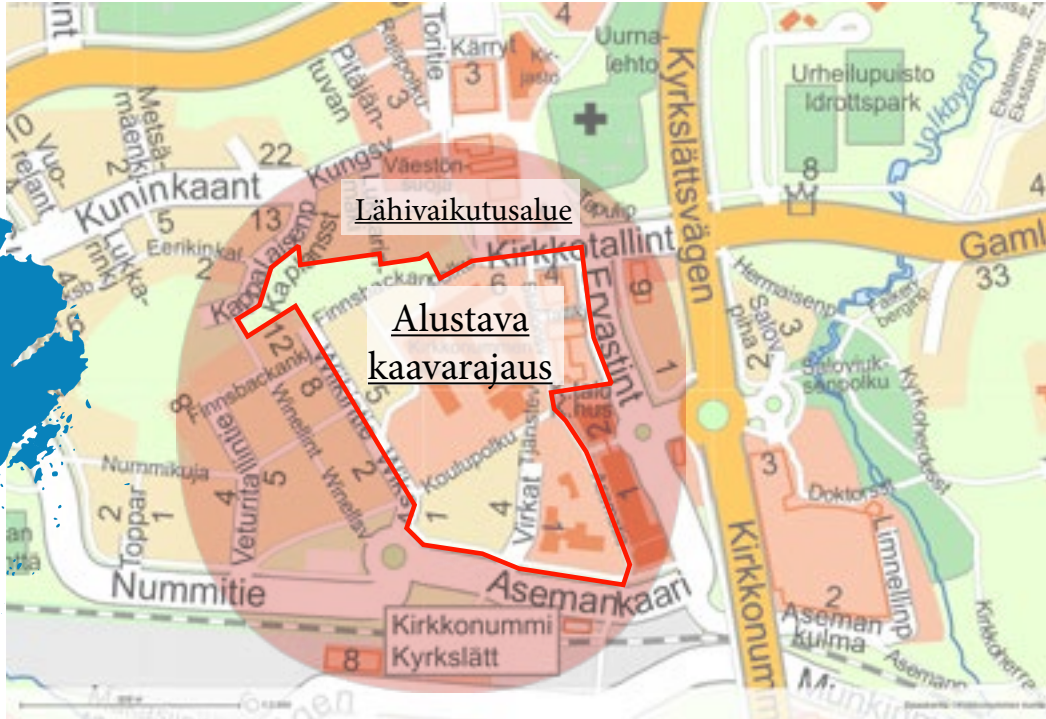


## KIRKKONUMMEN KUNTA KAAVOITUSPALVELUT

# VILLA HAGAN PUISTO, ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 62 § ja 63 §)



SUUNNITTELUALUEEN JA SEN VAIKUTUSALUEEN RAJAUKSET.

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti. Sen tavoitteena on tiedottaa suunnittelualan asukkaita kaavan aikataulusta sekä yleisistä tavoitteista. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä.**

### MITÄ SUUNNITELLAAN?

Villa Hagan puiston asemakaavan muutos on osaa suurempaa kokonaisuutta, jolla pyritään kehittämään Kirkkonummen keskusta-alueen viihtyvyyttä ja vetovoimaa. Muutos pohjautuu voimassa olevaan osayleiskaavaan, jonka tarkoitus on kehittää keskusta-alueita urbaaniksi tiiviimmin asutuksi nykyaikaiseksi keskustaksi.

Pääpaino suunnittelussa on Kirkkonummen keskusta-alueen rakennuskannan tiivistämisessä ja sen muuttamisessa urbaanimmaksi. Villa Hagan puiston ympäristön kehittäminen on osaa laajempaa kokonaisuutta, jossa Kirkkonummen keskusta-alueita kehitetään vetovoimaiseksi asuinalueeksi ja yrityksiä houkuttelevaksi kokonaisuudeksi, joka ottaa huomioon arvokkaan, kirkon ja kirjaston muodostaman, kulttuuri-ympäristön.

Suunnittelun aikana arvioidaan ainakin seuraavia kaavan aiheuttamia välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:

Muutosalueelle sijoitetaan sekä kerrostalo-, rivitalo- että pientaloasumista, mikä mahdollistaa monipuolisen asuntotarjonnan eri tavoin asuville kuntalaisille. Villa Hagan puiston alueelle sijoitetaan liiketila ja palveluita.

Koko kaava-alueen väkiluku tulee nousemaan noin 2000 asukkaan nykyisestä 220.

### MIKSI SUUNNITELLAAN?

Maanomistaja on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta ja kunnanhallitus on kokouksessaan 23.10.2023 hyväksynyt kaavoituksen käynnistämissopimuksen.

### Kaavoitusohjelma

Uusi kaava on osa laajempaa kokonaisuutta, jolla Kirkkonummen keskusta-alueita modernisoidaan ja kehitetään urbaaniksi keskukseksi.

Alueen toteuttamisessa otetaan huomioon Kirkkonummen kuntakeskuksen laatu- ja ympäristösuunnitelma, joka koskee alueen katuja, pysäköintialueita ja virkistysalueita.

Suunnitelma sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2023-2027.

### Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa Kirkkonummen kuntakeskus on osoitettu keskustatoimintojen merkinnällä. Alueella on voimassa Uusimaa kaava 2050.

### Osayleiskaava

Villa Hagan puiston maankäyttö toteutetaan Kirkkonummen kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan mukaisesti. Kaava-alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi eli alueelle on mahdollista sijoittaa mm. asumista, liike- ja yritystoimintaa sekä palveluja.

## Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa neljä asemakaavaa, joiden maankäyttöä muutetaan voimassaolevan osayleiskaavan mukaisiksi. **Keskusta (657)**, sisältää yleisten rakennusten sekä asuinrakennusten korttelialueita, voimaantulo 12.12. 1973. **Ervastintie (2930)**, sisältää asuin kerrosten korttelialueita, voimaantulo 20.8.2007. **Keskustan terveysasema (3061)**, sisältää palvelurakennusten sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueet, voimaantulo 1.4.2011. **Asemapuisto (3153)**, sisältää asuin kerrostalojen, rautatiealueen sekä puiston korttelialueita, voimaantulo 20.3.2014. Uuden asemakaavan tultua lainvoimaiseksi laaditaan mm. katu- ja puistosuunnitelma.

## MIHIN SUUNNITELLAAN?

### Sijainti ja liikenneyhteydet

Suunnittelualue sijaitsee Kirkkonummen kuntakeskuksessa rautatieaseman pohjoispuolella. Kaava-alueen itä- ja eteläpuolta reunustavat, poliisilaitos sekä vanha terveyskeskuksen sairaala. Länsipuolella alue rajautuu Finnsbackan puistoon sekä viereisiin asuinkortteleihin.

Kaava-alue sijaitsee erinomaisten liikenneyhteyksien varrella. Julkisen liikenteen runkolinjat kulkevat alueen vieritse ja Asematiellä on merkittävä rooli keskustan kävely- ja pyöräilyreitteinä. Rautatieaseman läheisyys mahdollistaa sujuvan liikkumisen ympäröiviin kuntiin ja kaupunkeihin.

### Koko ja maanomistus

Suunnittelualueen laajuus on noin 10 ha. Keskeiset maanomistajat ovat Kirkkonummen kunta, Senaatti-Kiinteistöt, Y-säätiö sekä KOY Kirkkonummen Liiketalo.

### Väestö, työpaikat ja palvelut

Suunnittelualueella asuu noin 220 ihmistä. Alueella työllistävät koulu-keskus sekä lukuisat eri alojen yritykset.

### Luonto, maaperä ja virkistys

Suunnittelualue on Myllykylänjoen laaksossa. Maasto nousee loivasti

pohjoista kohden lukuunottamatta alueen länsiosaa, joka nousee jyrkästi kohti Lukkarinmäkeä. Alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita. Nykyisin Villa Hagan puisto toimii virkistysalueena ja siellä sijaitsee leikkipuisto. Aluetta rajaa koillisessa Finnsbackan puisto, joka on merkittävä virkistysreitti Kirkkonummen keskustassa.

### Kunnallistekniikka, rakennukset ja kulttuurihistoria

Alueen nykyiset rakennukset on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin. Katu- ja pysäköintialueille sekä muille kulkuyhteyksille järjestetään riittävät aluevaraukset.

Alueella oleva koulukeskus on rakennettu vuonna 1965. Rakennusta on laajennettu vuonna 1980 ja vuonna 2018 rakennettiin lisäosa. Terveyskeskus on rakennettu vuonna 1979. Kerrostalot rakennettiin vuosina 1976-77. Rivitaloalue on valmistunut vuosina 1960, 1961 ja 1965. Ervastintien kaksi liikerakennusta on rakennettu vuosina 1981 ja 1982. Suojellut rakennukset Villa Haga ja sen piharakennus ovat vuosilta 1920 ja 1870.

## Syksy 2023 Valmisteluvaihe

### MITEN SUUNNITTELU ETENEE?

- Suunnittelualueesta laaditaan ideasuunnitelma, joka visualisoi tulevaa kaupunkirakennetta katu- ja virkistysverkostoiheen, sekä rakentamisen määrää
- Asiantuntijat päivittävät ideasuunnitelman suunnittelualueesta

### MITEN SUUNNITTELUUN VOI VAIKUTTAA?

- Osallisuus- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavan vireille tulosta kuulutetaan Kirkkonummen Sanomissa sekä ilmoitetaan suunnittelualueen maanomistajille kirjeitse
- OAS on nähtävissä kunnan internet-sivuilla ja kunnantalossa sekä kunnan kirjastoissa
- Alueen suunnittelusta järjestetään asukastilaisuus

### KUKA SUUNNITTELUSTA PÄÄTTÄÄ?

- Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä ideasuunnitelman

## Talvi 2024 Ehdotusvaihe

- Kaavoittaja laatii kaavehdotuksen (=kartta ja selotus) ja vaikutusten arvioinnin
- Tarvittaessa asiantuntijat laativat lisäselvityksiä

- Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä kunnantalossa ja kunnan kirjastoissa vähintään 30 päivän ajan, jolloin siitä voi jättää kirjallisia muistutuksia kunnanhallitukselle
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä.
- Nähtävillä olost ja asukastilaisuudesta tiedotetaan kuulutuksella ja kirjeillä suunnittelualueen maanomistajille

- Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja esittää sen kunnanhallitukselle

- Kunnanhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen ja asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville

## 2025 Hyväksymisvaihe

- Kaavoittaja laatii mahdollisesti tarkistetun kaavaehdotuksen (= kartta ja selostus) sekä laatii vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin muistutuksiin ja lausuntoihin

- Kaavan hyväksymispäätöksestä voi tehdä valituksen Helsingin hallinto-oikeuteen

- Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsittelee kaavan sekä vastineet saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin ja esittää ne kunnanhallitukselle

- Kunnanhallitus käsittelee kaavan ja hyväksyy vastineet sekä esittää kaavan kunnanvaltuustolle

- Alueen maanomistajien ja kunnan välisten maankäyttösopimusten allekirjoittamisen jälkeen Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan

### KETÄ SUUNNITTELU KOSKEE?

#### Maanomistajat ja asukkaat:

- suunnittelualueen ja sen lähialueen maanomistajat ja asukkaat

#### Yritykset:

- suunnittelualueen ja lähialueen yritykset
- Caruna Espoo Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- DNA Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- muut alueella toimivat yritykset

#### Yhdistykset ja muut yhteisöt:

- Kirkkonummen kuntakeskushdistys KIDE ry
- Kirkkonummen musiikkiopisto
- Kirkkonummen yrittäjät ry
- kuntayhtymä

#### Viranomaiset:

- Kirkkonummen kunta: rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, vammaisneuvosto, vanhusneuvosto, elinkeinotoimi, kunnallistekniikan investointipalvelut, kunnossapitopalvelut, sivistys- ja vapaa-aikapalvelut, toimitilapalvelut, kulttuuritoimi, liikuntapalvelut, tontti- ja paikkatietopalvelut, liikennejärjestelmäpalvelut

- Uudenmaan ELY-keskus
- Espoon seudun ympäristöterveys
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
- Kirkkonummen vesi
- Uudenmaanliitto
- HSL - Helsingin seudun liikenne
- Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue
- Länsi-Uudenmaan käräjäoikeus
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos

### MIHIN SUUNNITELUSSA KIINNITETÄÄN HUOMIOTA?

#### Suunnittelu perustuu seuraavalle lähtötietoaineistolle:

- Kirkkonummen kuntastrategia 2022-2023- Lähempänä ihmistä, lähempänä luontoa
- Kurkistus tulevaisuuteen. Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060 (Demos Helsinki/ Sweco, 2020)
- Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma (MAL 2019)

- Kirkkonummen kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava (Kirkkonummen kunta, 2004)
- Kirkkonummen kevytliikenneverkoston ja luontopoluston kehittämisselvitys (Linea Konsultit Oy, 2009)
- Tieverkko- ja liikenneturvallisuusselvitys (Kirkkonummen kunta, Tiehallinto ja Strafica Oy, 2008)

- Kirkkonummen kävelyn ja pyöräilyn kehittämisselitys (SITO, 2017)
- Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema (Sigbritt Backman, 1992)
- Kirkkonummen ilmastotiekartta (Gaia Consulting Oy, 2019)
- Kirkkonummen hulevesiohjelma (Sitowise 2018)

## Suunnittelun aikana arvioidaan ainakin seuraavia kaavan aiheuttamia välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:



### Ympäristövaikutukset:

- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset lähimaisemaan
- vaikutukset saavutettavuuteen, liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset ilmastomuutokseen ja vesitalouteen



### Sosiaaliset vaikutukset:

- vaikutukset väestö- ja ikärakenteeseen
- vaikutukset palvelutarjontaan
- vaikutukset virkistyskäyttöön
- vaikutukset liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset liikkumismahdollisuuksiin



### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset:

- vaikutukset kunnan saamiin tuloihin sekä investointi- ja käyttömenoihin
- vaikutukset yksityisten maanomistajien tuloihin ja menoihin



### Kulttuuriset vaikutukset:

- vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan
- vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja paikalliskulttuuriin

## ONKO JOTAIN JO SOVITTU?

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta sovitaan kunnan ja maanomistajan välisellä maankäyttösopimuksella. Asemakaavaluonnoksen valmistuttua kunta tulee esittämään maankäyttösopimuksia niille alueen maanomistajille, jotka saisivat asema- kaavasta merkittävää hyötyä eli lisää rakennusoikeutta. Maanomistajan kunnalle maksama korvaus määritellään sen perusteella, millaisia yhdyskuntarakentamisen investointikustannuksia kaavan toteuttaminen aiheuttaa kunnalle ja millaista taloudellista hyötyä maanomistaja saa kaavan toteuttamisesta. Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa edellyttää, että kunta ja em. maanomistajat ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimukset.



Suunnitteluaineistoon voi tutustua kaavan valmistelun aikana kunnan kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalveluissa, osoitteessa: **Ervastintie 2, Kuntatekniikan toimistot 2. krs, Kirkkonummi**

tai verkossa osoitteessa:  
**[www.kirkkonummi.fi/kaavoitus](http://www.kirkkonummi.fi/kaavoitus)**

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa osoitteeseen:  
**Kirkkonummen kunta / Kirjaamo, PL 20, 02401 Kirkkonummi**

tai sähköpostitse:  
**[kirjaamo@kirkkonummi.fi](mailto:kirjaamo@kirkkonummi.fi)**

### Lisätietoja kaavahankkeesta antaa:

Asemakaavapäällikkö Simon Store ja kaavoitusarkkitehti Anniina Lehtonen

sähköposti: [etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi)  
Kaavoituksen ajankohtaiset yhteystiedot löytyvät sivulta:  
**[www.kirkkonummi.fi/kaavoituksen-yhteystiedot](http://www.kirkkonummi.fi/kaavoituksen-yhteystiedot)**



LAAJUUSTIEDOT Kem <sup>2</sup>	
<b>Kirkkonummen kunta</b>	
Pientalot	3 400
Palvelutalokortteli	7 500
Town House-talot	2 550
Kerrostalot	8 600
Tornitalo	6 000
<b>Liikerakennus (puisto)</b>	<b>1 000</b>
<b>29 050</b>	
<b>Y-Säätiö</b>	
Kerrostalot	15 650
Town House-talot	900
<b>16 550</b>	
<b>Senaatti</b>	
Kerrostalot	8000
<b>8000</b>	
<b>Kirkkonummen Liiketalo</b>	
Kerrostalot	6500
<b>6500</b>	
<b>31 050</b>	
<b>Kokonaiskerrosala</b>	<b>60 100</b>



ILMAKUVA POHJOISESTA



ILMAKUVA ETELÄSTÄ



NÄKYMÄ LIIKERAKENNUKSEN PIHASTA ETELÄÄN



PIHANÄKYMÄ HYBRIDIKORTTELISTA