

KIRKKONUMMEN LIIKEKESKUSTAN KEHITTÄMINEN



**RINNAKKAISTOIMEKSIANTO
17.11.2015**

Kirkkonummen kunta

KIRKKONUMMEN LIIKEKESKUSTAN KEHITTÄMINEN RINNAKAISTOIMEKSIANTO

SISÄLLYSLUETTELO

1. TOIMEKSIANTO	3
1.1 Rinnakkaistoimeksiannon järjestäjä, tarkoitus ja luonne	3
1.2 Hankkeen taustaa ja perustietoja	3
1.3 Osanottajat	7
1.3.1 Osanottajilta edellytettävä asiantuntemus	7
1.4 Palkkiot	7
1.5 Arviointiryhmä	7
1.7 Toimeksiannon suunnittelu-aika	8
2. TOIMEKSIANNON TIEDOT	9
2.1 Ohjelma-asiakirjat	9
2.2 Kysymykset, lisäohjeet ja kustannusarviointi	10
2.3 Tehtäväannon ratkaiseminen	10
2.4 Jatkotoimenpiteet	10
2.5 Tilaaajan käyttöoikeus toimeksiannon tuloksiin	11
3. SUUNNITTELU-TEHTÄVÄ	11
3.1 Suunnittelualue	11
3.2 Suunnittelun lähtökohdat, suunnitteluohjeet ja tavoitteet	11
3.2.1 Rakennettu ympäristö	12
3.2.2 Palvelut ja elinkeinot sekä kaupallinen ympäristö	17
3.3 Suunnittelualueen aluekokonaisuuksien kuvaus ja tavoitteet	18
3.3.1 Rautatien ja koulupolun välinen alue	18
3.3.2 Liikekeskustan keskeiset kauppakorttelit	20
3.3.3 Kirkkotorin pohjoispuoleiset alueet sisältäen kirkkokorttelin	24
3.4 Ehdotussuunnitelmien arviointiperusteet	28
4. SUUNNITTELUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET	29
4.1 Vaadittavat suunnitteluasiakirjat	29
4.3 Ehdotusten sisältö ja esitystapa	31
4.4 Suunnitteluasiakirjojen sisäänjättö	31
5. RINNAKKAISTOIMEKSIANNON OHJELMAAN LIITTYVÄT LIITEASIAKIRJAT	32

KIRKKONUMMEN LIIKEKESKUSTAN KEHITTÄMINEN RINNAKKAISTOIMEKSIANTO

1. TOIMEKSIANTO

1.1 Rinnakkaistoimeksiannon järjestäjä, tarkoitus ja luonne

Kirkkonummen kunta on valmistellut rinnakkaistoimeksiannon Kirkkonummen liikekeskustan kehittämiseksi. Valituille suunnittelutoimistoille tehtävänanto on salainen.

Tarkoituksena on löytää järjestäjän määrittämien tavoitteiden mukaiset kaupunkikuvallisesti korkeatasoiset suunnitelmat sekä korttelikohtaiset rakennusoikeudet asemakaavojen muutoksen tavoitteiksi. Yksi keskeinen päämäärä on herättää yleistä kiinnostusta Kirkkonummen liikekeskustan kehittämiseen sekä luoda todelliset edellytykset sen vaiheittaiselle toteuttamiselle. Toimeksiannon merkittävä osa on myös suunnittelualueen palvelujen ja elinkeinojen konseptin ideointi. Alueen asukkaat, kuntapäätäjät, elinkeinoelämä, rakennusliikkeet ja investoijat pyritään saamaan kiinnostumaan Kirkkonummen pääkeskuksen kehittamisestä.

Toimeksiantonä on laatia suunnitelma koko suunnittelualueelle. Suunnittelualue muodostuu kolmesta aluekokonaisuudesta:

- rautatien ja Koulupolun välinen alue
- liikekeskustan keskeiset kauppakorttelit
- Kirkkotorin pohjoispuoleiset korttelit.

Laadittavissa suunnitelmissa esitetään kortteleittain maankäyttö sekä kortteleiden toteuttamisperiaate pysäköintijärjestelyineen sekä kortteleiden liiketilöiden huollon järjestämisestä. Lisäksi kuvataan suunnittelualueen palvelujen ja elinkeinöjen konsepti.

Arviointiryhmä voi esittää, että aluekokonaisuudet toteutetaan parhaaksi arvioidun suunnitelman mukaan tai että kukin aluekokonaisuus toteutetaan yhden, parhaaksi katsotun ehdotuksen mukaan.

1.2 Hankkeen taustaa ja perustietoja

Taustaa

Kirkkonummen kunta on kasvanut viimeiset vuosikymmenet voimakkaasti ja kasvun ennustetaan jatkuvan. Vuoden 2015 lopussa kirkkonummelaisia on noin 38 700. Vuonna 2025 asukkaita arvelaan olevan joko noin 43 000 (Tilastokeskuksen ennuste) tai suurimmillaan noin 49 000 (kunnan väestösuunnite). Kunnan väestösuunnitteen mukaan vuonna 2040 asukkaita on noin 57 000. Kuntakeskuksen alueella asuu tällä hetkellä noin 15 000 asukasta ja sen liikekeskustassa (suunnittelualueetta laajempi alue) noin 2500 asukasta.

Kirkkonummen liikekeskuksesta on hyvät liikenneyhteydet Länsiväylän moottoritien ja rantaradan ansiosta pääkaupunkiseudulle, mutta myös kunnan muihin osiin ja läntiselle Uudellemaalle. Kirkkonummi kuuluu HSL-joukkoliikennealueeseen. Kunta on panostanut merkittävästi joukkoliikenteeseen toteuttamalla mm. matkakeskuksen sekä liityntäpysäköintialueita liikenteen solmukohtiin. Matkakeskuksessa vaihto junasta bussiin ja päinvastoin on tehty vaivattomaksi. Nopeimmat lähijunat kuljettavat matkaajat suunnittelualueelta Helsinkiin noin puolessa tunnissa. Bussiliikenne täydentää lähijunatarjontaa. Matkakeskuksesta on vuorokaudessa noin sata lähtöä Helsingin suuntaan, ruuhka-aikoina tunnissa on peräti seitsemän lähtöä.

Kirkkonummen liikekeskustan kehittäminen käynnistettiin 2000-luvun alussa. Alueelle on laadittu sekä laaditaan asemakaavojen muutoksia ja uusia asemakaavoja (ks. Liite 1 Asemakaavoitustilanne). Suunnittelualueen asemakaavat on pääosin uudistettu viimeisen kymmenen vuoden aikana ja samalla on laadittu lukuisia selvityksiä ja suunnitelmia alueen kehittämisen lähtötiedoiksi. Osa maankäyttöhankkeista on toteutunut, osa on rakentamisvaiheessa ja osa odottaa yhä toteuttajia. Kaavahankkeiden vireillä ollessa maanomistajia pyrittiin innostamaan kiinteistöjensä kehittämiseen, mutta aika ei ollut tuolloin kypsä muutokselle. Nyt maanomistajien intressi on kasvanut, kun Kirkkonummen liikekeskustassa on alkanut tapahtua: kauppakeskus Kirsikan ja Citymarket-tavaratalon toteuttaminen sekä uusien kerrostalojen noustessa usko alueen vetovoimaan on vahvistunut.

Liikekeskustan kaupallisessa kehittämisessä ei kuitenkaan ole vielä onnistuttu. Yksi keskeinen haaste on keskustan vähäinen asukasmäärä, sillä kauppa tarvitsee ympärilleen toimintaa ja asukkaita. Toisaalta tavoitteen toteuttamista ovat rajoittaneet alueen infrastruktuurin kehittämishaasteet, jotka koskevat ennen muuta liikennejärjestelyjä. Liikekeskustan potentiaalinen alue on Kauppakeskus Kirsikan myötä muodostunut pistemäisestä keskustasta nauhaksi, jolla on kaksi päätepistettä (Kirkon seutu ja toisaalta Kauppakeskus Kirsikan-matkakeskuksen seutu). Nauhalla on kaupallinen ja kaupunkiympäristöllinen potentiaali, joka nykytilanteessa ei tule hyödynnettyksi.

Alueen kehittämiseen liittyvät hankkeet

Viimeisen vuosikymmenen aikana kunta on panostanut infrastruktuurin toteuttamiseen liikekeskustassa: uusi matkakeskus on toteutettu sekä liikekeskustan nykyinen pääkatu, Kirkkonummentie, on rakennettu ja siihen liittyvät liikennejärjestelyt on toteutettu. Uusi Ervastintie on toteutettu ja vanha linja-autoaseman paikalle on rakennettu pieni kaupunkiaukio ja pysäköintialue. Asematien varrelle on rakennettu Villa Hagan puisto ja kirkon eteläpuoleinen pysä-

köintialue on uudistettu. Lisäksi kunta on laatinut liikealueelle vaiheittain toteutettavan katujen ja pysäköintialueiden yleissuunnitelmat.

Liikekeskustaan on 2000-luvulla valmistuneet seuraavat merkkirakennukset: kunnantalo (k104) ja matkakeskuksen pysäköintilaitos (k103). Kunnantalon itäpuolen korttelin (k108) rakentaminen toteutuu vaiheittain; valmiina on kolme kerrostaloa ja Kirkkotallintien varrelle toteutettu pysäköintilaitos, kahden kerrostalon rakentaminen ja kahden viimeisimmän kerrostalon suunnittelu ovat vireillä. Lukkarinmäelle on nousut kolme kerrostaloa ja pysäköintilaitos. Kirkkonummentien itäpuolelle, Kirkkolaaksoon, on noussut uusi kauppakeskus Kirsikka veturinaan Citymarket-tavaratalo sekä seitsemän kerrostaloa. Lisäksi alueelle on rakennettu hieno puisto. Syksyllä 2015 alkanee uuden kerrostalon rakentaminen (rakennuslupa on myönnetty).

Kauppakeskus Kirsikan laajentamiseen tähtäävä kaavamuutos on käynnistymässä tavoitteena liiketilojen määrän merkittävä kasvattaminen. Kaavahankkeessa tutkitaan myös kulttuuripalveluiden sijoittamista kauppakeskukseen. Kirkkolaakson asemakaavan selostuksessa on osoitettu mahdollisuus laajentaa kauppakeskusta uuden rautatiesillan alle (ks. liite 11). Rautatien eteläpuolella olevaa Prisma-tavarataloa on laajennettu 2000-luvulla ja alueen kehittämiseen tähtäävä asemakaava tuli lainvoimaiseksi tänä vuonna. Keväällä 2015 on pantu vireille kirjaston laajennushankkeen suunnittelu. Lisäksi parhaillaan on vireillä Vesitorninmäen asemakaava, jossa osoitetaan uudelle oppimiskeskukselle (ala- ja yläkoulu sekä päiväkotia) uusi paikka. Lisäksi kaava mahdollistaa merkittävän asukasmäärän (n. 650 as.) sijoittumisen alueelle.

Kaavoitus- ja suunnittelutilanne

Kirkkonummen kunta on ohjelmoinut lähivuosien kaavoitusta. Toimeksiannon tulosten pohjalta kunnan on tarkoitus käynnistää asemakaavojen uusiminen vaiheittain. Kunnanvaltuuston hyväksymän (31.8.2015, § 77) kaavoitusohjelman mukaisesti asemakaavojen muutoshankkeita on ohjelmoitu seuraavasti (suluisissa kaavahankkeen käynnistämivuosi):

- Kirkkotallin asemakaava (Kirkkotallintien ja Överbyntien välinen alue, 2017)
- Terveyskeskuksen kortteli (2018)
- virastokortteli (tarkoittaa korttelia 106, 2019).

Kunta ja liikekeskustan kiinteistönomistajat vastaavat yhteistoiminnassa Kirkkonummen liikekeskustan kehittämisestä ja toteuttamisesta. Kunta on laatinut katujen ja pysäköintialueiden yleissuunnitelman, joka koskee suunnittelualuetta. Kunta päivittää parhaillaan yleissuunnitelmia mm. rautatien alittavan katuyhteyden osalta ja

laatii sen jälkeen asemakaavojen muutokset alueelle. Kuntakeskustan kehityskuva on määrä päivittää vuonna 2016.

Muuta perustietoa

Kirkkonummen liikekeskustan uudistaminen on pitkäjänteinen prosessi. Suunnittelun toteuttamisen aloitus käynnistyy 2010-luvun lopulla. Viimeistään 2020-luvun puolivälissä liikekeskustan uusi ilme on hahmotettavissa. Valtaosa alueen uudisrakennuksista valmistunee vuoteen 2030 mennessä. Kunta pyrkii omassa toiminnassa edistämään liikekeskustan kohteiden muuttamista toimeksiannon ohjelman mukaisesti kaupan ja asumisen käyttöön.

Kirkkonummen kunta on varannut talousarviossaan määrärahan toimeksiantoa varten. Toimeksianto koskee Kirkkonummen liikekeskusta, joka muodostuu **kolmesta aluekokonaisuudesta** (suluissa muutettavien asemakaavojen korttelinumerot):

- rautatien ja Koulupolun välinen alue käsittää terveyskeskuksen korttelin ja rautatien eteläpuolisen alueen (k101 - k104, k206 ja k125)
- liikekeskustan keskeiset kauppakorttelit käsittäen Koulupolun ja Kirkkotorin välisen alueen (k105 - k107, k110, k111 ja k193)
- Kirkkotorin pohjoispuoleiset korttelit (k117 - k122).

Edellä lueteltujen aluekokonaisuuksien saumakohtissa edellytetään tarkkaa suunnittelua, jotta alueista muodostuisi riittävän yhtenäisiä kokonaisuuksia, kuten esimerkiksi toriympäristö ja matkakeskusten alue. Tehtävännön asiakirjoista ilmenee varsinainen suunnittelualue sekä alueet, joiden maankäyttöä ei saa muuttaa muutoin kuin hyvin perustelluista syistä. Lähtökohtana on, että kahtujen ja pysäköintialueiden yleissuunnitelmaa on noudatettava.

Suunnittelualueen laajuus on noin 34 hehtaaria ja tavoitteen mukaisesti alueen tehokas rakentaminen nostaa kokonaisrakennusoikeuden noin 95 000 k-m²:n tuntumaan. Rakennusoikeus jakautuu alustavasti seuraavasti:

- julkisten palvelujen käyttöön varataan kirkon pohjoispuolelta lukkiokortteli, jonka rakennusoikeus on noin 7500 k-m²
- kaupallisia palveluja varten varataan 10 000 - 15 000 k-m² sisältäen rakennusoikeudet kahdelle pienelle päivittäistavarakaupalle
- asuntorakentamista varten varataan uutta rakennusoikeutta noin 75 000 k-m² mahdollistaen liki 1700 uuden asukkaan sijoittumisen liikekeskukseen.

Toimeksiannon tärkeä tavoite on liikekeskustan kaupunkikuvan ja toiminnallisuuden parantaminen siten, että siitä muodostuu elävä, vetovoimainen ja viihtyisä asuminen, kaupan, palvelujen ja elinkeinojen keskittymä. Kirkko-

nummi kehittää kuntakeskuksestaan uuden seutukeskuk- sen Länsi-Uudellemaalle ja Helsingin seudulle.

1.3 Osanottajat

Toimeksianto on toimitettu seuraaville suunnittelutoimistoille:

- Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
- Serum arkkitehdit Oy
- Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
- Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

1.3.1 *Osanottajilta edellytettävä asiantuntemus*

Työryhmissä tulee käyttää vähintään seuraavien alojen asiantuntijoita:

- Yhdyskuntasuunnittelu ja arkkitehtuuri, mahdollisesti maisemasuunnittelu
- Liikennesuunnittelu
- Kaupallinen kaupunkisuunnittelu (tässä tyypillisesti erillinen konsultti)

Suunnitteluryhmien kokoonpanot hyväksytetään tilaajalla ennen työn aloitusta.

1.4 Palkkiot

Kullekin toimeksiantoon osallistuneelle ja suunnitelman jättäneelle suunnitteluryhmälle maksetaan vain yhdestä tarjouksesta 30 000 euroa (+ alv 24 %).

1.5 Arviointiryhmä

Laadittujen suunnitelmien arvioinnin suorittaa arviointiryhmä, johon kuuluvat:

Yhdyskuntatekniikan lautakunnan puheenjohtaja
Yhdyskuntatekniikan lautakunnan varapuheenjohtaja
Yhdyskuntatekniikan toimialajohtaja Jari Tirkkonen
Kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi
Kaupallinen asiantuntija Tuomas Santasalo, WSP Finland Oy
Lisäksi osanottajat nimeävät arviointiryhmään oman edustajansa.

Arviointiryhmän sihteerinä toimii kaavoitusarkkitehti Anna Hakamäki.

Palkintolautakunta tulee kuulemaan asiantuntijoina seuraavia sekä tarvittaessa muita asiantuntijoita:

- kunnangeodeetti Anna-Kaisa Kauppinen

- kunnallistekniikkapäällikkö Eero Vartiainen
- sivistystoimenjohtaja Hannele Kujala
- elinkeinojohtaja Marko Tiirinen
- KIDE r.y.:n puheenjohtaja Jussi Salo

Toimeksiannon sihteeri ja asiantuntijat eivät osallistu päätöksentekoon.

1.6 Toimeksiannon ohjelman hyväksyminen

Toimeksiannon järjestäjät, arviointiryhmä ja toimeksiannon osanottajien nimeämä arviointiryhmään kuuluva edustaja ovat hyväksyneet tämän toimeksiannon ohjelman.

1.7 Toimeksiannon suunnittelu-aika

Toimeksiannon suunnittelu-aika on ma 17.11.2015 – ti 2.2.2016. Lopulliset ehdotukset toimitetaan ti 2.2.2016 klo 14.00 mennessä kunnan kirjaamoon.

2. TOIMEKSIANNON TIEDOT

2.1 Ohjelma-asiakirjat

1	Toimeksiannon ohjelma (tämä asiakirja liitteineen)
2	Asemakaavojen yhdistelmä, 1:2000
3	Pohjakartta suunnittelualueesta
4	Kuntakeskuksen katujen ja pysäköintialueiden yleissuunnitelmat
5	Kuntakeskuksen laatu- ja ympäristösuunnitelma (laatukäsikirja ja yleissuunnitelma)
6	Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava
7	Kirkkonummen maankäytön kehityskuva (näkökulma: kunnan ominaislaatu, taustatieto)
8	Ilmakuvia, 4 kpl
9	Valokuvia alueelta, 50 kpl; valokuvaluettelo ja kartta kuvien ottopaikoista

Ohjelma-asiakirjat ovat ladattavissa sähköisessä muodossa kunnan tiedostonjakopalvelusta (OneDrive). Aineistojen latauslinkki toimitetaan erikseen osanottajien ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen.

2.2 Kysymykset, lisäohjeet ja kustannusarviointi

Valituilla suunnittelutoimistoilla on mahdollisuus tehdä arvosteluryhmälle kirjallisia kysymyksiä nimimerkillä varustettuna ma 7.12.2015 mennessä. Perjantaina 11.12.2015 klo 9-11 pidetään kysymyseminaari, jossa annetaan vastaukset osanottajien esittämiin kysymyksiin. Seminaarissa on mahdollisuus esittää myös uusia suunnitteluun liittyviä lisäkysymyksiä. Seminaarista laaditaan muistio, joka toimitetaan osanottajille.

Kysymykset lähetetään sähköpostitse osoitteella:

anna.hakamaki@kirkkonummi.fi

2.3 Tehtävännannon ratkaiseminen

Arviointiryhmä pyrkii tekemään ehdotussuunnitelmien arvioinnin mahdollisimman pian asiakirjojen sisäänjätöstä.

Tehtävänanto ratkaistaan kohdassa 3.4 esitettyjen arviointiperusteiden mukaisesti. Kunkin suunnitelman arvioinnin tulokset julkistetaan tilaisuudessa, johon suunnittelutoimistot kutsutaan. Ehdotussuunnitelmat ovat nähtävissä tilaisuudessa. Arvioinnin tulos julkistetaan myös Kirkkonummen kunnan kotisivuilla.

Arviointiryhmä voi esittää, että koko suunnittelualue toteutetaan parhaaksi arvioidun ehdotuksen mukaan tai että sen aluekokonaisuudet toteutetaan parhaimmaksi arvioidun suunnitelman pohjalta.

2.4 Jatkotoimenpiteet

Päätöksen suunnittelualueen asemakaavojen laatimisesta tekee Kirkkonummen kunta kaavoitusohjelman mukaisesti. Tavoitteena on, että päätökset asemakaavojen laatimisesta tehdään arviointiryhmän esityksen mukaan.

Kirkkonummen kunnan tavoitteena on, että kunta ja alueen kiinteistönomistajat käynnistäisivät neuvottelut valitun / valittujen suunnitelmien pohjalta asemakaavoituksen käynnistämiseen tähtäävät kaavoituksen käynnistämissopimukset siten, että maanomistajatahot olisivat valmiit asemakaavojen muutosten kaavoitusohjelman mukaisesti. Mahdolliset jatkotoimeksiannot ovat jatkotyöskentelyn pohjaksi valittujen suunnitelmien tekijöiden ja kiinteistöjen omistajien välisiä.

2.5 Tilaajan käyttöoikeus toimeksiannon tuloksiin

Tilaaaja saa täyden käyttö- ja muunteluoikeuden toimeksiannon perusteella syntyneeseen tilaajalle luovutettuun aineistoon.

3. SUUNNITTELU TEHTÄVÄ

3.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää Kirkkonummen liikekeskustan keskeisimmät korttelit. Suunnittelualue koostuu kolmesta aluekokonaisuudesta. Koko suunnittelualueen sekä aluekokonaisuuksien rajaus on esitetty liiteasiakirjoissa.

Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa on luotu edellytykset monipuoliselle asunto- ja liikerakentamiselle. Alustavasti on arvioitu, että suunnittelualueen asukasmäärä kasvaisi nykyisestä noin 750 asukkaasta arviolta noin 1700 uudella asukkaalla. Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan mukaan vuonna 2040 suunnittelualueella huomattavasti laajemman kuntakeskuksen alueella asuu noin 20 000 asukasta. Mitä todennäköisimmin edellä esitetty liikekeskustan asukasmäärä (n. 2500) saavutetaan arvioitua aiemmin, mahdollisesti vuoteen 2030 mennessä.

Suunnittelualueen nykyiset liiketilat ovat pitkälti kivijalkakauppoja. Liiketilaltaan suurimmat rakennukset ovat Aseman Ostarissa (liki 7000 k-m² ja torin laidalla oleva market-tyyppinen rakennus (liki 5000 k-m²). Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kaksi hypermarkettia (Citymarket- ja Prisma-tavaratalot).

Kirkkonummen keskiaikainen kirkko ja muut suojelurakennukset antavat oman sisällön suunnittelualueelle. Niiden asemaa kaupunkikuvassa ei saa heikentää. Niin ikään 2000-luvulla toteutuneet rakennukset ja niiden rakentamistapa on syytä ottaa suunnitelmassa huomioon. Pikkukaupungin viihtyisyyttä lisäävät kauniit, vihreät ja turvallisuudentunteen aikaansaavat ympäristöt reitteineen, puistoinen ja aukioineen. Taidetta sijoitetaan tarkkaan harkittuihin paikkoihin ilahduttamaan asukkaita ja alueella vierailevia.

3.2. Suunnittelun lähtökohdat, suunnitteluohjeet ja tavoitteet

Yleiset lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualueen suunnittelun lähtökohtana on pienkaupunkimaisuus ja liikekeskuksessa kävelypainotteisuus. Alueen rakennetun ympäristön suunnittelun tulee toteuttaa seuraavia tavoitteita:

- vahvistaa Kirkkonummen liikekeskustan kaupallista vetovoimaa siten, että siitä kehittyy uusi seutukeskus
- alue suunnitellaan tiiviiksi keskustamaiseksi asumisen ja liiketoiminnan alueeksi, jonka vetovoimatekijöitä ovat kokonaisval-

- taisesti toteutettu kustannuksiltaan toteuttamiskelpoinen, eheä ja ekotehokas yhdyskuntarakenne
- uusien rakennusten arkkitehtuuri ja lähiympäristö toteutetaan korkeatasoisesti
 - liikekeskustasta tehdään kaupalle, elinkeinoelämälle, investoijille ja rakennuttajille kiinnostava toimintaympäristö
 - alueen toteuttaminen mahdollistaa asukkailleen ja alueella työskenteleville myös autottoman elämäntavan hyvin toimivan joukkoliikenteen ansiosta
 - liikekeskustan julkisten tilojen autottomuus mahdollistaa viihtyisän asumisen ja asioinnin
 - alue soveltuu hyvin senioriasumiseen keskeisen sijainnin ansiosta
 - alueen suunnittelussa otetaan huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta sekä kirkkonummelaisuus.

3.2.1 **Rakennettu ympäristö**

Kaupunkikuva, ympäristö ja näkymät

Tällä hetkellä liikekeskustan kaupunkikuva on paikoin vaatimaton rakennetun ympäristön laadun ja toteutumattomien asemakaavojen takia. Keskusta-alueelle ominainen tiivis rakenne on kuitenkin hahmotettavissa.

Näkymien keskipisteenä on kirkko ja kellotapuli sekä rautatieasema. Radan varrella matkakeskuksen uutta pysäköintilaitosta voidaan pitää uutena maamerkinä kuten myös kunnantaloa. Nykyrakenteessa korostuu kävelypainotteisuus, mikä merkitsee autottomuutta ja pysäköinnin toteuttamista rakenteellisena. Liikekeskustan reitit toteuttavat jo tällä hetkellä oikeaoppisesti periaatetta siten, että reiteillä on selkeät alku- ja loppupisteet. Kuvatuista periaatteista on pidettävä kiinni. Myös vanhat rakennukset ja rakenteet uusien lomassa antavat ympäristöön ajallista ulottuvuutta, mikä on otettava huomioon suunnitelmia laadittaessa.

Kunnan tahtotilan mukainen pienkaupunkimaisuus tarkoittaa esimerkiksi pitkänomaisten rakennusmassojen jäsentämistä pienimuotoisemmiksi, ihmisen mittakaavaan sopivaksi. Esimerkiksi torin äärelle sijoittuva rakennus tulisi suunnitella niin, että se vaikuttaisi muodostuvan useasta rakennuksesta. Edellä kuvattu vaikutelma voidaan luoda jäsentämällä julkisivut. Keskiaikainen kirkko ja sen johdosta syntyvä keskiaika-käsite voi olla yksi suunnittelun lähtökohta.

Kaupunkirakenne

Kirkkonummen olosuhteisiin nähden tiivis kaupunkirakenne liikekeskuksessa luo kaupunkimaisen tunnelman suunnittelualueelle. Kolmen aluekokonaisuuden rakentamisen on muodostettava liikekeskuksesta yhtenäinen kokonaisuus eikä uudisrakennusten tarvit-

se nousta esiin yksittäisinä rakennuksina. Poikkeuksia ovat solmupisteet, joita ovat rautatien eteläpuoli ja Kirkkotallintien äärelle sijoittuvat liikerakennukset. Kirkkotorin rakennusten tulee olla alisteisia kirkolle.

Asuinkerrostalojen arkkitehtuurin tulee kunnioittaa liikekeskustan kokonaisuutta, ei niinkään nousta esille erityisen poikkeavalla ulkoarkkitehtuurilla lukuun ottamatta solmukohtiin tai kaupunkikuvassa merkittävälle paikoille sijoituvia rakennuksia.

Tavoiteltu kaupunkikuva muodostuu rakennusten keskinäisistä suhteista, korkeuseroista ja pienkaupunkimaisen idyllin tavoitteista. Arvorakennusten asema kaupunkikuvassa on turvattava. Kapeina toteutettavat kadut mahdollistavat tiiviin kaupunkirakenteen syntymistä. Laadittujen suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus on tärkeä kriteeri vertailtaessa ehdotuksia toisiinsa.

Liikerakentaminen

Tavoitteet liikerakentamisen toteuttamisessa ovat seuraavat:

- asukasmäärä noustessa eritoten erikoistavarakauppoja on sijoitettava tarpeellinen määrä rakennusten kivijalkoihin / kaupan kortteleihin (ei tilaa vaativaa kauppaa suunnittelualueelle)
- kaupunkisuunnittelussa on edistettävä ravitsemuspalvelujen sijoittumista
- keskeiseltä paikalta, ensisijaisesti Kirkkotallintien lähiympäristöstä, varataan kahdelle päivittäistavarakaupalle liiketilat (elin-tarvikemyymälätilojen mitoitus: 2 x m600+yht200 k-m², josta myymälätilaa 600 k-m²), yksi vaihtoehtoinen kaupan sijaintipaikka on myös Aseman Ostarissa (huoltopiha on rakennettu entuudestaan em. toimintaa varten)
- liike- ja toimistorakentamisen painopiste keskitetään keskusta-kortteleihin (vanhan linja-autoaseman sekä Ervastien ja Kirkkotallintien ympäristöön, lisäksi tavoitteena on Asematien liikerakentamisen vahvistaminen torin ja matkakeskuksen välillä).
- tori ja aukiot suunnitellaan siten, että ne palvelevat asukkaiden lisäksi myös liike-elämän tarpeita.

Suunnitelmassa on kiinnitettävä erityistä huomiota liiketilojen ja etenkin päivittäistavarakaupan huoltotilojen toteutettavuuteen ja niiden mahdollisimman vähäiseen häiriöön suunnittelualueen muulle toiminnalle kuten asumiselle. Huoltojärjestelyjen on oltava kustannuksiltaan toteuttamiskelpoisia. Sen tähden kunkin suunnittelu-toimiston on käytettävä suunnittelussa kaupan asiantuntijaa, jonka kynänjälki tulee näkyä selostuksessa.

Myöhemmin esitettävistä liikerakennusten rakennusoikeuksista voidaan osoittaa enintään 10 % tiloiksi, joiden pääkäyttötarkoitus on muu kuin myymälätila ja näin ollen kyseinen rakennusoikeus ei

vaikuta autopaikkamitoitukseen (edellä oleva ei koske elintarvikemyymälöitä).

Suunnittelualueella sovelletaan seuraavia mitoitusperiaatteita:

- myymälätilojen autopaikkamitoitus: 1 ap. / 40 k-m²
- elintarvikemyymälätilat 1 ap. / 40 k-m²

Matkakeskuksen liiketilojen edellyttämät autopaikat on sijoitettava matkakeskuksen pysäköintilaitokseen.

Valokatteiset jalankulkutilat ja ilmastointikonehuoneiden edellyttämät tilat voidaan ne toteuttaa rakennuksen kokonaisrakennus-oikeutta vähentämättä. Jätetilat on sijoitettava rakennuksen huoltopihan yhteen.

Asuntorakentaminen

Tavoitteet asuntorakentamisen toteuttamisessa ovat seuraavat:

- palvelujen läheisyys ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien merkitys korostuu asumisessa mahdollistaen myös autottoman elämäntavan
- tärkeänä kohderyhmänä ovat pientaloista keskustaan hakeutuvien varttuneiden parien taloudet, joista lapset ovat jo muuttaneet pois
- ikäihmisten taloudet, jotka arvostavat turvallisuutta ja käytännöllisyyttä (esim. senioritalot)
- yhden tai kahden hengen nuoret aikuistaloudet, joilla ei ole lapsia ja elämäntavassa korostuu arjen elämisen helppous
- perhetaloudet, jotka haluavat asua kerrostalossa hyvien palveluiden varassa, mutta edellyttävät lapsilleen turvallisen pikkukaupungin kasvu ympäristön.

Suunnitelmassa esitettävästä asuinrakennusten rakennusoikeudesta voidaan osoittaa enintään 10 % tiloiksi, joiden pääkäyttötarkoitus on muu kuin asuminen ja näin ollen kyseine rakennusoikeus ei vaikuta autopaikkamitoitukseen.

Suunnittelualueella sovelletaan seuraavia mitoitusperiaatteita:

- asuinkerrostalojen asukasmitoitus: 1 as. / 40 k-m²
- asuinkerrostalojen autopaikkamitoitus: 1 ap. / 100 k-m²
- erityisryhmien asuintilat (esim. senioritalot) 1 ap. / 150 k-m².

Toteutettavuuden näkökulmasta Kirkkonummella suositeltavin rakennusoikeus asuinkerrostalohankkeelle on 2000 - 3000 k-m².

Vanha puusto

Suunnittelualueen pitkä historia on luonut alueelle paikoitelleen voimakkaan puistomaisen ilmeen suurine vanhoine lehtipuineen. Yhtenä tärkeänä tavoitteena on pyrkiä säilyttämään vanha puusto mahdollisuuksien mukaan.

Säilyvät rakennukset ja rakenteet

Suunnittelualueella on kahdeksan suojelurakennusta, joiden lähiympäristö on suunniteltava rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa vahingoittamatta. Merkittävään rakennus on Kirkkonummen kirkko kellotapuleineen. Muut suojelurakennukset muodostavat seuraavat kokonaisuudet:

- rautatieasemarakennus ja sen varastorakennus
- Villa Hagan päärakennus ja sen talousrakennus
- Urbacka ja Solhem (Solhemin tiloissa toimii päiväkotinä Otsonpestä)

Kirkkotorin asemakaavan mukaisesti kirkon, kellotapulien, hautausmaahan ja uurnalehdon ympäristö on säilytettävä eikä alueen maankäyttöä saa muuttaa.

Purettavat rakennukset

Kirkkonummen liikekeskustan kehittäminen edellyttäneen, että liitteessä 2 esitettävien säilytettävien alueiden rajausten ulkopuolelle jäävät muut korttelit puretaan lukuun ottamatta suojelurakennuksia.

Lähiympäristön suunnitteluohje

Kirkkonummen kunta on laatinut Kuntakeskuksen laatu- ja ympäristösuunnitelman, jonka periaatteita on pyrittävä noudattamaan. Harkinnan mukaan ja perustellusti suunnitteluehdotus voi poiketa em. suunnitelmasta, sillä se on laadittu nykytilannetta parantavaksi.

Tehtävänannon tavoitteena on toteuttaa liikekeskusta, jossa toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Uudisrakennukset suunnitellaan elinkaarikustannuksiltaan edullisiksi ja investointikustannuksiltaan toteuttamiskelpoisiksi. Kohteet tulisi suunnitella perinteisiä, hyväksi koettuja rakentamismenettelyjä noudattaen siten, että ratkaisuihin painottuvat rakennusten elinkaarikustannusten kannalta järkevät valinnat sekä rakennusosien ylläpito- ja huoltotoimenpiteiden edellyttämät vaatimukset. Julkisivumateriaalien valinnassa, rakenneratkaisuihin sekä ulkoalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös kiinteistön kunnossapitönäkökohdat.

Liikenneyhteydet ja yleisten alueiden autottomuus

Kirkkonummen liikekeskuksesta on erinomaiset julkisen liikenteen yhteydet kunnan muihin osiin ja etenkin pääkaupunkiseudulle sekä myös läntiselle Uudellemaalle. Liikekeskusta suunnitellaan kävely- ja pyöräilypainotteiseksi, joten autot eivät saa olla katukuvassa korostetusti esillä. Tavoite julkisten tilojen autottomuudesta ei tarkoita, ettei autolla pääse liikekeskustaan tai ettei sinne järjestetä riittävästi autopaikkoja.

Kirkkotallintiestä ja Wiikintiestä kehitetään liikekeskustan uusi pääkatu sekä bussiliikenteen pääväylä. Kirkkotallintien ja Asematien risteys lähikortteleineen on liikealueen toiminnallinen solmupiste. Toteutettavalla pääkadulla kulkee suurin osa matkakeskuksesta lähtevistä ja sinne saapuvista bussivuoroista. Toriympäristö on toinen solmukohta ja kolmas solmupiste on matkakeskus.

Torilta on sujuvat kävely-yhteydet Asematietä myöten matkakeskukseen ja Ervastintien kautta Kirkkolaakson kauppakeskus Kirsikkaan sekä Pappilanmäen kevytliikenneyhteyttä myöten pohjoisen suunnasta Keskustan urheilupuistolle ja Gesterbyssä sijaitsevalle koulukeskukselle. Torilta on kävely-yhteys myös sen länsipuolisille asuntoalueille sekä tulevalle hyvinvointi- ja oppimiskeskukselle. Koulupolku palvelee liikekeskustan itä-länsi-suuntaista kevyttä liikennettä. Nämä yhteydet on säilytettävä. Matkakeskuksesta etelään päin on toteutettu kävely-yhteys Länsiväylän yli Kantvikin suuntaan.

Pysäköinti

Suunnittelualueen tavoiteltuna erityispiirteenä on pääosin rakenteellinen pysäköinti joko maan alle tai maan päälle toteutettavissa pysäköintilaitoksissa. Se tarkoittaa riittävän rakennusoikeuden toteuttamista kortteleissa sekä asumiselle että liike- ja toimistotiloille.

Kortteleiden pysäköintiratkaisuissa on otettava huomioon nykyisten asemakaavojen tavoitteet. On myös huomioitava, että osa korttelien autopaikoista on jo toteutettu.

Kirkkotallintien ja Wiikintien varrelle toteutetaan kadunvarsi-pysäköintiä. Yleisiä pysäköintipaikkoja on lisäksi toteutettu Villa Hagan puiston tuntumaan, Ervastintielle ja Kirkkotallintien tuntumaan, kirkon lähelle. Asemansseudulle on toteutettu ja toteutetaan lisää joukkoliikenteen käyttäjille liityntäpysäköintipaikkoja (ks. katu- ja pysäköintialueiden yleissuunnitelma).

Liikekeskustan kaupallisten tilojen painopiste keskittyy torille sekä Kirkkotallintien ja Ervastintien vyöhykkeelle, mikä edellyttää rakenteellista pysäköintiä. Kirkkotallintien ja torin välisen alueen pysäköinnistä suurin osa on sijoitettava maan alle toteutettavaan pysäköintilaitokseen, jonka ajoyhteydet on järjestettävä sekä Kirkkotallintieltä että Toritieltä. Pysäköintilaitoksen toteuttaminen tekee torialueesta käytännössä autottoman.

Kortteleiden pihajärjestelyt

Kussakin asuinkorttelissa on tavoitteena muodostaa yhtenäinen piha-alue kiinteistörajoista huolimatta. Pihoilla on niin ikään järjestettävä huolto- ja pelastusajoneuvojen reitit. Liittymät katualueisiin on suunniteltava turvallisiksi. Pihoilla tulee pyrkiä toteuttamaan inva-

pysäköintipaikat (asemakaavoissa asuinkerrostalojen mitoituseriaate on 1 inva-autopaikka / 30 asuntoa).

Maaperä ja rakennettavuus

Saatavilla olevien pohjatutkimustietojen mukaan suunnittelualueen pohjoisosa sijaitsee pääosin kallioisella alueella. Kirkkotorin ja matkakakeskuksen välinen alue terveyskeskuskorttelia lukuun ottamatta on savimaata. Kirkkotallintien eteläpuolella nykyistä terveyskeskuskorttelia lukuun ottamatta maaperä on savikkoa, jonka alueen pohjavesi on korkealla (0,5 - 0,7 m maanpinnan tason alapuolella).

Liittymät

Rakennuskohteet on liitettävissä Kirkkonummen vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoihin, Fortum Power and Heat Oy:n kaukolämpö- ja sähköverkkoon sekä Elisa Oyj:n puhelinverkkoon.

3.2.2 *Palvelut ja elinkeinot sekä kaupallinen ympäristö*

Omaleimaisuus ja ideat

Suunnitelmissa tulee pyrkiä luomaan ja kehittämään ominaisuuksia, jotka tukevat ja kannustavat kaupallisten palvelujen sijoittumista keskeiselle suunnittelualueelle. Liikekeskuksesta kehitetään omaleimainen, kilpailukykyinen, paikallisista ominaisuuksista, lähtökohdista ja vahvuuksista voimansa saava keskustanauhan toimintaidea. Palvelujen kirjon tulee sekä kattaa kasvavan väestön perustarpeet että edistää omaleimaista, mielellään yksilöllistä ja erikoistunuttakin palvelutarjontaa alueella.

Rakennettu ympäristö palvelujen ja elinkeinojen edistäjänä

Rakennetun palveluympäristön suunnittelussa tulee ottaa huomioon erityisesti jalankulkijoiden mittakaava ja tätä kautta mahdollistuva ihmisten ohjaaminen käyttämään alueelle tulevia palveluja ja elinkeinoja. Esitettävien ideoiden tulee siis olla ihmisten ja palvelujen välisiä kohtaamisia edistäviä ja viihtyvyyttä lisääviä ratkaisuja. Ehdotuksessa tulee esittää erilaisia sääolosuhteet huomioon otettavia ympäri vuoden tai monipuolisesti eri vuodenaikoina toimivia ratkaisuja, jotka ovat Kirkkonummen olosuhteissa rakentamistaloudellisesti toteuttamiskelpoisia. Ratkaisujen tulee olla kaupunkirakennustaiteellisesti korkeatasoisia.

Yksinkertaistaen ympäristön tulee houkuttaa ihmiset viipymään ja viihtymään palvelujen asiakkaina. Paikalliselle asukkaalle ja liikekeskustan asiakkaille tulee ideoida voimakkaita motiiveja käyttää suunnittelualueen palveluita. Peruslähtökohtana sähköisiin palveluihin voidaan pitää, että keskusta-alueelle toteutetaan ilmainen langaton internetyhteys.

Tärkeimmät kohdealueet

Palveluja tulee tarkastella erityisesti Asematiellä ja Ervastintiellä, Kirkkotorin alueella sekä kävelyalueilla yleensä.

3.3 Suunnittelualan aluekokonaisuuksien kuvaus ja tavoitteet

3.3.1 Rautatien ja koulupolun välinen alue

Matkakeskuksen alueesta, joka käsittää rautatien molemmat puolet, sisältyy suunnittelualueeseen vain rautatien pohjoispuolinen alue. Asemanseudusta on kehitettävä omialueinen ja tunnistettava, sillä se luo monille ensivaikutelman Kirkkonummesta. Matkakeskusta rajaavissa kahdessa rakennuksessa on käytetty voimakkaita värejä: pysäköintilaitoksessa vihreää ja Citymarketin julkisivussa punaista. Talvella edellä kuvattu toteutustapa antaa väriä alueelle, koska em. julkisivupinnat ovat valaistu. Alueen muiden rakennusten julkisivukäsittelyssä on mahdollista hyödyntää samaa periaatetta.

Kulttuurihistorialliseen asemarakennukseen, joka on syksyllä 2015 kunnostettu ulkopuolelta ja maalattu alkuperäisväriin, on tulossa mm. kioskitoimintaan, joka vastaa myös matkalippumyynnistä. Asemarakennus on suojelukohde.

Nykyistä asematunnelia on tarkoitus jatkaa Asema-aukion ja Asemankaari-kadun ali Asematielle. Suunnitelmassa on esitettävä miten tunnelista järjestetään sujuvat yhteydet maantasolle Asemaaukiolla.

Matkakeskuksen alueen länsiosassa muutetaan Asemankaaren linjausta ja sinne toteutetaan bussien pikapysäköinti sekä pieni liikeyntäpysäköintialue (n. 40 ap.). Niin ikään Asemapuisto entistetään viihtyisäksi lähivuosina. Asemakaavojen maankäyttöä näillä alueilla ei saa muuttaa.

Rautatiesillan (Kirkkonummentie) uusiminen ajoittuu 2020-luvulle, jolloin matkakeskuksen itäpuolella sijaitsevaa kauppakeskus Kirsiikkaa voidaan laajentaa rautatiesillan alle, mikä aktivoisi aluetta toiminnallisesti (ks. liite 11). Käynnistyvässä kauppakeskuksen asemakaavan muutoksessa tutkitaan kaupan lisärakentamista ja kulttuuripalvelujen, kuten konserttisalin sekä musiikkiopiston ja kuvataidekoulun, sijoittamista kauppakeskuksen yhteyteen.

Matkakeskuksen alueen uudistuva kortteli muodostuu nykyisestä terveyskeskuskorttelista (k101).

Terveyskeskuksen kortteli ja sen lähialue

Terveyskeskuksen kortteli on kunnan omistuksessa ja sen maankäyttö muutetaan ensisijaisesti asumiseen. Se soveltuu myös hyvin senioriasumiseen keskeisen sijainnin ansiosta.

Terveyskeskuksen korttelissa sijaitseva Villa Hagan päärakennus on suojeltu ja suunnitelmassa sen arvokasta asemaa Asematien varrella on korostettava. Tavoitteena on, että se säilyy paikkana, johon ihmiset saavat tulla ja tämän johdosta sitä on mahdollisuus kehittää esimerkiksi järjestöjen klubitalona, mutta myös ravintolaksi tai muuna palvelutilana. Vähemmän tavoiteltavaa on rakennuksen muuttaminen asumiseen.

Alueella sijaitseva Villa Hagan puisto on rakennuksineen (Villa Hagan varastorakennus) säilytettävä. Myös Asematien varrella oleva puisto Villa Hagan ja Aseman Ostarin kohdalla on pyrittävä säilyttämään.

Suunnittelun lähtökohtana tulee olla, että terveyskeskuksen kortteli rakennetaan tavoitellen umpikorttelimaista rakentamistapaa siten, että asukkaiden iloksi syntyy laaja sisäpiha. Rakentaminen Villa Hagan päärakennuksen läheisyydessä on tehtävä taitaen. Rautatien suuntaan korttelin rakentamistavan ilmeen on oltava yhtenäinen, koska rakennusten ja rakenteiden avulla on suojattava kortteli liikennemelulta.

Liike- ja toimistotilat on sijoitettava Asemantien varrelle rakennusten alimpiin kerroksiin.

Maantasoon autopaikkoja ei saa toteuttaa. Matkakeskuksen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa noin sata korttelin autopaikoista (nykyinen asemakaava mahdollistaa edellä esitetyn). Terveyskeskuksen länsipuoleisen asuinkerrostalokorttelin (k101), Aseman Ostarin ja kunnantalon korttelien (k102 ja k104) maankäyttöön ei saa tehdä merkittäviä muutoksia. Aseman Ostariin voi sijoittaa päivittäistavarakaupan (nykyinen asemakaava sallii päivittäistavarakaupan sijoittamisen kortteliin).

Alustavasti terveyskeskuskorttelin rakennusten kokonaisrakennusoikeudeksi on kaavailtu seuraavaa:

- asuinrakennusoikeus: 12 000 - 15 000 k-m²
(225 - 350 asukasta, 110 - 135 ap.)
- liikerakennusoikeus: 450 - 600 k-m² (10 - 15 ap.).

3.3.2 Liikekeskustan keskeiset kauppakorttelit

Keskustan kauppakorttelit muodostuvat seuraavista kortteleista (suluisissa asemakaavojen korttelinumero):

- Senaatti-kortteli (k 106)
- vanhan linja-autoaseman kortteli (k 107)
- pankkitalokortteli (k 110)
- keskuskortteli (k 111)
- Varuboden-kortteli (k 119, käsitellään Torin pohjoispuoleisen alueen suunnitteluohjeistuksen yhteydessä (s. 25).

Keskeiset kauppakorttelit tarkoittavat Koulupolun ja Kirkkotori välisellä aluetta. Siihen lukeutuvat keskuskorttelin lisäksi Pankkitalo- ja Varuboden-korttelit sekä mahdollisesti Torintien kaksi kortteliä, mikäli kiinteistönomistajat ovat valmiita uudistamaan kortteleidensa maankäyttöä. Alustavasti alueen kokonaisrakennusoikeus asettuu noin 40 000 k-m²:iin. Rakennusten alimmat kerrokset varataan ensisijaisesti liike- ja toimistotiloiksi (n. 10 000 k-m²) ja ylimpiin kerroksiin toteutetaan pääsääntöisesti asuntoja. Uusien asukkaiden määrä on noin tuhat.

Wiikintie ja Kirkkotallintie yhdistetään ja liikenneväylästä muodostuu liikekeskustan uusi pääkatu Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan mukaisesti. Se yhdistyy rautatien alittavaan uuteen kaatuun; näin liikekeskusta ja radan eteläpuolinen alue kytkeytyvät toisiinsa aiempaa paremmin palvellen liikekeskustan kaupallisen voilymin kasvamista.

Pääkatu (Wiikintie ja Kirkkotallintie) rakennetaan kaupunkikaduksi (kaksi ajokaistaa) liikenneturvallisuus toteutuksen määräävä tekijänä. Se toimii myös joukkoliikennekatuna, sillä valtaosa kuntakeskuksen bussivuoroista kulkee kadulla. Bussipysäkit sijaitsevat kiertoliittymän pohjoispuolella korttelin 102 tuntumassa sekä Kirkkotallintien, Kirkkonummentien ja Vanhan Rantatien risteysalueella. Kirkkotallintielle rakennetaan kirkon tuntumaan uusi liikekeskustan pääpysäkki, josta on vaihtomahdollisuus Kirkkonummentielle ja Vanhalla Rantatiellä kulkeviin busseihin.

Vuosien saatossa merkittävin osa kaupallisesta toiminnallisuudesta on siirtynyt Prisma- ja Citymarket-tavaratalojen yhteyteen. Kauppakeskus Kirsikka kiinnittyy liikekeskustaan Kirkkonummentien alittavien kevytliikenneyhteyksien kautta. Ervastintien kevytliikenneyhteys on rakennettu kiertoliittymän ali ja toinen yhteys johtaa matkakeskukseen.

Keskeisten kauppakortteleiden autopaikoituksen järjestäminen rakenteellisiin pysäköintilaitoksiin on merkittävä kustannustekijä. Etenkin liikekeskustan keskeisimpien kortteleiden maanalaisen pysäköinnin toteuttaminen nostaa kustannuksia maaperän ja pohjaveden takia. Sen vuoksi kaupan toimijat tulee saada vakuuttuneiksi

laadittavien ehdotusten toteuttamiskelpoisuudesta. Tämän johdosta asumisen rakennusoikeus liikekeskustassa tulee olla riittävää.

Senaatti- ja vanhan linja-autoaseman kortteli (k106 ja k107)

Senaatti-korttelia ja vanhan linja-autoaseman korttelia on tarkistettava toiminnallisesti kokonaisuutena, koska esimerkiksi niiden liike- ja toimistotilojen asiakaspysäköinnin sekä liiketilojen huoltojärjestelyjen yhteiskäyttöisyydellä saavutetaan toiminnallisia etuja. Ensisijaisesti molempiin kortteleihin tulee osoittaa liiketiloja. Vanhan linja-autoaseman kortteliin ei saa toteuttaa asuntoja sen sijaan Senaattikortteli varataan pääosin asumiseen. Kortteleiden kehittäminen ja toteuttaminen eriaikaisesti on todennäköistä, mutta suunnittelussa on pyrittävä kokonaisvaltaisesti molempia kortteleita parhaalla mahdollisella tavalla palvelemaan toteuttamisratkaisuun.

Vanhan linja-autoaseman kortteli on yksi potentiaalinen uuden päivittäistavarakaupan paikoista. Kortteleiden liiketilojen huolto liikenne on järjestettävä ensisijaisesti Tallikujan kautta, mutta Senaattikorttelin huoltoajon saa järjestää myös Koulupolun kautta. Liiketiloihin ja palvelevat huoltoasemat on näkösuojattava ja ne on katettava.

Kirkkotallintien eteläpuoliset rakennukset sijaitsevat näkyvillä paikoilla, mikä edellyttää niiden suunnittelua arkkitehtuuriltaan aikaa kestäviksi, näyttäviksi ja kaupunkikuvaa elävöittäviksi. Ervastintien lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeissa rakennusten julkisivujen päämateriaali on punasävyinen tiiliverho. Esitetystä materiaalista saa poiketa, mikäli rakennusten arkkitehtuuri tai suunnitelman kokonaisratkaisu niin edellyttää. Tornitalotyypistä rakentamista ei sallita kortteleissa ja kerroskorkeus saa olla enintään neljä. Senaattikortteli on suunniteltava umpikortteli-periaatteella, jolloin syntyy suojaisa piha-alue asukkaiden käyttöön.

Maaperän ollessa savikkoa ja korkean pohjaveden takia maanalaisten pysäköintilaitoksen rakentamiskustannukset nousevat huomattavan korkeiksi ja sen vuoksi on tutkittava rakenteellisen pysäköinnin järjestämistapoja. Vaihtoehtoina on joko pysäköintilaitos tai liikerakennuksen kattotason hyödyntäminen pysäköintiin.

Alustavasti Senaattikorttelin kokonaisrakennusoikeudeksi on kaavailtu seuraavaa:

- asuinrakennusoikeus: 4600 k-m² (n. 115 asukasta, 40 ap.)
- liikerakennusoikeus: 1100 k-m² (25 ap.).

Senaatti-korttelin asukkaiden autopaikoista (n. 38 ap.) on sijoitettava kortteliin 108 rakennettuun pysäköintilaitokseen.

Alustavasti vanhan linja-autoaseman korttelin kokonaisrakennusoikeudeksi on kaavailtu seuraavaa (rakennusoikeus kasvaa lainvoimaisesta asemakaavasta noin 25 %):

- liikerakennusoikeus: 2800 k-m² (65 ap.).

Pankkitalo- ja keskuskortteli (k110 ja k111)

Kirkkotallintien pohjoispuolella sijaitsevan **pankkitalokortteli** sijaitsee niin ikään kaupunkikuvallisesti erittäin näkyvällä paikalla kirkon läheisyydessä. Ensisijaisesti rakennukseen on toteutettava liike- ja toimistotiloja. Kirkon läheisyyden takia korkeaa rakentamista ei saa sijoittaa pankkitalokortteliin. Suositeltava kerrosluku on kaksi. Rakennuksen julkisivumateriaali on tarkkaan harkittava; vaihtoehtoisesti se joko sulautuu lähialueen rakentamistapaan tai erottautuu siitä harkitun voimakkaasti. Keskeisen sijainnin takia kaikki julkisivut ovat tavallaan pääjulkisivuja, minkä johdosta rakennuksen on oltava näyttävä. Päivittäistavarakaupan sijoittaminen kortteliin on kielletty, koska sitä palveleva huoltopiha on vaikeasti toteutettavissa. Pankkitalokorttelin saa kytkeä sen itäpuoliseen keskuskortteliin kulkusilloin Asematien yli.

Pankkitalokorttelin uudisrakennuksen kokonaisrakennusoikeudeksi on kaavailtu seuraava (rakennusoikeus kasvaa lainvoimaisesta asemakaavasta noin 25 %):

- liikerakennusoikeus: 1800 k-m² (40 ap.)

Keskuskorttelin liike- ja toimistotilojen rakennusoikeuden tulee olla vähintään 3000 k-m². Rakennusten kerrosluvun suositellaan olevan neljästä kuuteen. Toriympäristössä rakennusten kerroskorkeussuositus on neljä, jotta torin luonnonmukainen valoisuus säilyy ja aurinko lämmittäisi toritapahtumia. Tori on suunniteltava Kirkkonummen laatu- ja ympäristösuunnitelman laatukäsikirjan periaatteiden mukaisesti (ks. laatukäsikirjan s. 7-8). Asematien ja Kirkkotorin suuntaan korttelirakenteen on oltava umpikorttelityyppinen, sen sijaan Lukkarinmäen tuntumaan voidaan rakentaa tornitaloja, joiden kerroskorkeus voi olla edellä esitettyä korkeampi. Keskuskorttelin suunnittelu on tehtävä välittämättä nykyisistä kiinteistörajoista. Lukkarinrinteen puusto on pyrittävä säilyttämään.

Keskuskorttelissa Asematien ja Kirkkotorin varrella rakennusten alimmat kerrokset varataan liike- ja toimistotiloja varten. Toimistotiloja saa sijoittaa myös rakennusten ylempiin kerroksiin.

Korttelialueelle on mahdollista sijoittaa molemmat päivittäistavara-kaupat (myymälätilat yht. 1200 k-m² + 400 varasto- ja sosiaalitytöt) ja huolto on järjestettävä niin, ettei se näy ympäristössä (huoltopiha on katettava ja näkösuojattava). Korttelin muiden liiketilojen huolto on järjestettävä ensisijaisesti maanalaisen pysäköintilaitoksen yhteyteen.

Keskuskorttelin vaiheittainen toteuttaminen on osoitettava suunnitelma-asiakirjoissa, sillä kiinteistönomistajien intressi alueen kehittämisestä vaihtelee. Ensimmäisenä toteutettaneen Kirkkotorin äärellä sijaitsevan korttelin osan rakennukset, jotka kytkeytyvät korttelin ja torin alle toteutettavan maanalaisen pysäköintilaitoksen kautta Varuboden-kortteliin, joka toteutetaan myös alueen ensimmäisten rakennushankkeiden joukossa. Ensimmäisessä toteutusvaiheessa ajoyhteys maanalaiseen pysäköintilaitokseen toteutettaneen mitä todennäköisimmin ainoastaan Toritien kautta. Myöhemmin ajoyhteys pysäköintilaitokseen tullaan järjestämään myös Kirkkotallintieltä. Keskuskorttelin autopaikoista valtaosa sijoitetaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Keskustakorttelin kokonaisrakennusoikeudeksi on kaavailtu seuraavaa:

- asuinrakennusoikeus: 14 000 k-m² (n. 275 asukasta, 125 ap.)
- liikerakennusoikeus: 3500 k-m² (80 ap.).

Torin pysäköintilaitos

Torin pysäköintilaitos toteutetaan maanalaisena. Sinne järjestetään ajoneuvojen kulkuyhteydet sekä Toritieltä että Kirkkotallintieltä. Laitos toteutetaan siten, että sen läpi voidaan ajaa. Läpiajettavuus on suunniteltava asiakaskäyttöön, ei läpiajoon. Alustavasti laitokseen on kaavailtu järjestettävien autopaikkoja seuraavasti:

- keskuskortteli	liike- ja toimistotilat	n. 55 ap.
	asuintilat	n. 125 ap.
- pankkitalo	liike- ja toimistotilat	n. 30 ap.
- Varuboden-kortteli	liike- ja toimistotilat	n. 20 ap.
	asuintilat	n. 80 ap.
- Toritien korttelit	asuintilat	n. 25 + 40 ap.

Maanalaiseen pysäköintilaitokseen on edellä kuvatun alustavan laskelman mukaan järjestettävä kaikkiaan noin 375 autopaikkaa. Suunnitelmassa on esitettävä laitoksen pysäköintijärjestelyt sekä ajoyhteydet kaduilta laitokseen sekä porrasyhteyksien paikat maantasolla. Asiakaspysäköinti (n. 100 ap.) on pyrittävä erottamaan asukkaiden pysäköintialueista (250–275 ap.).

Koulukortteli

Toimeksiannon lähtökohtana on Kirkkoharjun koulun ja Porkkalan lukion toiminnan siirtäminen pois alueelta. Näin keskeinen alue liikokeskustasta vapautuisi muuhun toimintaan. Koulukorttelin rakentaminen ei tällä hetkellä ole ajankohtainen eikä päätöksiä asiasta ole tehty. Toimintojen mahdollinen siirtäminen tapahtunee vasta 2020-luvulla.

Kirkkonummen kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava ohjaa koulukorttelin maankäyttöä. Aikanaan alueen rakennukset tai val-

taosa niistä puretaan ja alue varataan ensisijaisesti kerrostalo-asumiseen. Korttelin eteläosassa, Asematien ja Koulupolun kulmauksessa, sijaitseva koulun nykyinen voimistelusalit ja auditorio soveltuisivat vaikkapa nuorisokeskukseksi sekä järjestöjen toimintapaikaksi. Suunnittelijoiden harkittavaksi jää rakennuksen mahdollinen säilyttäminen.

Asematien varren rakennuksiin on sijoitettava liike- ja toimistotilaa. Päivittäistavarakaupan sijoittaminen alueelle on kielletty. Kirkkonummen laatu- ja ympäristösuunnitelmassa on esitetty uutta puistikkoa Asematien varrelle koulukorttelin pohjoisosaan.

Nykyistä Kirkkotallintietä jatketaan länteen päin siten, että katu rakennetaan korttelin pohjoisimman koulurakennuksen pohjoispuolitse. Uuden kadun pohjoispuolelle voidaan toteuttaa Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan mukaisesti Lukkarinrinteen eteläinen kortteli nykyisten rivitalojen tilalle.

Koulukorttelista muodostetaan suurkortteli, jota rajaavat Asematie, Koulupolku, Kirkkotallintie ja Wiikintie. Korttelin länsipuolella on Finnsbackan asuntoalue, jonka nykyisten asuinrakennusten kerrosluvut vaihtelevat kahdesta neljään. Koulupolun eteläpuoleisissa korttelissa kerrostalojen kerrosluku on kolme. Koulukorttelin kerrokorkeudet suositellaan toteutettavan niin, että läntisimmän alueen rakennusten ovat pääsääntöisesti nelikerroksisia, mutta Asemantien varrella rakennukset voivat olla kuusikerroksisia tai jopa korkeampia.

Koulukorttelin kokonaisrakennusoikeudeksi on kaavailtu seuraavaa (sis. Lukkarinrinne-korttelin):

- asuinrakennusoikeus: 26 000 k-m²
(n. 650 asukasta, 235 ap.)
- liikerakennusoikeus: 900 k-m² (20 ap.).

Asukkaiden pysäköinti suositellaan ensisijaisesti järjestettäväksi pysäköintilaitokseen. Liike- ja toimistorakennusten edellyttämät autopaikat voidaan toteuttaa maantasolla.

Asematie ja Koulupolku ovat liikekeskustan tärkeitä kevytliikenneyhteyksiä. Suosituksena on, että koulukorttelin eteläosaan varataan pieni pallokenttä Koulupolun varrelta.

3.3.3 Kirkkotorin pohjoispuoleiset alueet sisältäen kirkkokorttelin

Rakentaminen tehostuu Kirkkotorin pohjoispuoleisella alueella. Alustavasti alueen kokonaisrakennusoikeuden on kaavailtu asettuvan likelle 35 000 k-m². Kirjasto- ja lukiokortteleiden rakennusoikeus on noin 12 500 k-m²:een. Alueen asuinrakennusoikeus on noin 22 000 k-m² (sis. Toritien kortteleiden maankäytön tehostamisen) sekä liike- ja toimistotilojen rakennusoikeus 1000 - 1500 k-m².

Kirkkotori

Torin suunnittelussa on hyvä tiedostaa, että Kuntakeskuksen laatu- ja ympäristösuunnitelmassa on tiettyjä periaatteita torialueen kehittämisellä, kuten ylätorin käyttö toritoimintaan ja alatorin käyttö kulttuurieroihin. Suunnittelijoilla on kuitenkin vapaus ehdottaa poikkeavia ratkaisuja. Torille on sijoitettava esiintymislava, joka kytkeytyy toiminnallisesti kirjastorakennukseen. Torin poikki on säilyttävä mahdollisuus järjestää hautajaiskulkue kirkolta hautausmaalle.

Varuboden-kortteli (k119)

Kirkkotorin pohjoispuoleinen kortteli on nimetty maanomistajan mukaisesti Varuboden-kortteliksi. Nykyinen rakennus puretaan. Torin äärelle toteutettavan uudisrakennuksen julkisivukäsittelyssä noudatetaan samaa periaatetta kuin sen eteläpuolelle toteutettavassa rakennuksessa (ks. s. 22-23). Näin tori rajautuu tiukasti kaupunkimaiseksi aukioksi.

Varuboden-korttelin rakennusten kerrosluku torin äärellä on neljä, muualla korttelissa rakennusten kerrosluku saa olla enintään kuusi. Toriin rajautuvan rakennuksen alimmat kerrokset osoitetaan liike- ja toimistotiloiksi, päivittäistavarakaupan sijoittaminen kortteliin on kielletty.

Varuboden-korttelin kokonaisrakennusoikeudeksi on kaavailtu seuraavaa:

- asuinrakennusoikeus: 9000 k-m² (n. 225 asukasta, 80 ap.)
- liikerakennusoikeus: 900 k-m² (20 ap.).

Korttelin autopaikat (n. 100 ap.) ja liiketiloja palveleva huolto on sijoitettava toteutettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen, joka kytkeytyy torin ali keskuskorttelin (k111) pysäköintilaitokseen. Korttelipihaista noin puolet on toteutettava maanvaraisena, jotta pihalle voidaan istuttaa puita ja pensaita.

Toritien korttelit (k114 ja k116)

Toritien länsipuoleiset kaksi korttelia ovat mukana suunnittelualueessa, koska Toritie tulee olemaan tärkeä asiakasliikenteen kulkuyhteys Överbyntieltä keskeisten kauppakortteleiden maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Korttelien pääkäyttötarkoitus tulisi olla ensisijaisesti asuminen, joskin Toritien maantasokerrokseen voidaan osoittaa myös vähäisesti liiketilaa. Koska molemmat korttelit ovat pinta-alaltaan pieniä, on lähtökohtana ollut niiden autopaikkojen sijoittaminen em. pysäköintilaitokseen. Korttelit voidaan suunnitella siten, että niiden yhteispiha sijaitsee pohjoisimmassa korttelissa.

Eteläisimmän Toritien korttelin kokonaisrakennusoikeudeksi on kaavailtu seuraavaa:

- asuinrakennusoikeus: 1800 k-m² (n. 45 asukasta, 20 ap.)
- liikerakennusoikeus: 200 k-m² (5 ap.).

Pohjoisimman Toritien korttelin kokonaisrakennusoikeudeksi on kaavailtu seuraavaa:

- asuinrakennusoikeus: 3800 k-m² (n. 95 asukasta, 35 ap.)
- liikerakennusoikeus: 200 k-m² (5 ap.).

Kärrytie-kortteli (k120)

Varuboden-korttelin pohjoispuolella on Kärrytie-kortteli. Nykyinen Kärrytie on säilytettävä, koska kirjastoauton huoltotila säilyy kirjastossa (k122) sen nykyisellä paikalla myös sen laajentamisen jälkeen.

Kärrytie-korttelin autopaikoitus sijoitetaan korttelin omaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen, jonne sisäänajo on järjestettävä joko Toritieltä tai Kärrytieltä. Asukkaiden autopaikkoja on toteutettava noin 65. Korttelipihasta noin puolet on toteutettava maanvaraisena, jotta pihalle voidaan istuttaa puita ja pensaita.

Kerrostalokorttelissa sallitaan liike- ja toimistotilojen sijoittaminen Kärrytien ja Toritien varrella olevien rakennusten alimpiin kerroksiin. Liike- ja toimistotilojen edellyttämät autopaikat (n. 10 ap.) on sijoitettava torin alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Kärrytie-korttelin kokonaisrakennusoikeudeksi on kaavailtu seuraavaa:

- asuinrakennusoikeus: 7000 k-m² (n. 175 asukasta, 65 ap.)
- liikerakennusoikeus: 450 k-m² (10 ap.).

Lukiokortteli (k121)

Lukiokorttelin rakennuksen suunnittelussa on otettava huomioon kirjaston ja kirkon vaikutus kortteliratkaisussa. Sijainti kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla edellyttää uudisrakennuksesta tehtävän arkkitehtonisesti mielenkiintoinen ja näyttävä, mutta samanaikaisesti se tulee olla etenkin kirkolle ja sen kellotapulille alisteinen.

Mikäli suomen- ja ruotsinkieliset lukiot yhdistetään, tulee lukiokorttelin rakennusoikeudeksi varata 7000 - 7500 k-m². Oppilasmäärä on noin 620 (400 sk + 220 rk). Korttelin ahtauden takia rakennus tulisi osin toteuttaa nelikerroksisena. Edellä mainittu rakennusoikeus edellyttää noin 45 autopaikan toteuttamista kortteliin.

Lukiokorttelin (k121) ja Kirjastokorttelin (k122) väliin jää Rovastinpuisto, jonne kirjaston uudisosa avautuu. Rovastinpuiston nykyinen aluevaraus on pitkälti säilytettävä, sillä suunnittelualue

een pohjoispuoliselta Volsintieltä avautuva hieno ja kaupunkikuvalisestisesti tärkeä näkymä puistoakselia myöten kirkolle säilyy. Rovastinpuisto on suunniteltava siten, että Volsintien päästä näkymä kirkolle on mahdollisimman esteetön: puiston maankäyttö tulee säilyttää Kirkkotorin asemakaavan mukaisena eikä puustoa saa istuttaa näkymäakselille.

Kirkon autopaikat (k109)

Kirkossa (k109) on yhteensä noin 600 istumapaikkaa. Autopaikkoja on järjestettävä kirkon käyttöön vähintään 60 (1 ap. / 10 istuinpaikka). Kirkon pohjoispuolelle on toteutettu pysäköintialue (noin 30 ap.), jolle ajoyhteys on järjestettävä lukioskorttelin (k121) kautta. Kirkossa vierailevat voivat myös pysäköidä lukion ja urheilupuiston pysäköintialueille, joissa on kirkon läheisyydessä yli 300 autopaikkaa. Näin ollen kirkon käyttöön ei osoiteta suunnittelualueelta uusia autopaikkoja yhteiskäyttöisten autopaikkojen lisäksi.

Kirjaston autopaikat (k122)

Kirjaston asiakkaiden pysäköinti järjestetään yhteiskäyttöisyyttä soveltaen, eli kirjaston käyttäjille ei järjestetä omia autopaikkoja. Kärrytielle toteutettavaan aukiomaiselle alueelle Rovastinpuiston varrelle on toteutettava muutamia iva-autopaikkoja kirjaston käyttäjille. Kirjaston asiakkaat voivat käyttää iltaisin ja viikonloppuisin lukioskortteliin toteutettavia autopaikkoja (n. 45 ap.) sekä lisäksi kirkon pysäköintialueen autopaikkoja (n. 30 ap.).

3.4 Ehdotussuunnitelmien arviointiperusteet

Ehdotusten arvioinnissa tullaan kiinnittämään huomiota erityisesti siihen, miten kuntakeskuksen keskeisimmän alueen maankäyttö on kortteleittain ratkaistu ja miten rakennusten arkkitehtuuri on onnistuttu toteuttamaan tavoiteasettelun pohjalta. Lisäksi arvioinnissa otetaan huomioon miten määriteltyjen asiakasryhmien toiveisiin ja resursseihin on vastattu.

Tehtäväännön tavoitteena on esteettisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti tasapainoinen liikekeskustan kokonaissuunnitelma.

Lisäksi tavoitteena on löytää asiakkaille todellista arvoa tuottavia, toteutettavissa olevia ja arkkitehtisuunnittelulla luotavia innovaatioita.

Arviointiperusteet liikekeskustan kehittämisen toimeksiannossa ovat:

maankäyttö

- ratkaisun kokonaisvaltaisuus, suurmaiseman kaupunkikuvalliset arvot ja toimivuus
- osa-alueiden sekä solmukohtien ratkaisun kaupunkikuvallinen arkkitehtoninen kokonaisuus ja omaleimaisuus
- ratkaisun yhdyskuntarakenteellisen toteutuksen vaiheittain rakennettavuus, taloudellisuus ja ekotehokkuus
- julkisten tilojen viihtyvyys ja omaleimaisuus

korttelisuunnittelu

- kaupunkikuvallinen laatu: rakennusten julkisivujen käsittely, sisäänkäyntijärjestelyt sekä liiketilojen sijoittuminen ja laajuus, lisäksi piha-, pysäköinti- ja huoltoalueiden toimivuus (etenkin rakenteellisen pysäköinnin ratkaisut)
- toteuttamis- ja kehityskelpoisuus
- asumisen viihtyisyys

asetettujen tavoitteiden saavuttaminen

- kaupallisten toimijoiden tarpeet (mm. liiketilojen saavutettavuus ja kytkeytyminen julkisiin tiloihin, pysäköintipaikkojen etäisyys liiketiloista) ja yleisten alueiden mahdollinen hyödyntäminen (mm. erilaiset tilaisuudet)
- valittujen asiakasryhmien (asukkaat) elämäntapojen, arvostusten ja mahdollisuuksien huomioon ottaminen korttelisuunnittelussa

Palvelujen ja elinkeinonkonseptin laatu

- palvelujen sijoittuminen ja luontevuus, palvelujen riittävyys ja kattavuus
- palvelu- ja elinkeinonkonseptin innovatiivisuus, ideoiden omaleimaisuus ja tuoreus

4. SUUNNITTELUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET

4.1 Vaadittavat suunnitteluasiakirjat

1. **Asemapiirros**, liittyminen ympäristöön 1:2000 (1 planssi)
Asemapiirroksessa näytetään korttelien rakennusmassat, korttelien piha-alueet sekä yleispiirteiset katu- ja muut yleiset alueet.

2. **Aluesuunnitelmat** (vapaa määrä plansseja)

Aluesuunnitelmissa esitetään liitteessä 3 esitettyjen **kolmen** eri aluekokonaisuuden yleispiirteinen toiminnallinen jäsennöinti. Aluesuunnitelmat koostuvat seuraavista suunnitteluasiakirjoista:

- Aluesuunnitelmien asemapiirroksat 1:1000

Aluesuunnitelmissa on esitettävä seuraavat asiat:

- viitteelliset korttelisuunnitelmat,
- rakennusten sijoittuminen tontilla,
- rakennusoikeus,
- kerroskorkeudet,
- sisäänkäynnit,
- piha-alueiden toteutustapa sekä
- pysäköintijärjestelyt.
- tarvittaessa suunnitelmaa selventävät tekstit

- Asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitosten viitteelliset julkisivu- ja leikkauskuvat 1:200.

Julkisivu- ja leikkauskuvat esitetään kustakin aluekokonaisuudesta siten, että niistä ilmenee aluekokonaisuuden näkökulmasta oleellisin tieto.

Julkisivupiirustuksissa on esitettävä julkisivujen käsittelyperiaatteet, julkisivumateriaali ja ikkuna-aukotus.

- Ulkoperspektiivikuvat

Suunnitelmassa esitetään suunnitelmaa havainnollistavat ulkoperspektiivikuvat kolmesta kaupunkikuvallisesti keskeisestä kohteesta, joista yksi on **Kirkkotorin** alue.

3. **Selostus**

- Selostuksessa on erillinen yhdyskuntasuunnittelua ja erillinen palveluita ja elinkeinoja koskeva osuus. Selos-
-

tuksen maksimipituus on 10 A4-sivua yhdyskuntasuunnittelun osalta ja 5 sivua palvelujen ja elinkeinojen osalta.

- Tilastot tonttikohtaisesti (likimääräinen)

Selostuksessa on erikseen esitettävä kortteleittain tonttikohtainen rakennusoikeus ja sen jakautuminen asuintilojen sekä liike- ja toimistotilojen kesken. Lisäksi on esitettävä pysäköintilaitosten rakennusoikeus ja autopaikkamäärät.

4. Palvelujen ja elinkeinojen ideoiden kuvaus (½ - 1 planssi)

Suunnitelmassa kaupallinen näkökulma on tärkeää ja sen takia asia on esitettävä myös planssilla. Aineiston on sisällettävä alueen asemapiirros soveliaassa mittakaavassa ja siitä on ilmentävä miten kaupalliset ideat ja elinkeinojen edistäminen havainnollistuu esimerkiksi katuympäristössä tai rakennusratkaisuissa. Esittelyaineisto voi koskea katutilan käyttöä, rakennuksen julkisivukatkelmien havainnollistamista sekä muuta suunnittelijan esille nostamaa kuvallista aineistoa.

Suunnitteluasiakirjoissa tulee esittää kohteen luonnostasoiset suunnitelmat. Piirustukset on kiinnitettävä A0 (841 x 1189 mm) kokoisille jäykille alustoille, joita ei saa päällystää muovilla. Planssien kokonaismäärä on vapaasti valittavissa. Kaikki asiakirjat on varustettava nimimerkillä ja planssit on numeroitava.

Lisäksi tulee toimittaa pienennökset piirustuksista sekä muut suunnitelma-asiakirjat A3-koossa kolmena sarjana, jotka ovat mittakaavassa.

Kaikki vaadittavat suunnitteluasiakirjat tulee toimittaa myös sähköisessä muodossa (pdf-tiedostoina) nimimerkillä varustetulla cd-levylle tallennettuna, kun arviointiryhmä on tehnyt päätöksensä.

4.2 Toimeksiannon salaisuus

Toimeksianto on salainen ja jokainen asiakirja on varustettava nimimerkillä. Missään suunnitteluasiakirjassa ei saa olla toimiston tai suunnittelijoiden nimiä eikä muita tunnistetietoja.

Toimitettavien asiakirjojen mukana on oltava nimimerkillä varustettu suljettu, läpinäkymätön kunnan toimittama kirjekuori. Kuoren päällä tulee olla käytetty nimimerkki sekä maininta "Kirkkonummen liikekeskustan kehittäminen".

Nimimerkkikuoren tulee sisältää:

- ehdotuksen tehneen arkkitehtitoimiston nimi ja osoite

- yhdyshenkilö osoitetietoineen
- ehdotuksen pääsuunnittelijan nimi osoitetietoineen
- ehdotuksen kaikkien muiden suunnittelijoiden nimet.

4.3 Ehdotusten sisältö ja esitystapa

Kaikki toimitettavat asiakirjat tulee varustaa merkinnällä "Kirkkonummen liikekeskustan kehittäminen" sekä tarjoajan nimimerkillä. Ehdotuksen tulee sisältää kaikki edellytetyt asiakirjat, joiden tulee sisällöltään vastata toimeksiantajan asettamia vaatimuksia.

Merkinnät asiakirjoissa, joista ilmenee joko suoraan tai välillisesti ehdotuksen tekijä tai kohteen suunnittelijat, ovat kiellettyjä.

Toimeksiannon järjestäjä, Kirkkonummen kunta, saa täyden käyttö- ja muunteluoikeuden toimeksiannon perusteella syntyneeseen tilaajalle luovutettuun aineistoon.

4.4 Suunnitteluasiakirjojen sisäänjätö

Suunnitteluehdotus on toimitettava viimeistään **ti 2.2.2016 klo 14.00** mennessä osoitteeseen:

Postiosoite:

Kirkkonummen kunta
Kirjaamo
PL
02401 Kirkkonummi

20

Käyntiosoite:

Kirkkonummen kunta
Kirjaamo
Ervastintie 2
4. krs Kirkkonummen kunnantalo

Lähetysten päälle on merkittävä "Kirkkonummen liikekeskustan kehittäminen" sekä ehdotuksen nimimerkki.

5. Rinnakkaistoimeksiannon ohjelmaan liittyvät liiteasiakirjat

Liite 1: Asemakaavoitusilanne

Liite 2: Liitekartta suunnittelualue

Liite 3: Liitekartta osa-alueet

Liite 4: Liitekartta kaupunkikuvallisesti merkittävät rakennukset

Liite 5: Liitekartta kaupallinen vyöhyke

Liite 6: Liitekartta katuverkko ja pysäköinti

Liite 7: Liitekartta kevytliikenneyhteydet

Liite 8: Liitekartta vesihuollon nykytilanne

Liite 9: Liitekartta virkistys

Liite 10: Kirjaston laajennuksen asemapiirros ja kattomuoto

Liite 11: Ote Kirkkolaakson asemakaavan selostuksesta ja liitteistä

Asemakaavoitustilanne

Suunnittelualueella on voimassa yhdeksän asemakaavaa, jotka ovat seuraavat:

- Asemanseudun 1. vaiheen asemakaava (lainvoimainen 29.10.2010)
- Terveysaseman asemakaava (lainvoimainen 27.5.2011)
- Asemapuiston asemakaava (lainvoimainen 28.5.2014)
- Ervastintien asemakaava (lainvoimainen 12.10.2010)
- Kirkkonummen keskustan asemakaava (vah. sis.min. 5.4.1975)
- Kirkkotorin asemakaava (lainvoimainen 27.5.2011)
- Pitäjätuvanpuiston asemakaava (lainvoimainen 21.11.2013)
- Lukkarinmäen asemakaava (lainvoimainen 11.8.2006).

Asemanseudun 1. vaiheen asemakaava on pääosin toteutunut eikä sen maankäyttöä saa muuttaa. On kuitenkin huomattava, että asemakaava sallii terveyskeskuskorttelin autopaikkojen sijoittamisen matkakeskuksen pysäköintilaitokseen (n. 100 ap.). Lisäksi Asematunneli voidaan jatkaa Asema-aukion ja Asemakaaren alitse Asematien eteläpään saakka.

Asemapuiston asemakaava kuuluu osin suunnittelualueeseen. Liikekeskustan kehäkadun (Wiikintie ja Kirkkotallintie) eteläisen kadun osan avulla hahmottuu liikekeskuksen uusi pääkatu kokonaisuutena sekä siihen liittyvät liikennejärjestelyt, kuten vuorobussien pikapysäköintialue. Niin ikään asuinkorttelin kerrostalot (k102) voivat vaikuttaa kehitettävien lähikortteleiden ilmeeseen. Kunta uudistaa pitkälti entisöimällä suojellun asemarakennuksen länsipuolella sijaitsevan Asemapuiston lähivuosina.

Terveysaseman asemakaava laadittiin tilanteessa, jossa terveyskeskusta oli määrä laajentaa sen nykyisellä tontilla. Sittemmin on päätetty uuden terveyskeskuksen rakentamisesta Jokiniityn alueelle. Se valmistunee vuoteen 2019 mennessä. Villa Hagan pääarakennus on suojeltu, mikä on otettava huomioon korttelin suunnittelussa samoin kuin Asematien varrella sijaitseva puusto tulee pyrkiä säilyttämään. Muilta osin alueen maankäyttöä voidaan uudistaa.

Ervastintien asemakaava mahdollistaa vanhan rakennuskannan uudistamisen, mutta se ei ole toteutunut. Uusi katu, Ervastintie, kunnantalo (k 104) ja merkittävä osa Kirkkonummentien varrella sijaitsevasta kortteli (k108) ovat valmiit. Myös Ervastintien varrelle rakennettu pieni kaupunkipuisto (Ervastinpuistikko) ja pysäköintialue (k193) ovat toteutuneet. Niin ikään Kirkkotallin pohjoispuolelle on toteutettu pysäköintialueet (Tallinmäki ja Kirkkotallintori, k110). Laaditusta asemakaavasta voidaan poiketa lukuun ottamatta edellä

lueteltuja kortteleita. Kunnantalon pohjoispuolella sijaitsevan korttelin (k 106) maanomistaja on Senaattikiinteistöt Oy, jonka kaavoitusaloitteessa toivotaan alueen maankäytön muuttamista asumiseen.

Kirkkonummen keskustan asemakaava on 40 vuotta vanha. Sen alueella sijaitsevan koulukorttelin alueen maankäyttöä ohjaa Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava mahdollistaen mm. liikekeskustan uuden pääkadun toteuttamisen sekä koulukorttelin ja sen pohjoispuoleisen Finnsbackanpuistoon sijoittuvat uuden korttelin toteuttamisen. Kirkkonummen keskustan asemakaavan alueeseen kuuluvan koulukorttelin (k105) maankäyttö uudistetaan ja alue osoitetaan ensisijaisesti asumiseen. Myös Ervastintien asemakaavassa osoitettu kortteliin liittyvä pysäköintialue poistetaan.

Koulukorttelissa toimivat tällä hetkellä suomenkieliset Kirkkoharjun ala- ja yläkoulun sekä Porkkalan lukio. Vesitorninmäen vireillä olevassa asemakaavassa, joka sijaitsee suunnittelualueen lähialueella, varataan alue uudelle oppimiskeskukselle. Näin koulukortteli vapautuu uudelle maankäytölle. Kunnan tavoitteena on käynnistää uuden oppimiskeskuksen rakentaminen vuonna 2018.

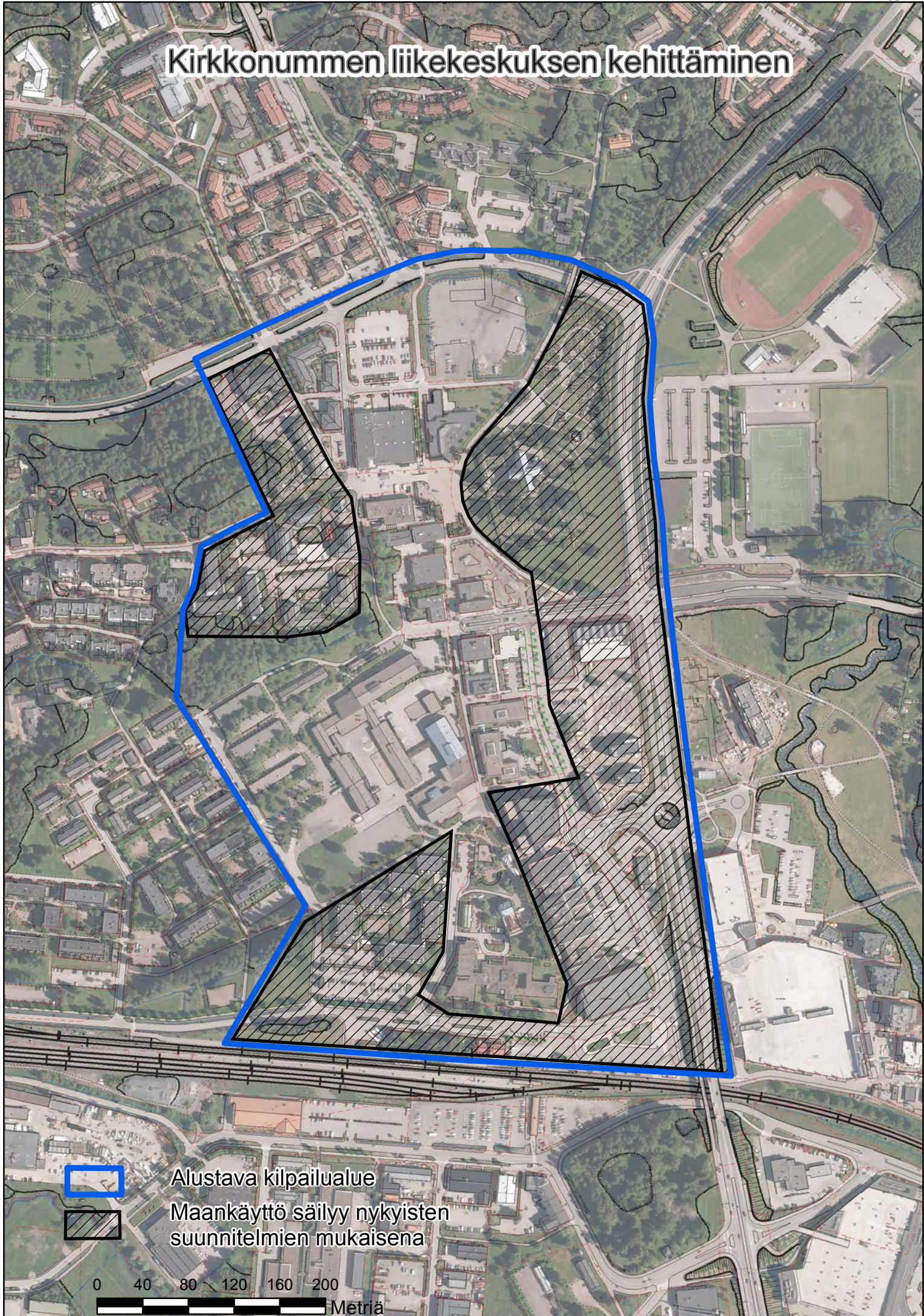
Suomenkielisen ja ruotsinkielisen lukioiden yhdistämistä selvitetään (yht. 620 oppilasta). **Kirkkotorin asemakaava** mahdollistaa uuden lukion toteuttamisen kirkon pohjoispuolelle kirjaston läheisyyteen (k121).

Kirkkotorin ympäristö muuttuu, kun sen äärellä sijaitsevat rakennukset puretaan ja niiden tilalle rakennetaan uudet rakennukset. Kirkkotorin asemakaavassa oleva Toripuistikko voidaan osoittaa tarvittaessa rakentamiseen.

Kirjaston laajennuksen (k122) suunnittelu on pantu vireille loppukeväällä 2015. Rakennuksen tuleva muoto sisäänkäynteineen sisältyy toimeksiannon aineistoon (liite 10). Kirjastoauton huoltotila säilyy nykyisellä paikalla Rosberginpolun varrella, mikä on otettava huomioon suunnittelussa. Se merkitsee mm. sitä, että ajoneuvoyhteys Kärrytietä myöten kirjastolle on säilytettävä ja että huoltotilan edusta on suunniteltava niin, että kirjastoauto ajo huoltotilaan voidaan jatkossakin järjestään nykytilanteen mukaisesti.

Pitäjäntuvanpuiston ja Lukkarinmäen asemakaavojen maankäyttöä ei saa muuttaa lukuun ottamatta korttelia 118. Suunnittelualueeseen kuuluu muutama asemakaavojen kortteleista (k112, k113, k195, k114-k116 ja k118).

Kirkkonummen liikekeskuksen kehittäminen



Kirkkonummen liikekeskuksen kehittäminen

Osa-alueet

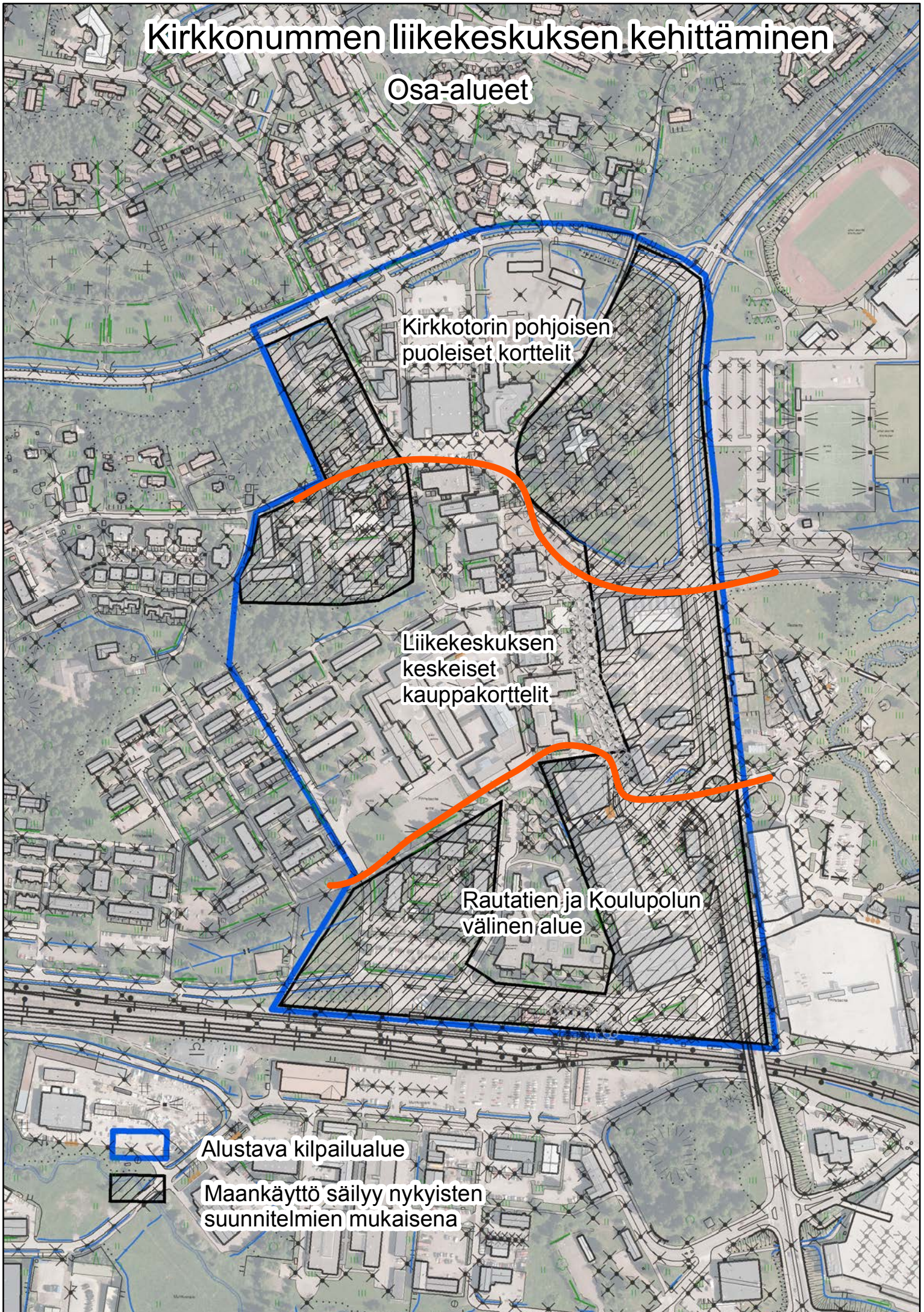
Kirkkotorin pohjoisen
puoleiset korttelit

Liikekeskuksen
keskeiset
kaupakorttelit

Rautatien ja Koulupolun
välinen alue

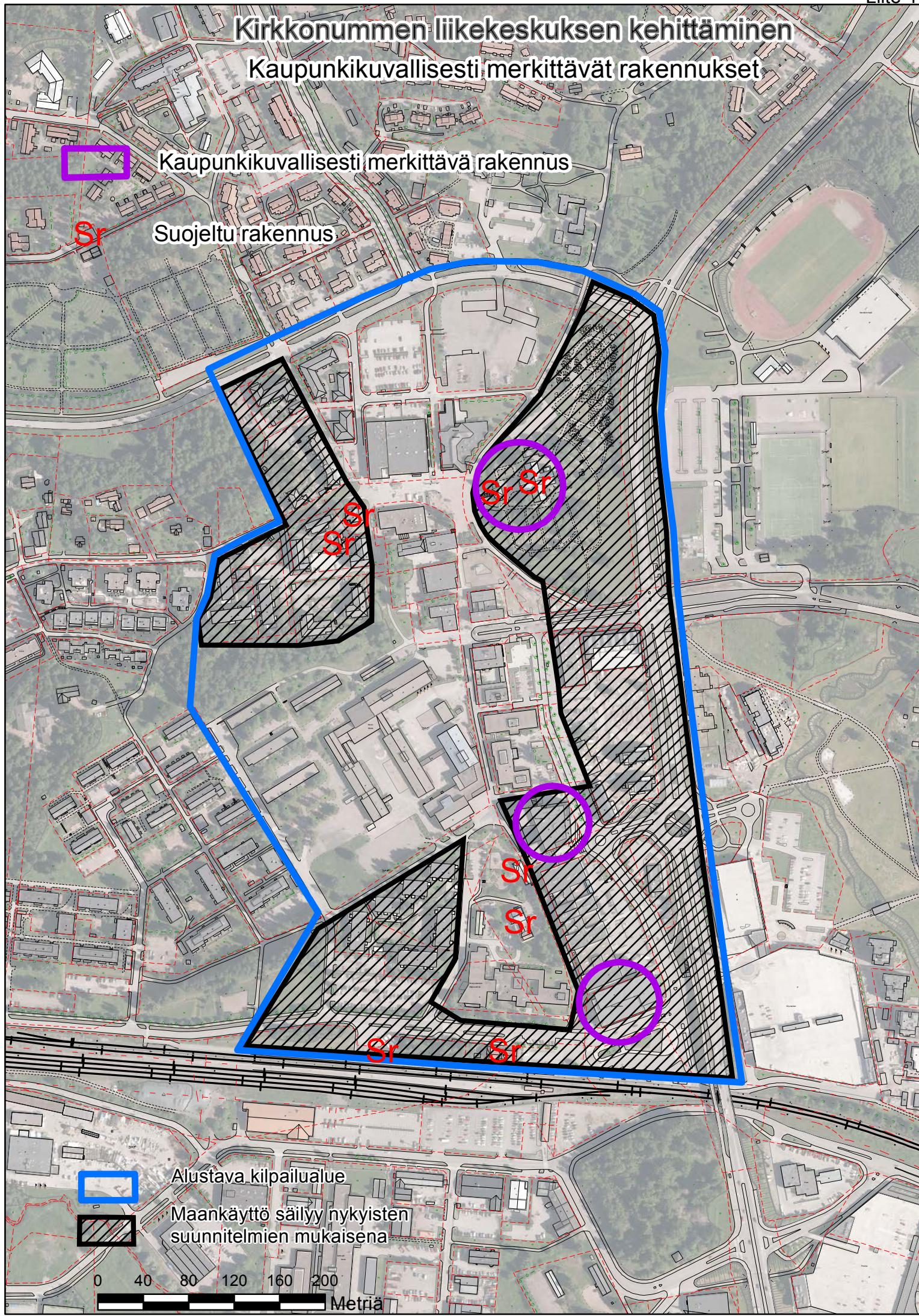
Alustava kilpailualue

Maankäyttö säilyy nykyisten
suunnitelmien mukaisena



Kirkkonummen liikekeskuksen kehittäminen

Kaupunkikuvallisesti merkittävät rakennukset



 Kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus

 Suojeltu rakennus

 Alustava kilpailualue

 Maankäyttö säilyy nykyisten suunnitelmien mukaisena



Kirkkonummen liikekeskuksen kehittäminen

Kaupallinen vyöhyke

Kaupallinen vyöhyke

Kirjasto
S-market

Kirkko

Kunnantalo

City-market

Prisma



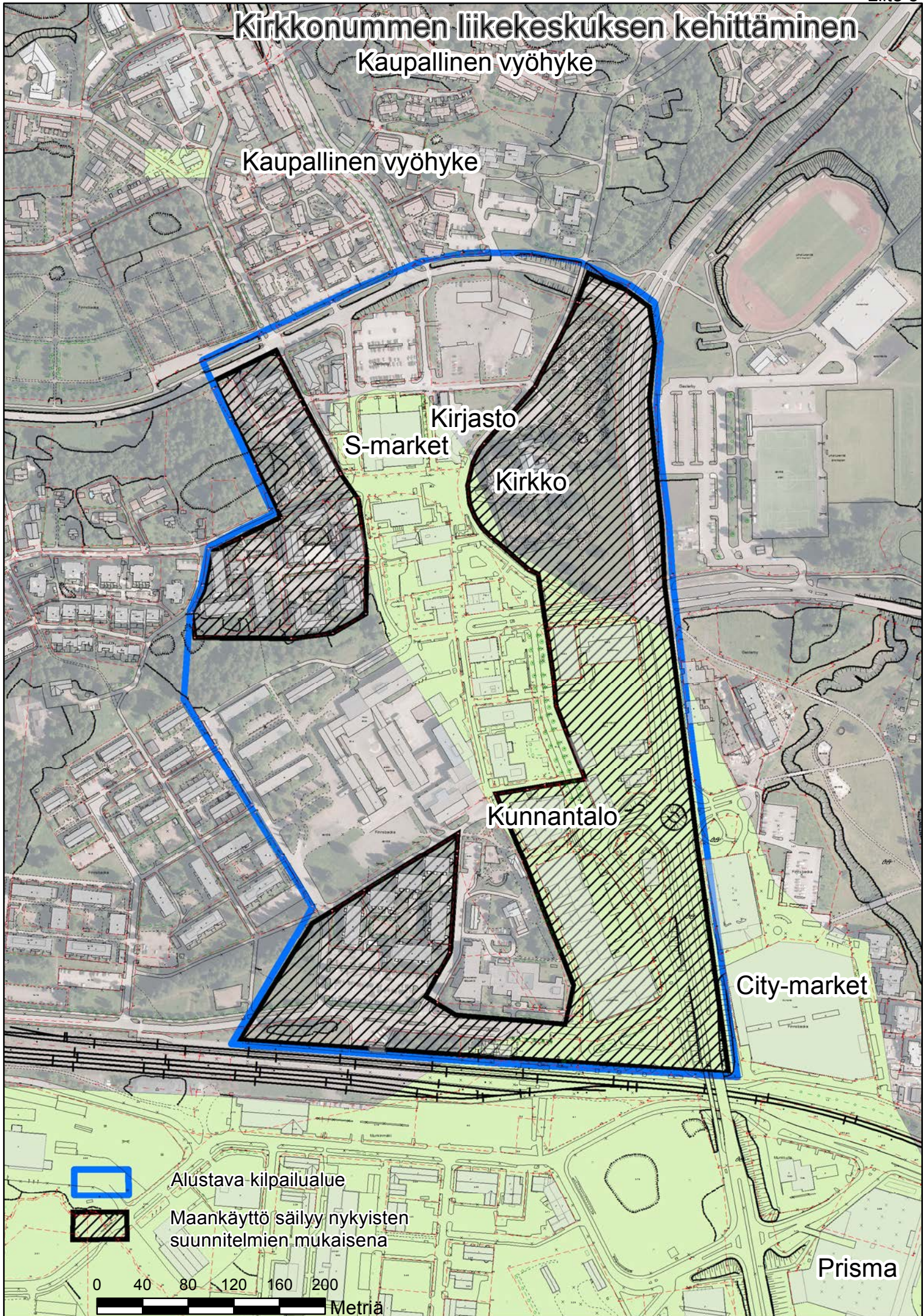
Alustava kilpailualue



Maankäyttö säilyy nykyisten suunnitelmien mukaisena

0 40 80 120 160 200

Metriä



Kirkkonummen liikekeskuksen kehittäminen

KATUVERKKO JA PYSÄKÖINTI



Pysäköintiin varattavat nykyiset ja uudet alueet, jotka on säilytettävät



Kadut, jotka säilyvät tai rakennetaan



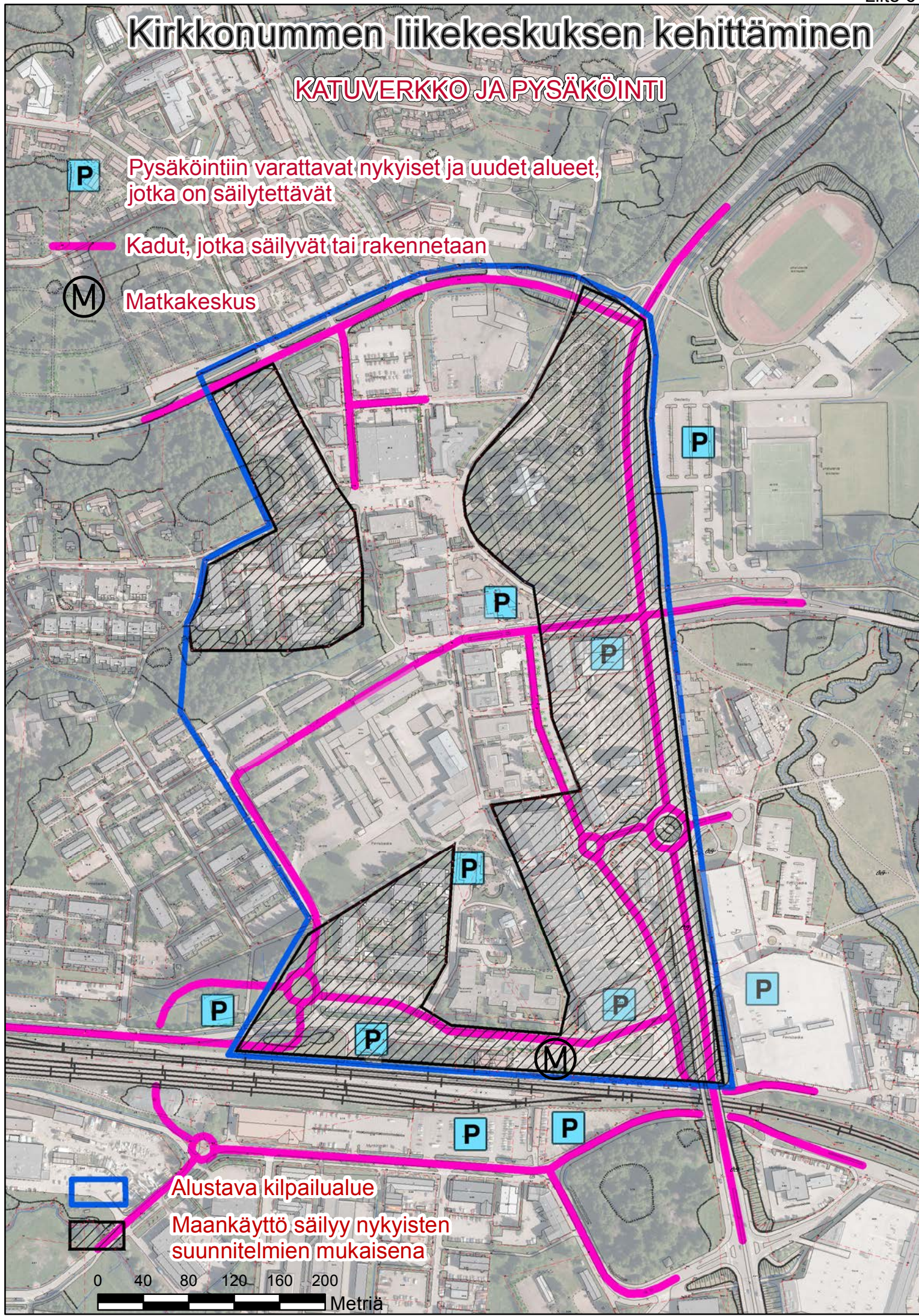
Matkakeskus



Alustava kilpailualue



Maankäyttö säilyy nykyisten suunnitelmien mukaisena



Kirkkonummen liikekeskuksen kehittäminen

KEVYTLIIKENNEYHTEYDET

Yhteydet, jotka säilyvät tai rakennetaan

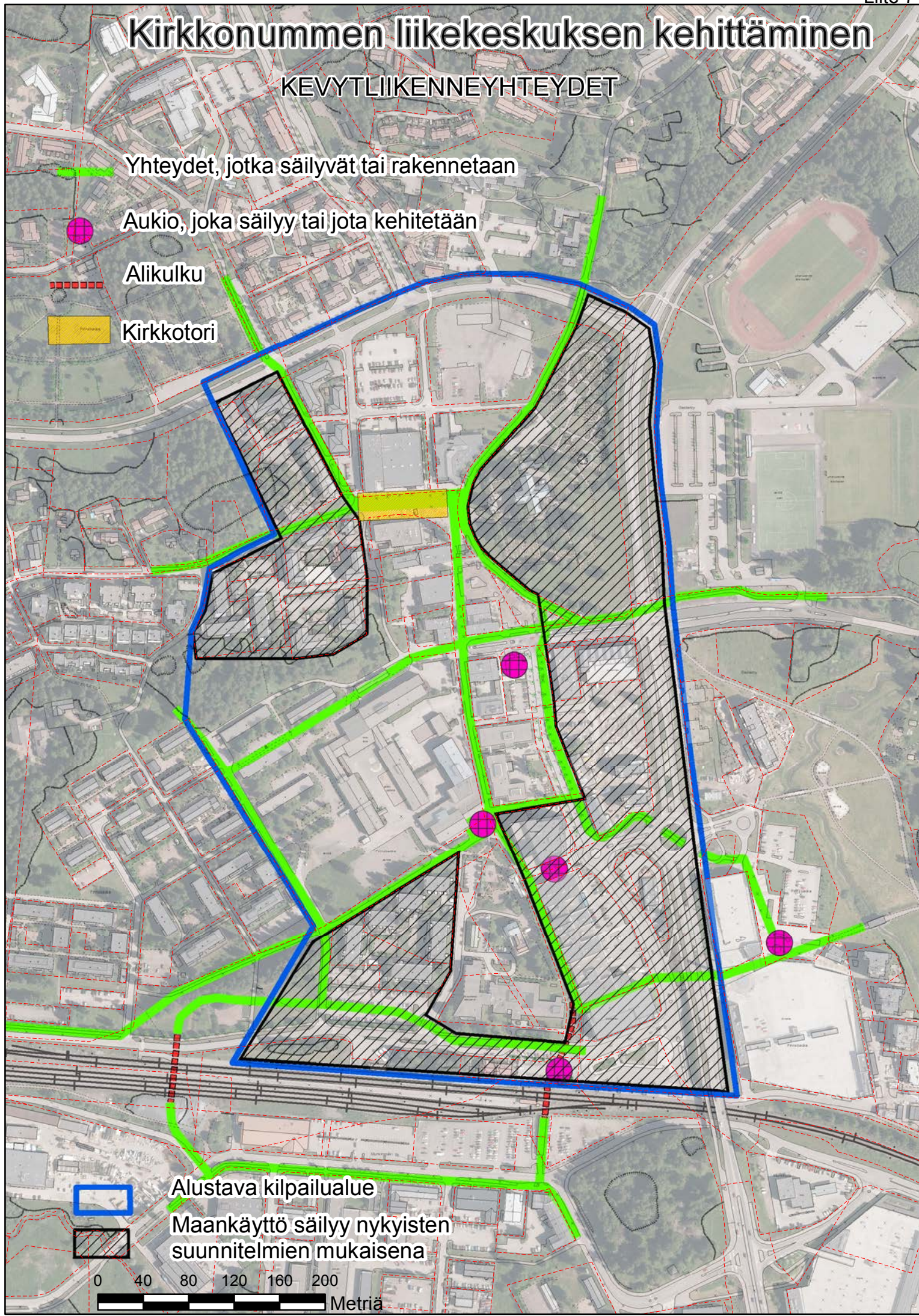
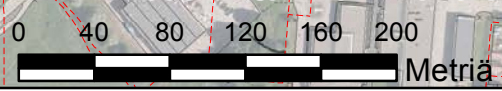
Aukio, joka säilyy tai jota kehitetään

Alikulku

Kirkkotori

Alustava kilpailualue

Maankäyttö säilyy nykyisten suunnitelmien mukaisena



Kirkkonummen liikekeskuksen kehittäminen

Vesihuollon nykytilanne

Poistetut putket

Ei siirretä

Korjauskuntoiset / saa uusia



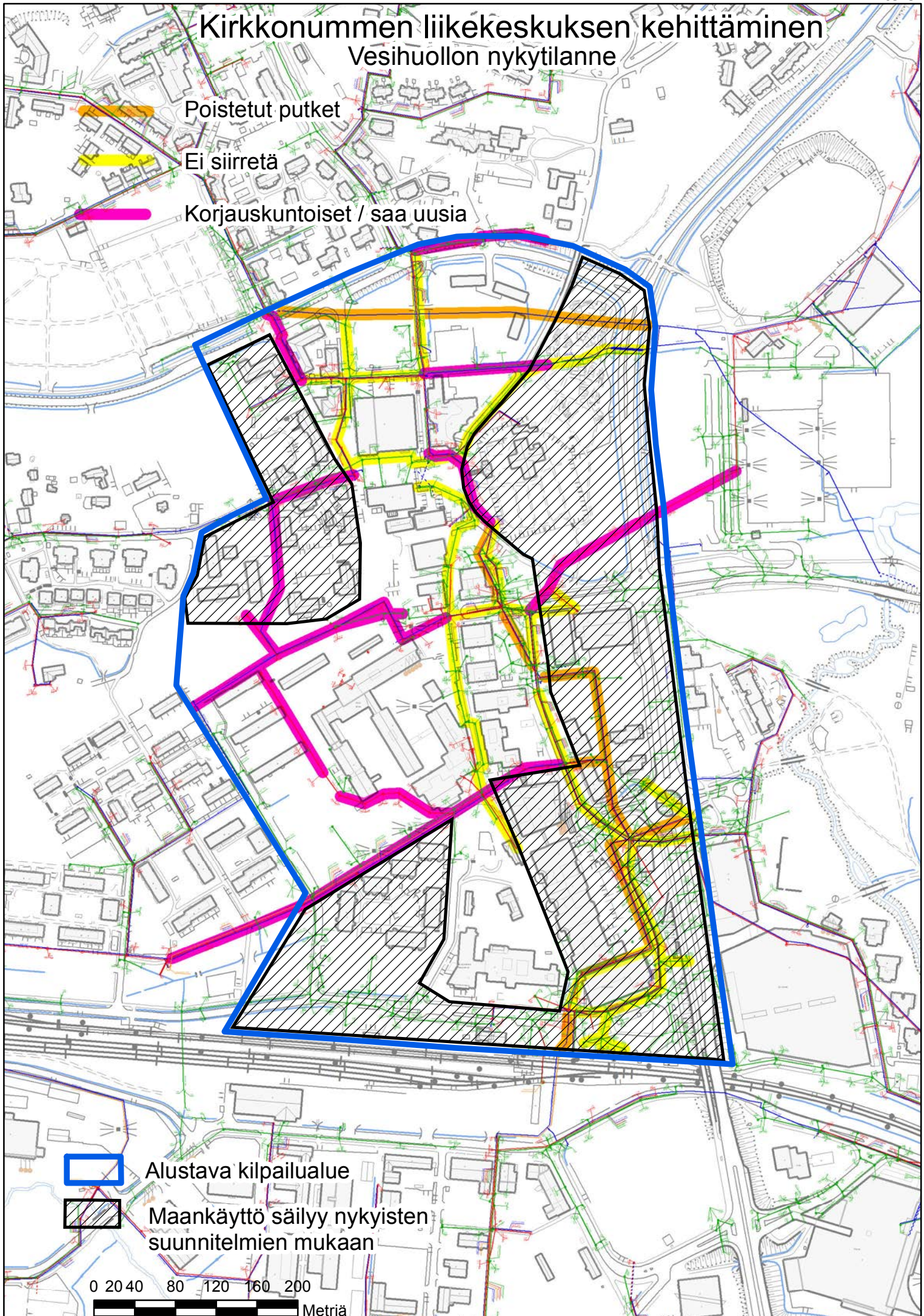
Alustava kilpailualue



Maankäyttö säilyy nykyisten suunnitelmien mukaan

0 20 40 80 120 160 200

Metriä

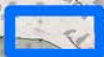
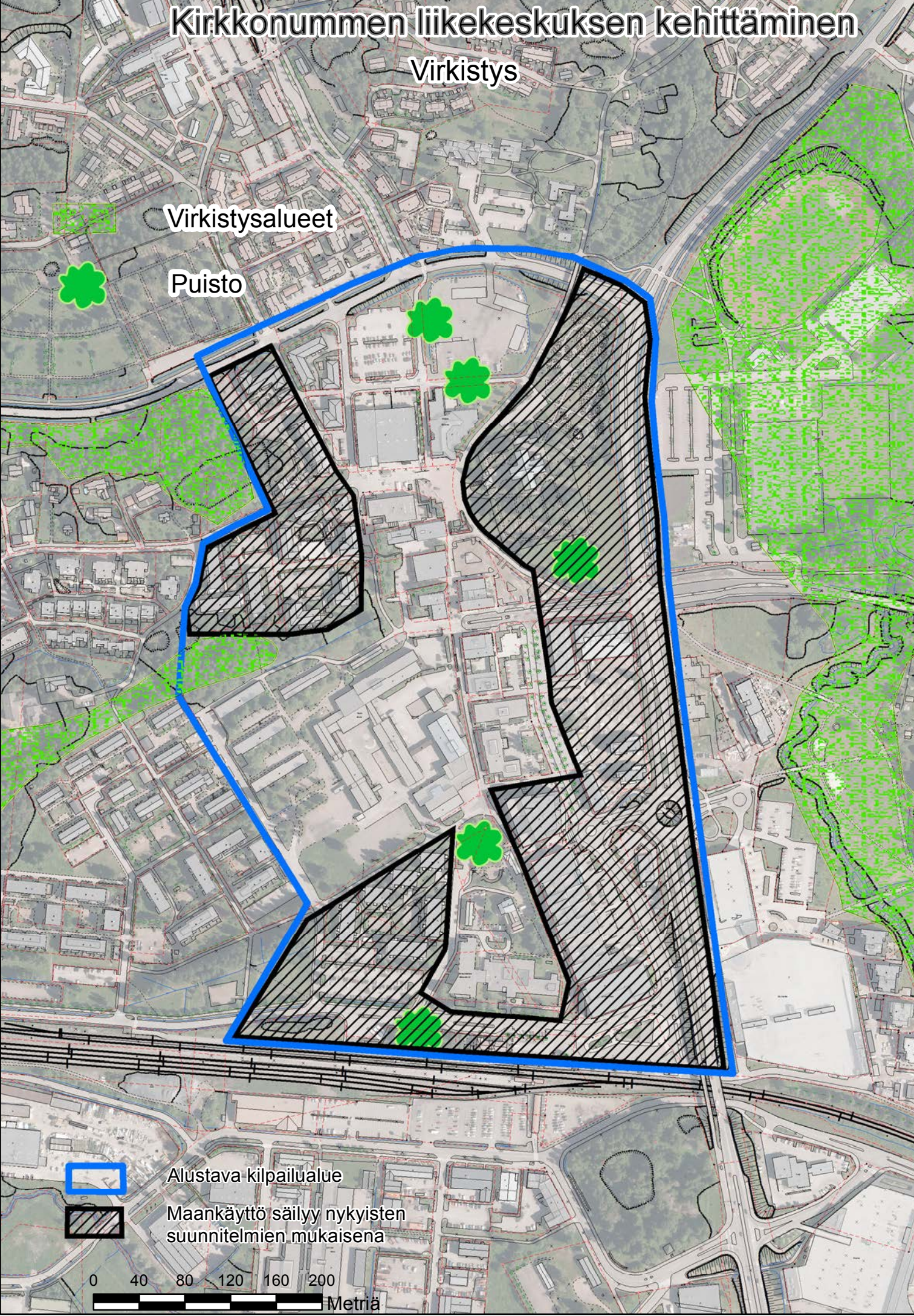


Kirkkonummen liikekeskuksen kehittäminen

Virkistys

Virkistysalueet

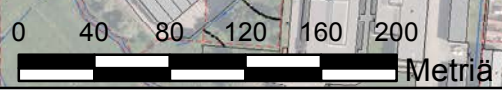
Puisto

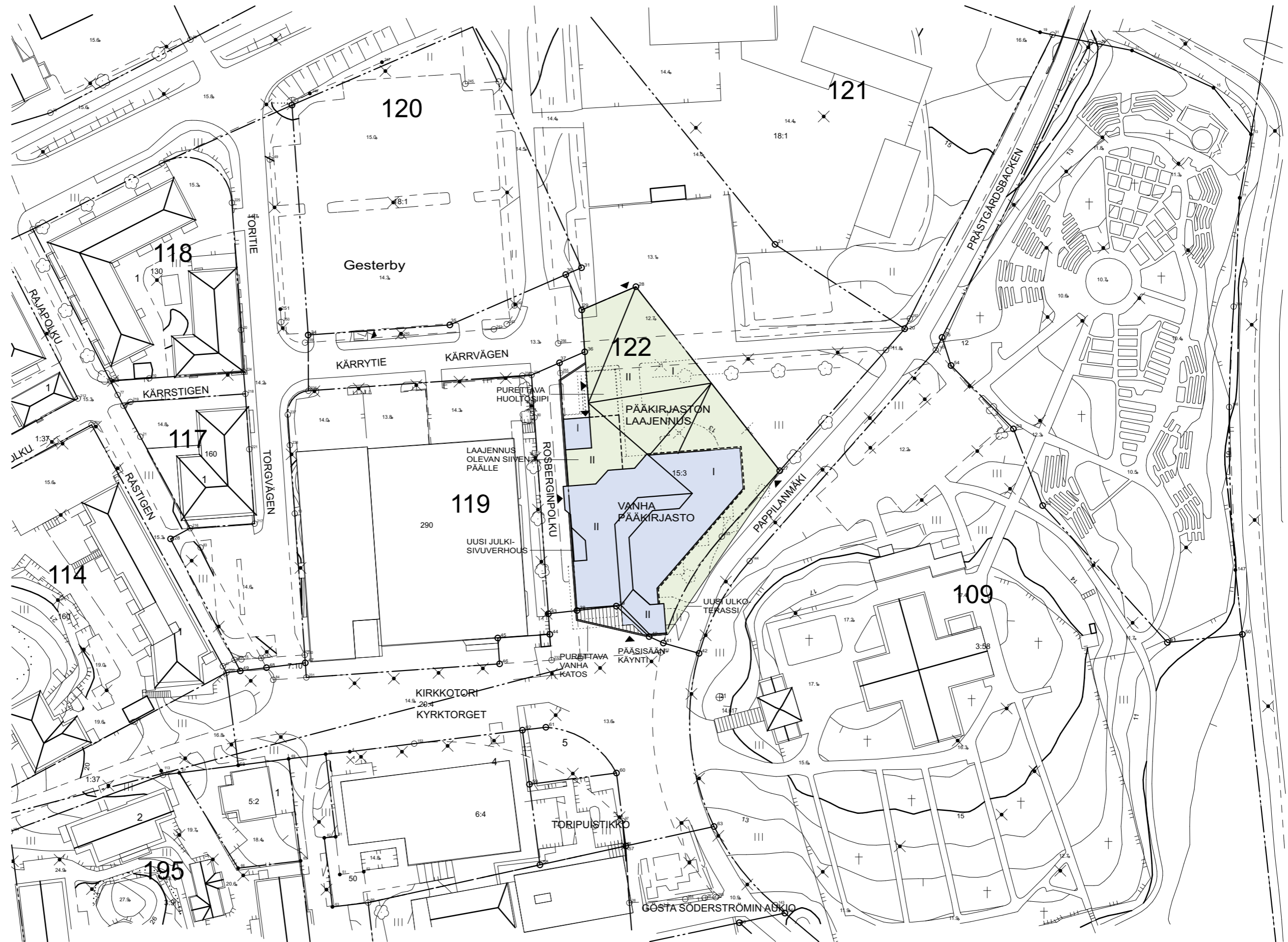


Alustava kilpailualue

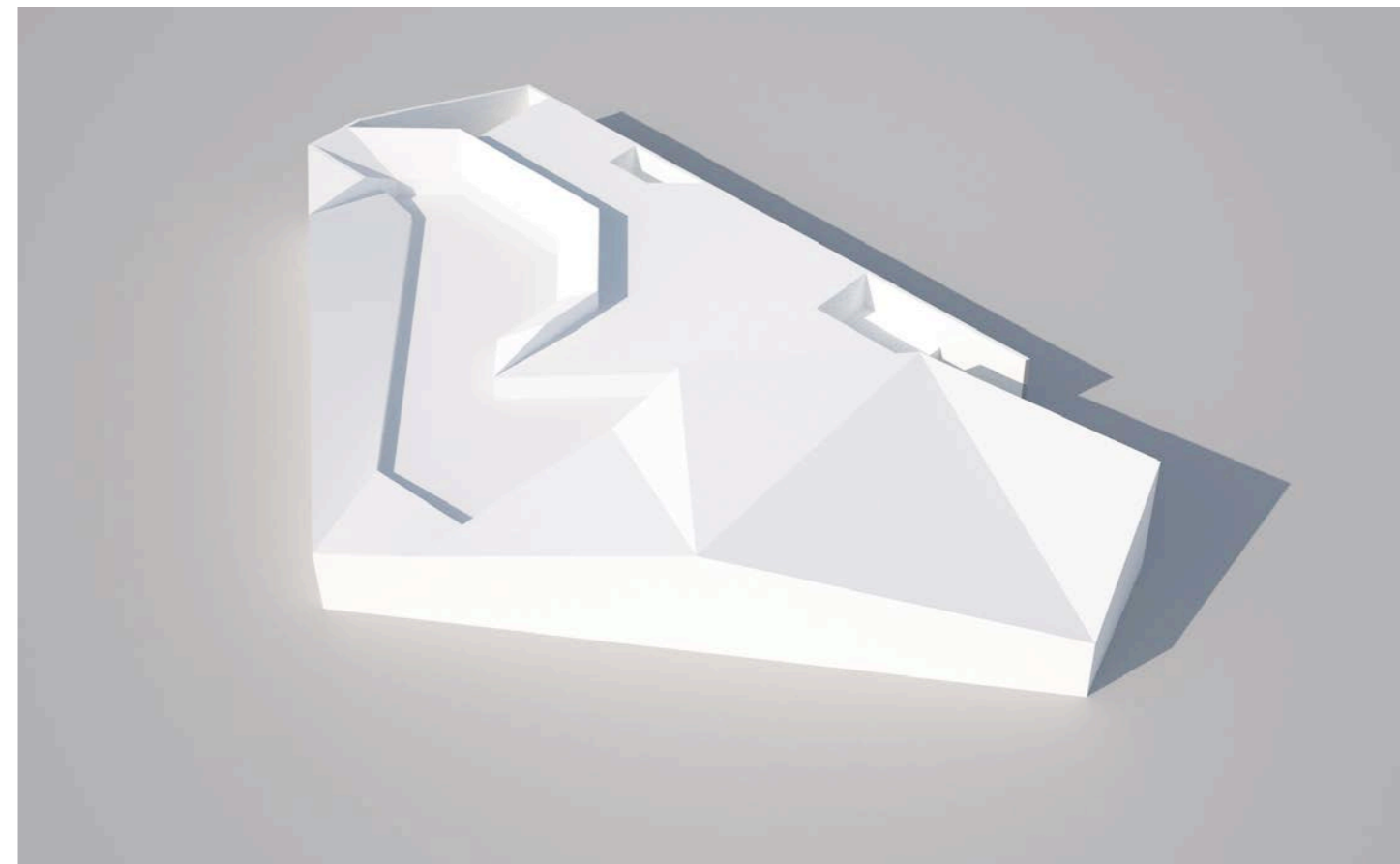
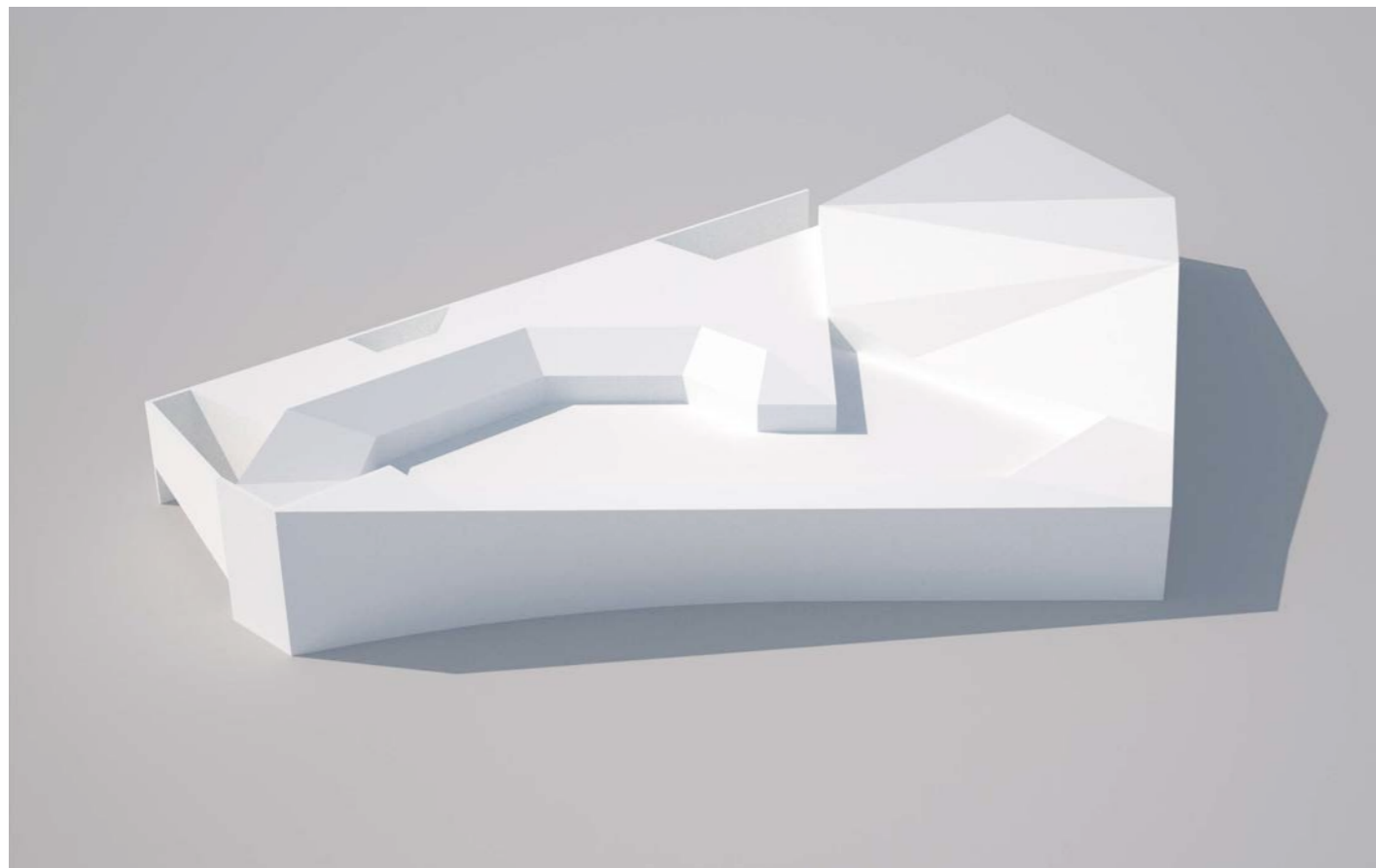


Maankäyttö säilyy nykyisten suunnitelmien mukaisena



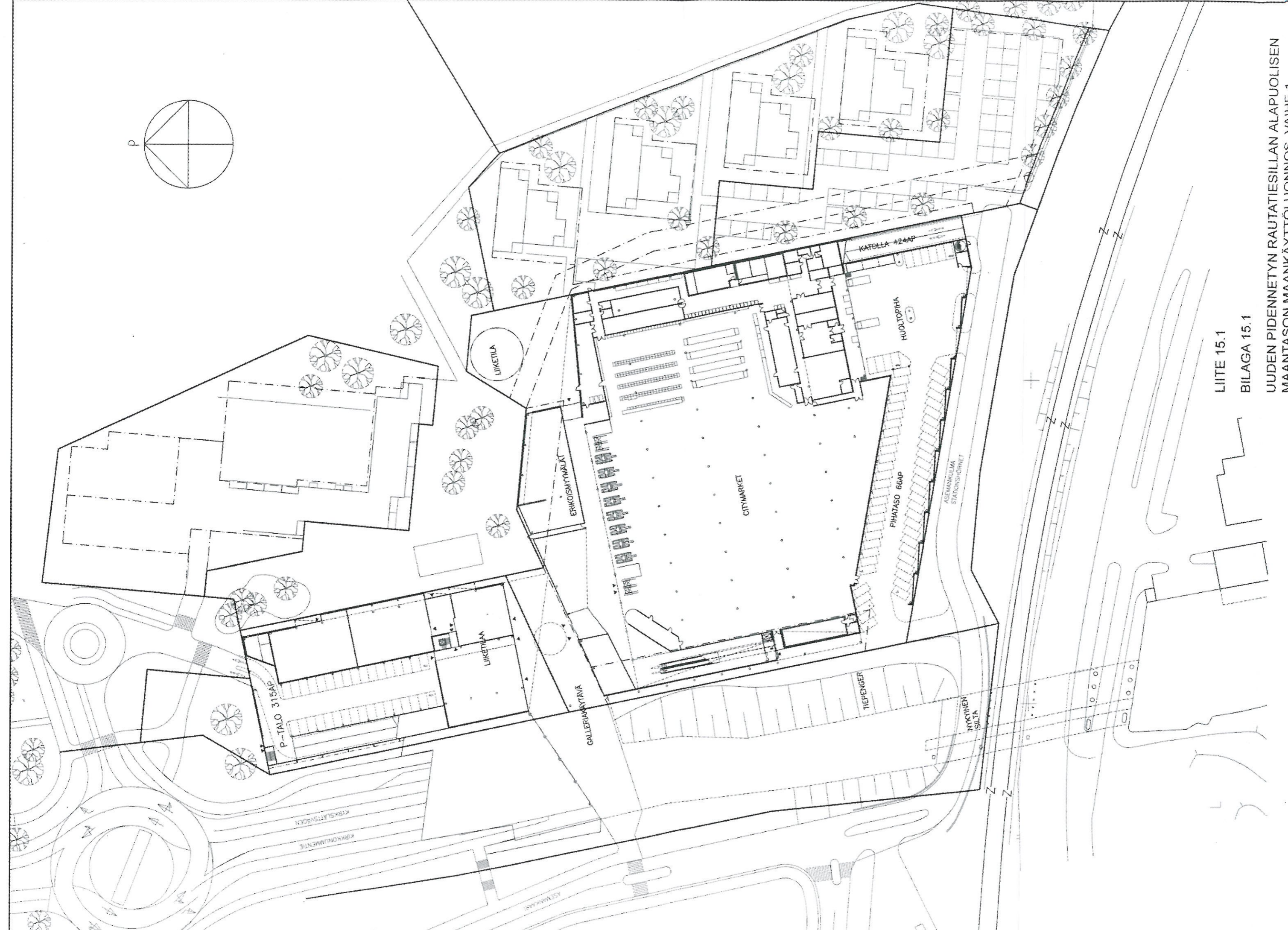


	KIRKKONUMMEN PÄÄKIRJASTO			
	ALUSTAVA LUONNOS L1	ASEMAPIIRUSTUS	1:1000	4.9.2015
	<small>ARKKITEHTITOIMISTO JKMM OY LAPINRINNE 3 00100 HELSINKI P.+358 (0)9 2522 0700 F.+358 (0)9 2522 0710 WWW.JKMM.FI</small>			



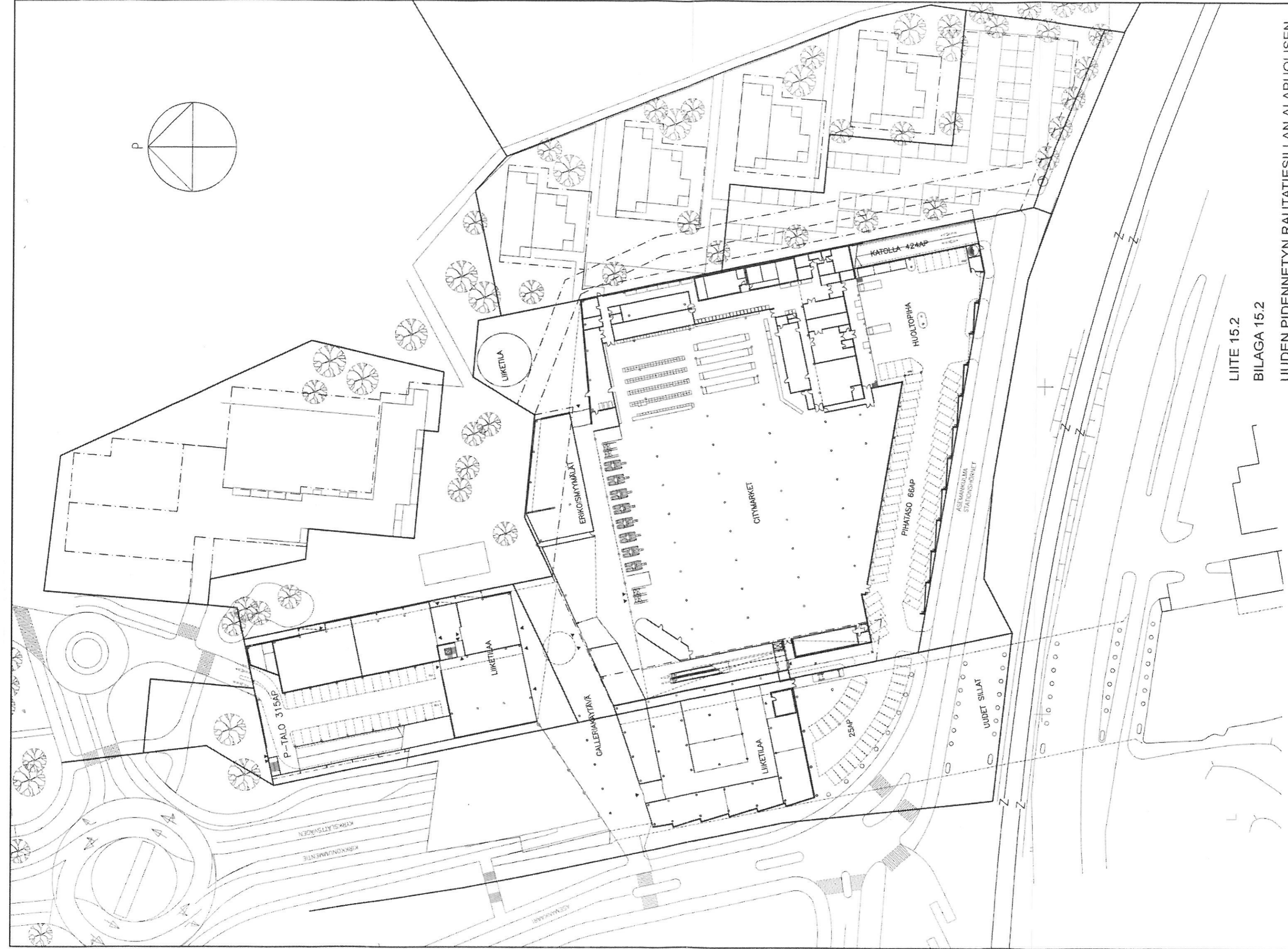
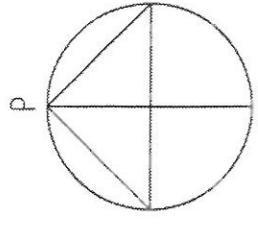
6.3 Liikekeskuksen laajentamismahdollisuudet

Kirkkonummentien rautatiesillan uusimisen tulla ajankohtaiseksi on kunnassa päätettävä miten sillan alapuoleinen maantaso tullaan hyödyntämään. Syntyvä vapaa alue voidaan osoittaa esim. pysäköintiin tai matkakeskuksen tarpeisiin. Eräs varteen otettava vaihtoehto on kuitenkin Limnellin aukion liikekeskuksen laajentaminen matkakeskuksen suuntaan. Liitteessä 15 on tutkittu alueen maankäyttöä. Tilan vapautuessa on tarkoituksena myös linjata Asemankulma siten, että matkakeskuksen vähäinen laajentaminen mm. linja-autopaikkojen osalta tulee mahdolliseksi. Laajenevan liikekeskuksen pysäköintiin on varauduttu Kirkkolaakson asemakaavassa siten, että joko hypermarketin kattopysäköinnin päälle rakennetaan uusi pysäköimistö tai sen pohjoispuoleista pysäköintilaitosta nostetaan uudella kerroksella.



LIITE 15.1
 BILAGA 15.1

UUDEN PIDENNETYN RAUTATIESILLAN ALAPUOLISEN
 MAANTASON MAANKÄYTTÖLUONNOS, VAIHE 1



LIITE 15.2

BILAGA 15.2

UUDEN PIDENNETYN RAUTATIESILLAN ALAPUOLISEN
MAANTASON MAANKÄYTTÖLUONNOS, VAIHE 2

ARKKITEHTITOIMISTO HANNU JAAKKOLA OY