisen näkökulmasta. Uudenmaan vesienhoidon toimenpideohjelmassa 2022 - 2027 on tavoitteena, että Estbyånin ekologinen tila nousee luokasta tyydyttävä vähintään luokkaan hyvä vuoteen 2027 mennessä. Ilman tehokkaita toimenpiteitä tavoitetta ei saavuteta. Uudenmaan vesienhoidon toimenpideohjelmassa on tavoitteena myös parantaa meritaimenen elinmahdollisuuksia Estbyånin vesistössä, jossa lajin olosuhteita on jo menestyksellisesti kohennettu. Keskustan eteläpuolella esiintyy Estbyånin varrella tulvimista, joka aiheuttaa jo nykyisin ongelmia mm. viljelylle. Koko Estbyånin vesistölle ollaan laatimassa toimenpidesuunnitelmaa Länsi-uudenmaan rannikkovesivisio-hankkeessa 2050, jota koordinoi Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristö ry.

Kortteli- ja katualueilta tulevien hulevesien käsittelyltä on syytä edellyttää rakennuksia, jotka puhdistavat tehokkaasti epäpuhtauksia (esim. biosuodatusrakenteita). Hulevesisuunnittelun perusteena olevassa mitoitussateessa on syytä ottaa huomioon intensiteetin vaihtelu hyödyntäen säädataa.

Kaavoittajan vastine:

Kaavassa on annettu hulevesiä koskevia kaavamääräyksiä

L 13.2 Arvioidaan kaavaehdotuksen vaikutuksia ilmastoon rakennusten ja infran elinkaarisen hiilijalanjäljen, energian käytön ja hulevesien hallinnan osalta ja tarkastellaan tulosten perusteella kaavaehdotuksen ratkaisuja ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen näkökulmasta.

Kaavoittajan vastine:

Suunnittelualue sijaitsee voimassaolevan MAL-suunnitelman mukaisella ensisijaisuusvyöhykkeellä. Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ilmastovaikutusten näkökulmasta.

L 14.1 Vi har tagit del av förslaget till detaljplan Stallbacken. Vi hänvisar till vårt tidigare utlåtande 10.12.2019 där vi anser att byggnadernas höjd inte bör vara mer än tre våningar. Detta gäller speciellt byggnader som är närmast kyrkan. I övrigt har Kyrksläotts hembygdsförening r.f. inget att anmärka om förslaget till detaljplan.

Kaavoittajan vastine:

Katso L 8.3 lausunto ja vastine.

M 15.1 Tallinmäen asemankaavan muutos kattaa Kirkkonummen keskustataajaman keskeiset korttelit. Asemankaavan muutos mahdollistaa toteutuessaan vuosikymmenten tavoitteen viihtyisästä ja pikkukaupunkimaisesta kuntakeskuksesta. Kortteleiden asuntorakentaminen tuo käyttäjiä nykyisille ja uusille liike- ja palvelutiloille. Asemakaavaehdotuksessa on kuitenkin paljon huomautettavaa. Huomautukset liittyvät pitkälti ehdotuksen ylitehokkaaseen rakentamiseen ja oleellisesti siihen liittyviin pysäköintijärjestelyihin. Lisäksi ehdotuksessa ei riittävästi huomioida asemankaavan ulkopuolelle jätettyjä, olemassa olevia tai lähiaikoina toteutuvia tontteja. Tällaisia ovat alueeseen välittömästi rajautuvat Y122 eli kirjastorakennus Fyyri, historiallinen kirkko ja tapuli, kortteli AK110 sekä tuleva iso koulukampus.

Kaavoittajan vastine:

Suunnittelualue sijaitsee voimassaolevan MAL-suunnitelman mukaisella ensisijaisuusvyöhykkeellä. Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ilmastovaikutusten näkökulmasta. Katso lisäksi L 8.3 lausunto ja vastine.

M 15.2 Asemakaavan kokonaiskerrosalaa ja tehokkuuslukua e 1,83 (A-alueet) voidaan pitää alueen kokoja sijainti huomioiden liian korkeina. Rakentaminen keskittyy kahteen isompaan (AK119, AK111) ja yhteen pieneen (AK117) kortteliin. Rakennusten ollessa IV-VI -kerroksisia ne dominoivat massallaan liikaa. Kuten alueleikkaus- ja julkisivukuvista sekä 3D-mallista näkyy, arkkitehtonisesti kiitetty Fyyri jäisi alueen matalimmaksi rakennukseksi, samoin historiallinen kirkko tapulitomia lukuunottamatta. Kirkko sijaitsee onneksi pienellä mäellä, mutta Fyyrin länsipuolelle kapean Rosberginpolun toiselle puolelle tulisi V-VI -kerroksiset rakennukset. Kun Fyyrin pohjoispuolelle toteutuu vielä iso koulukampus, Fyyrin ulkoinen arkkitehtuuri lähes peittyy. Korkeat rakennukset varjostavat laajalti aluetta. Gösta Söderströmin aukio ja etenkin Kirkkotori tulevat olemaan varjoisia suuren osan päivästä ja tämä vähentää niiden viihtyvyyttä. Rosberginpolusta tulee kapea, hämärä ränni. Kun alueen etelälaidassa oleva

kortteli AK110 rakennetaan, se lisää varjoisuutta entisestään. Lisäksi AK111 :n ja AK119:n sisäiset korttelialueet, joille sijoittuvat mm leikki-ja oleskelualueet, jäävät varjoisiksi. Tämä vaikuttaa suoraan asumisviihtyvyyteen ja asumisen laadun kokemukseen.

Ehdotuksessa hyvää on rakennusten erilaiset kerroskorkeudet, jotka tuovat elävyyttä ja vaihtelua. Kerroskorkeuksien lisäksi olisi hyvä arvioida vielä eri kerroskorkeuksia tonttien sisällä huomioiden paremmin alueen luontainen korkeuserojen vaihtelu.

Keskustassa vapautuu lähitulevaisuudessa tilaa korkeallekin asuntorakentamiselle entisten koulukeskuksen ja terveyskeskuksen kortteleista. Alue on alempana ja kauempana eivätkä rakennukset tule haastamaan Tallinmäen keskeisiä arkkitehtonisia kohteita.

Kaavoittajan vastine:

Katso L 8.3 lausunto ja vastine. Rosberginpolun länsipuolella olevaa rakennusta on madallettu kerroksella.

M 15.3 Pysäköintiongelmia on jarruttanut keskusta-alueen kehittämistä vuosikymmeniä. Tässä asemakaavaehdotuksessa tätä ongelmaa ei valitettavasti ratkaista - pysäköintipaikkoja on liian vähän ja ongelma vain siirtyy eteenpäin.

Kortteleiden asukaspysäköintipaikkoja osoitetaan yleisille pysäköintialueille LPA120 ja LPA 110. Kunnan omistamalle LPA120 tontille sijoittuu liiketilapaikkojen lisäksi AK119:n asukaspysäköintipaikkoja 27 ja kunnan omistamalle LPA110 tontille liiketilapaikkojen lisäksi AK111 :n asukaspysäköintipaikkoja 14. Nämä pysäköintialueet ovat jo nyt tiiviisti käytössä. Kun koulukampus ja tontin AK110 rakentaminen toteutuvat, sekä LPA120:lle että LPA110:lle tarvitaan pysäköintilaitokset. Näissä kunta tulee olemaan maksajana. Lisäksi on vaara, että pysäköintiongelman takia yksi alueen harvoista viheralueista, Rovastinpuisto, pienehkö tai olisi kokonaan uhattuna. Yleisille pysäköintialueille osoitettaville asukaspysäköintipaikoille on myös haastavaa toteuttaa valvontaa sekä lämpöpistoke- tai sähkölatauspaikat.

Kaavoittajan vastine:

Katso L 7.1 ja kaavoittajan vastine

M 15.4 Asuinkorttelin AK111 eteläosaan rajautuva LPA-kortteli toteutuu pysäköintilaitoksena. Siihen on suunniteltu kiitettävästi viherkatto. Kaavamerkinnän on syytä olla tältä osin sitova.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavamääräyksissä on annettu kaavamääräys parkkitalon toteuttamistavasta. Määräyksen mukaan parkkitalon katto tulee toteuttaa korttelia palvelevana oleskelupihana tai vaihtoehtoisesti viherkattoisena.

M 15.5 Asuintonteille ajo ja jätehuolto liikenne sekä liike- ja palvelutilojen tavaraliikenne risteävät jalankulun ja kevyen liikenteen verkostojen kanssa läpi koko alueen. Alueen katu- ja torisuunnitelmissa turvallisuus on huomioitava tarkasti. Myös liikennevalvontaa tarvitaan enemmän. Mahdollisimman vähäinen autoliikenne alueen sisällä on myös laatu- ja viihtymiskysymys.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi. Katso lisäksi vastine L8.4.

M 15.6 Yleiset alueet toteutetaan kiveyksin ja laatoituksin. Niiden pohjatyöt sekä varautuminen jatkuvaan huoltoon on huomioitava, koska kevyen liikenteen lisäksi alueilla liikutaan raskaillakin kulkuneuvoilla. Kunnan on jatkossa budjetoitava kaava-alueen yleisten alueiden hoitoon ja huoltoon riittävät varat. Asemakaavan toteuttaminen alkaa olemassa olevan rakennuskannan purulla ja korttelit rakennetaan vaiheittain. Liikkumisturvallisuudesta huolehtiminen ja liikennejärjestelyistä tiedottaminen on tärkeää.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

M 15.7 Asemakaavaehdotuksessa on viheralueita vähän. On tärkeää, että ne toteutuvat ja ne hoidetaan hyvin. Ne lisäävät viihtyisyyttä, mutta ovat tärkeitä myös hulevesien imeyttämisen ja käsittelyn takia. Alueen eteläosassa voisi tutkia mahdollisuutta pienen luonnonvesiaiheen toteuttamiseen. Alueen viihtyisyys ja houkuttelevuus on pitkälti rakennettavan viherympäristön varassa. Istutusten laatuun ja ylläpitoon on varauduttava kunnan budjetissa. Rakentamistapaohjeessa on myös tiukasti edellytettävä, että yksityiset maanomistajat rakentavat korttelialueidensa viheralueet kunnianhimoisesti. Viher-ja/tai toriaukioiden laatua nostaisi myös taiteen sijoittaminen alueille. Esimerkiksi tunnetun Porkkalan graniitin käyttö jossain teoksessa nostaisi esiin kunnan historiaa.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi. Vesihuollon yleissuunnitelmassa on esitetty aluevaraus hulevesialtaalle Kirkkonummentien ja Kirkkotallintien risteyksen luoteiskulmassa.

M 15.8 Alueelle tulee melko monipuolisesti eri kokoisia asuntoja. Vaikka 1h-2h asuntoja on paljon, rakennetaan myös isompia perheasuntoja. Myös poikkeavien asuntotyyppien rakentamisen mahdollisuus (maantasokerrosten erityisasunnot, ullakkoasunnot) on hyvä. Koska kaava-alue rakentuu kokonaisuudessaan vuosien ajan, olisi hyvä varata vielä mahdollisuus esimerkiksi yksiöiden yhdistämiseen isommiksi asunnoiksi, kysynnästä riippuen.

Rakentamistapaohjeen mukaan AK-kortteleissa maantasokerrosten ikkunoiden on ulottuttava alas asti. Samoin vaaditaan, että kullakin asunnolla on oma parveke, ranskalainen parveke, terassi tai asuinpiha. Nämä sinänsä hyvät ja perustellut linjaukset ovat ongelmallisia muutamien asuntojen suhteen. Pohjakaaviokuvista ilmenee, että AK111:n tonteilla 8A, 7A ja 6A on maantasokerroksessa neljä 1h-2h asuntoa. Näiden asuntojen alas asti ulottuvat ikkunat avautuvat suoraan Asematien kävelytielle. Samoin AK119:n maantasokerroksessa on viisi 1h-3h asuntoa, joiden alas asti ulottuvat ikkunat tai ranskalaiset parvekkeet avautuvat suoraan kapealle Rosberginpolulle. Rosberginpolun toisella puolella on myös suoraan kirjastotalon seinä. Näiden asuntojen näköaloja, valoisuutta ja viihtyvyyttä ajatellen olisi

hyvä vielä miettiä muita ratkaisuja, esimerkiksi voitaisiinko ko tiloja käyttää toimistotyyppisiin liikehuoneistoihin.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi. Fyyriä vastapäätä olevaan rakennusmassaan voidaan sijoittaa kaavassa määrätty palvelutila (p110).

M 15.9 AK119:n sisäpihalle on kaavakartassa merkitty vain yksi le-alue (leikki- ja oleskelualue). Se tuntuu riittämättömältä korttelin 250-300 asukkaan tarpeisiin. AK117:n kohdalle le-aluetta ei ole merkitty ollenkaan.

Kortteleista AK111 ja AK119 on nähtävissä pohjakaaviot. Korttelista AK117 pohjakaaviota ei ole.

Kaavoittajan vastine:

Kortteliin 117 on lisätty le-alue.

M 15.10 Asemakaavaselostuksessa todetaan nykytilanteesta: ” Liiketiloista merkittävä osa on toissijaisessa käytössä, mm. kirpputorina.” Toivottavasti kunnassa kaikenlainen yritystoiminta on arvokasta. Korjaus- ja kierrätys ovat osa kestävästä kehitystä ja kiertotaloutta. Tällaiset yritykset laadukkaasti toteutettuina tuovat myös paljon asiakkaita alueelle.

Kaavoittajan vastine:

Liiketiloilla nykytilassa on moninaista käyttöä.

16. As Oy Kuninkaantori

6.3.2023

M 2.1 As Oy Kirkkonummen Kuninkaantori pyytää olla mukana asemakaavahankkeessa siten, että taloyhtiön tällä hetkellä asemakaavan mukaiseen autopaikkamitoitukseen sovellettaisiin nykymallin mukaista pienempää autopaikkavaade mitoitusta.

Kaavoittajan vastine:

Muistuttajan kiinteistö on sisällytetty asemakaavaan.