

## Tallinmäen asemakaavan hyväksyminen

Kunnanvaltuusto 19.06.2023 § 46

86/10.02.03/2019

### Päätösehdotus

Kunnanhallitus ehdottaa kunnanvaltuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä Tallinmäen asemakaavan (piir. 3492) ja siihen liittyvät asiakirjat MRL 52 §:n mukaisesti sekä esittää ne edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

### Käsittely

Asemakaavapäällikkö Simon Store esitteli asiaa kokouksessa.

### Päätös

Kunnanvaltuusto päätti yksimielisesti ehdotuksen mukaisesti.

### Päätöshistoria

Kunnanhallitus 12.06.2023 § 189

### Valmistelija

asemakaavapäällikkö Simon Store  
[etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi), puh. 09 29671 (vaihe)

### Päätösehdotus

Vt. Kunnanjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa

Kunnanhallitus päättää

1

hyväksyä Tallinmäen asemakaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditut perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tämän asian liitteen mukaisesti,

2

hyväksyä Tallinmäen asemakaavan (piir. 3491) ja siihen liittyvät asiakirjat MRL 52 §:n mukaisesti sekä esittää ne edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi,

3

todeta, että ennen Tallinmäen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa kunnan ja määrättyjen maanomistajien kesken on oltava allekirjoitettu maankäyttösopimus.

4

tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

### Käsittely

Puheenjohtaja Timo Haapaniemi ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Varajäsen Marko Kari osallistui kokoukseen (teamsin kautta). Kunnanhallituksen I varapuheenjohtaja Piia Aallonharja toimi puheenjohtajana.

Asemakaavapäällikkö Simon Store esitteli asiaa kokouksessa ja kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen esitteli maankäyttösopimuksia tämän pykälän käsittelyn yhteydessä.

Kokouksessa esittelijän antama tarkennus päätösehdotukseen:

Korjataan teksti kaavamääräyksiin kohtaan "hulevedet": "Vaihtoehtoisesti hulevesiä saa ohjata hallitusti yleiselle alueelle" muutetaan muotoon: "Vaihtoehtoisesti hulevesiä saa ohjata hallitusti yleiselle alueelle tai muulle korttelialueelle"

Päätös

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti

1

hyväksyä Tallinmäen asemakaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditut perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tämän asian liitteen mukaisesti,

2

hyväksyä Tallinmäen asemakaavan (piir. 3491) ja siihen liittyvät asiakirjat MRL 52 §:n mukaisesti sekä esittää ne edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi,

Teksti kaavamääräyksiin kohtaan "hulevedet": "Vaihtoehtoisesti hulevesiä saa ohjata hallitusti yleiselle alueelle" muutetaan muotoon: "Vaihtoehtoisesti hulevesiä saa ohjata hallitusti yleiselle alueelle tai muulle korttelialueelle"

Korjatun piirustuksen numero on 3492.

3

todeta, että ennen Tallinmäen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa kunnan ja määrättyjen maanomistajien kesken on oltava allekirjoitettu maankäyttösopimus.

4

tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Päätöshistoria

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 25.05.2023 § 61

Valmistelija

asemakaavapäällikkö Simon Store  
[etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi), puh. 0447602282

Päätösehdotus

Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää

1. esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

1.1. hyväksyy Tallinmäen asemakaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditut perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tämän asian liitteen mukaisesti,

1.2. hyväksyy Tallinmäen asemakaavan (piir. 3490) ja siihen liittyvät asiakirjat MRL 52 §:n mukaisesti sekä esittää ne edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi,

2. todeta että ennen Tallinmäen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa kunnan ja määrättyjen maanomistajien kesken on oltava lainvoimainen maankäyttösopimus.

3. että lautakunta valtuuttaa valmistelijan tekemään teknisiä korjauksia kaavamateriaaliin.

## Käsittely

Käsittelyn aikana puheenjohtaja Matti Kaurila teki seuraavan muutosesityksen asemakaavamerkintöihin kohtaan hulevedet:

Tontilla päällystetyt piha-alueet suositellaan tehtäväksi vettä läpäisevää materiaalia käyttäen. Vastaava kohta päätöksessä on tällä hetkellä: Tontilla päällystetyt piha-alueet on oltava vettä läpäisevää materiaalia

Kim Liljequist, Ronja Karkinen, Hannu Valtanen, Josephine Frimodig, Jenny Snellman ja Teemu Kelkka kannattivat esitystä

Puheenjohtaja totesi, että esitystä kannatettiin yksimielisesti.

Sanni Jäppinen teki seuraavan vastaehdotuksen:

Kaavan tori- ja katu-alueen suunnitelmat tuotava erikseen lautakuntaan esille ja käsittelyyn.

Ronja Karkinen, Matti Kaurila, Hannu Valtanen, Antti Salonen, Josephine Frimodig, Teemu Kelkka, Pekka Jäppinen ja Jenny Snellman kannattivat esitystä

Puheenjohtaja totesi, että esitystä kannatettiin yksimielisesti.

Ronja Karkinen teki seuraavan evästyksen:

Kirkkonummen keskustan jatkosuunnittelussa koordinoidaan, että maakuntamuseo saa kattavat tiedot rakennusten mahdollisen arvon arvioimiseen.

Sanni Jäppinen, Pekka Jäppinen ja Teemu Kelkka kannattivat evästystä.

Puheenjohtaja totesi, että esitystä kannatettiin yksimielisesti.

Sanni Jäppinen teki seuraavan vastaesityksen:

Jatkosuunnittelussa varmistetaan, että tori alue voi valmistuttua toimia torina, asumisen ja elämisen keskuksena.

Antti Salonen, Matti Kaurila, Hannu Valtanen, Ronja Karkinen, Pekka Jäppinen, Teemu Kelkka, Jenny Snellman ja Kim Liljequist kannattivat esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että esitystä kannatettiin yksimielisesti.

## Päätös

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti:

1. esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus
  - 1.1. hyväksyy Tallinmäen asemakaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditut perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tämän asian liitteen mukaisesti,
  - 1.2. hyväksyy Tallinmäen asemakaavan (piir. 3490) ja siihen liittyvät asiakirjat MRL 52 §:n mukaisesti sekä esittää ne edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi,
2. todeta, että ennen Tallinmäen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa kunnan ja määrättyjen maanomistajien kesken on oltava lainvoimainen maankäytösopimus.
3. että lautakunta valtuuttaa valmistelijan tekemään teknisiä korjauksia kaavamateriaaliin.
4. muuttaa asemakaavamerkintöjä kohdassa 4, hulevedet: Tontilla päällystetyt piha-alueet suositellaan tehtäväksi vettä läpäisevää materiaalia käyttäen.
5. että kaavan tori- ja katu-alueen suunnitelmat tuotava erikseen lautakuntaan esille ja käsittelyyn.
6. evästää, että Kirkkonummen keskustan jatkosuunnittelussa koordinoidaan, että maakuntamuseo saa kattavat tiedot rakennusten mahdollisen arvon arvioimiseen.
7. että jatkosuunnittelussa varmistetaan, että torialue voi valmistuttuaan toimia torina, asumisen ja elämisen keskuksena.

## Selostus

### **Taustaa**

Tallinmäen asemakaava sisältyy Kirkkonummen kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2021-2025. Kaavahanke kuulutettiin vireille 2.3.2018, ja sen tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnan käsittelyssä 14.12.2017.

### **Kaavaehdotus**

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 23.1.2023 § 19 (§ 19) asettaa Tallinmäen asemakaavaehdotuksen nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Ehdotus oli julkisesti nähtävillä 13.2. - 17.3.2023, ja siitä saatiin

yhteensä kaksi muistutusta sekä 14 lausuntoa. Kaavaehdotuksesta pidettiin asukastilaisuus Kirkkonummen kunnantalolla 1.3.2023. Saadun palautteen mukaisesti kaavakartalle tehtiin muutoksia ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti korjauksia kaavaehdotukseen (piir. 3487). Muutosten vuoksi suoritettiin kahden naapurikiinteistön kuulemistoimitukset. Kuulemisten johdosta naapuritaloyhtiöillä ei ollut huomautettavaa. Lausuntoihin laaditut ns. kaavoittajan perustellut vastineet ovat osa kaava-aineistoa.

### **Hyväksymiskäsittelyyn valmisteltu asemakaava**

Nähtävänä olleesta asemakaavaehdotuksesta saatu palaute liittyi pitkälti Kirkkotoria ja Fyyriä vasten rajautuvien rakennusten korkeuteen. Lopullisessa kaavaehdotuksessa on kahden tontin osalta laskettu suurinta kerroslukua kuudesta viiteen. Lisäksi on korttelin 111 tontin 10 kaksi pistetaloa yhdistetty yhdeksi porrastetuksi rakennusmassaksi, jonka vuoksi voidaan säästää suoria näkyviä viereisten taloyhtiöiden asuntoparvekkeilta maisemaan.

Lisäksi on saadun palautteen perusteella laajennettu (palautettu) kaavan aluerajausta koskemaan myös korttelia 114. Perusteena on autopaikkamitoituksen harmonisointi lähialueen kerrostalokortteleissa.

### **Maankäyttösopimukset**

Ennen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa on kunnan ja tarvittavien maanomistajatahojen kesken oltava allekirjoitettu maankäyttösopimus.

### **Jatkosuunnittelu ja kaavan toteuttaminen**

Alueen jatkosuunnittelu ja toteutus tulee varmasti olemaan monivaiheinen ja verrattain pitkäkestoinen hankekokonaisuus. On selvää, että kaava-alue tulee lähivuosina näyttäytymään eri vaiheessa toteutuvien rakennushankkeiden ja infrarakentamisen vuoksi osin työmaa-alueena, osin hyvin keskeneräisenä ympäristönä. Laadittujen kunnallisteknisten yleissuunnitelmien valossa on todettu, että olemassa oleva maanalainen kunnallistekniikka on lähes kokonaan uusimisen tarpeessa. Esim. hulevesien johtaminen ja hallinta pitää suunnitella ja rakentaa nykynormien mukaisesti – tavoitteena tasaisemmat virtaamat ja parempi vedenlaatu Jolkbynjoessa.

Osana Yhteiskampuksen rakennussuunnittelua suunnitellaan myös Rovastinpuisto yhtenä toiminnallisena kokonaisuutena. Alueen suunnittelu jatkuu lisäksi katu- ja torisuunnitelmalla, joka asetetaan nähtäville.

### **Asiakirjat**

- Kaavakartta kaavamääräyksineen (piir. 3490)
- Kaavaselostus liitteineen
- Kaavoittajan perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tarkistetusta asemakaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin.

