

# Villa Hagan puisto

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Kaavan nimi

## VILLA HAGAN PUISTON ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutos koskee Keskustan (657), Lukkarinmäen (2853), Finnsbackan (2921) Ervastintien (2930), Asemanseudun, 1. vaihe (2931), Keskustan terveysaseman (3061) sekä Asemapuiston (3153) asemakaavoja.

Keskustan ja Keskustan terveysaseman asemakaavat sisältyvät kokonaisuudessaan uuteen Villaa Hagan puiston asemakaavaan ja viidestä muusta asemakaavasta sisällytetään vain osa uuteen asemakaavaan.

Uudella kaavalla alueelle muodostuu AK, AP, AR, KL, AL, VP korttelialueita.

Laatija  
(kaavakonsultti)

Arkkitehtitoimisto Heikki Viiri Oy

Vireilletulo

Kuulutus 24.11.2023

Käsittely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 26.10.2023 § 119

Asemakaavan hyväksyminen  
Kuntakehityksen lautakunta  
Kunnanhallitus  
Kunnanvaltuustoa

Hankenumbero: 10109

Piirustusnumero: Asemakaava, nro 3519, päiväys 27.08.2025



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot ilmenevät edelliseltä sivulta.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Villa Hagan puiston asemakaava sijaitsee Kirkkonummen liikekeskustassa. Kaava-alue rajautuu etelässä rautatiehen Rautatieaseman sijaitessa kaava-alueella. Idässä kaava-alue rajautuu Ervastintiehen sekä Kunnantaloon. Pohjoisessa aluetta rajaa Tallinmäen rakentuva asuinalue, kirkko sekä pääkirjasto Fyyri, lännessä Finnsbackanpuisto ja asuinkorttelit. Sijaintikartta on esitetty kuvassa 1. Suunnittelualue on kokonaan asemakaavoitettua aluetta ja sillä on tällä hetkellä voimassa seitsemän asemakaavaa.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Villa Hagan puiston asemakaavan muutos on osa Kirkkonummen keskustan pitkäjänteistä kehittämishanketta, jonka tavoitteena on tehdä Kirkkonummen keskustasta viihtyisä ja pikkukaupunkimainen. Asemakaavan muutos pohjautuu vuonna 2023 tehtyyn ideasuunnitelmaan alueen kehittämisestä. Ideasuunnitelma on Arkkitehti-toimisto Heikki Viiri Oy:n tekemä. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on maankäytön muuttaminen kortteleissa 101, 102, 105, 106 ja 107 niin että nykyiset terveydenhuolto ja sosiaalitointa palveleva korttelialue (YS), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (Yo1) ja liikerakennusten korttelialue (K) muutetaan asuinkerrostalojen (AK), rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten (AR), asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL), liikerakennusten (KL), autopaikkojen (LPA) sekä puiston (VP), korttelialueiksi. Asuinkerrostalojen korttelialueilla sallitaan asuinkerrostalorakentamisen lisäksi myös liike-, myymälä-, ja palvelutilojen rakentamista. Kaava-alueen luoteisosaan on sijoitettu lisäksi palvelurakennusten korttelialue (P). Korttelien rajoja muutetaan vastaamaan uusia suunnitelmia. Kaava-alue laajenee etelässä rautatiehen saakka, jossa muun muassa keskustan yhteyksiä radan eteläpuolelle kehitetään rakentamalla alikulun yhteyteen väljä ja helposti käytettävä portaikko.

Asemakaavan kokonaiskerrosala on noin 75 000 k-m<sup>2</sup>, josta uusi asuinkerrosala on noin 55 000 k-m<sup>2</sup> ja uusien liike-, palvelu- ja työtilojen kerrosala on noin 2 500 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutos toisi toteutuessaan noin 1800 uutta asukasta alueelle nostaen asukasluvun nykyisestä 220:stä noin 2000 asukkaaseen.

Kaavahanke sijoittuu MAL-2023 –suunnitelman maankäytön ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle. Kaava-alueen pinta-ala on noin 12,5 ha.



Kuva 1: Sijainti. Suunnittelualue rajattu punaisella.

## Selostuksen sisällysluettelo

|       |                                                                                                  |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....                                                                   | 1  |
| 1.1   | Tunnistetiedot .....                                                                             | 1  |
| 1.2   | Kaava-alueen sijainti .....                                                                      | 1  |
| 1.3   | Kaavan nimi ja tarkoitus .....                                                                   | 1  |
| 1.4   | Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....                                                    | 3  |
| 1.5   | Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ..... | 3  |
| 2     | TIIVISTELMÄ .....                                                                                | 5  |
| 2.1   | Kaavaprosessin vaiheet .....                                                                     | 5  |
| 2.2   | Asemakaavan muutos .....                                                                         | 5  |
| 2.3   | Kaavan toteuttaminen .....                                                                       | 5  |
| 3     | LÄHTÖKOHDAT .....                                                                                | 6  |
| 3.1   | Suunnittelualan kuvaus .....                                                                     | 6  |
| 3.1.1 | Alueen yleiskuvaus .....                                                                         | 6  |
| 3.1.2 | Luonnonympäristö .....                                                                           | 7  |
| 3.1.3 | Rakennettu ympäristö .....                                                                       | 7  |
| 3.1.4 | Kaava-alueen nykyinen rakennuskanta .....                                                        | 8  |
| 3.1.5 | Maanomistus .....                                                                                | 8  |
| 3.2   | Suunnittelutilanne .....                                                                         | 8  |
| 3.2.1 | Valtakunnalliset alueenkäyttötavoitteet .....                                                    | 8  |
| 3.2.2 | Maakuntakaava .....                                                                              | 9  |
| 3.2.3 | Helsingin seudun MAL 2023 – suunnitelma .....                                                    | 10 |
| 3.2.4 | Kirkkonummen kunnan kehityskuva 2040 ja 2060 .....                                               | 10 |
| 3.2.5 | Kuntakeskuksen kehityskuva .....                                                                 | 10 |
| 3.2.6 | Yleiskaava .....                                                                                 | 12 |
| 3.2.7 | Asemakaavat .....                                                                                | 12 |
| 4     | SUUNNITTELUN VAIHEET .....                                                                       | 13 |
| 4.1   | Asemakaavan suunnittelun tarve .....                                                             | 13 |
| 4.2   | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....                                     | 13 |
| 4.3   | Osallistuminen ja yhteistyö .....                                                                | 13 |
| 4.3.1 | Osalliset .....                                                                                  | 13 |
| 4.3.2 | Vireilletulo .....                                                                               | 13 |
| 4.3.3 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....                                                  | 13 |
| 4.3.4 | Viranomaisyhteistyö .....                                                                        | 13 |
| 4.4   | Asemakaavan tavoitteet .....                                                                     | 13 |
| 4.4.1 | Kunnan asettamat tavoitteet .....                                                                | 13 |
| 5     | ASEMAKAAVAN KUVAUS .....                                                                         | 14 |
| 5.1   | Kaavan rakenne .....                                                                             | 14 |
| 5.1.1 | Asuminen .....                                                                                   | 14 |

|       |                                                                |    |
|-------|----------------------------------------------------------------|----|
| 5.1.2 | Palvelut .....                                                 | 14 |
| 5.1.3 | Liikenne ja pysäköinti .....                                   | 14 |
| 5.2   | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....    | 15 |
| 5.3   | Aluevaraukset .....                                            | 15 |
| 5.3.1 | Korttelialueet .....                                           | 15 |
| 5.3.2 | Muut alueet .....                                              | 16 |
| 5.4   | Kaavan vaikutukset .....                                       | 17 |
| 5.4.1 | Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön .....          | 17 |
| 5.4.2 | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....               | 18 |
| 5.5   | Ympäristön häiriötekijät .....                                 | 19 |
| 5.6   | Kaavamerkinnot- ja määräykset .....                            | 19 |
| 5.7   | Nimistö .....                                                  | 19 |
| 6     | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....                                     | 20 |
| 6.1   | Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ..... | 20 |
| 6.2   | Toteuttaminen ja ajoitus .....                                 | 20 |
| 6.3   | Toteutuksen seuranta .....                                     | 20 |

#### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2ab Asemakaavakartta ja -määräykset
- Liite 3 Rakentamistapaohje
- Liite 4abcde Alueleikkaukset ja julkisivut
- Liite 5abcd Näkymäkuvat
- Liite 6 Pelastusajokaavio, lumenkasausspaikat
- Liite 7 Huoltoajokaavio
- Liite 8 Pysäköintikaavio
- Liite 9 Maanomistuskaavio
- Liite 10 Villa Haga, Kirkkonummi, rakennushistoriaselvitys
- Liite 11 Nykyinen rakennuskanta
- Liite 12 Havainnekuva
- Liite 13 Johtokartta
- Liite 14 Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista KILVA
- Liite 15 Liikennesuunnitelma
- Liite 16 Hulevesisuunnitelma
- Liite 17 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

#### 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kirkkonummen kuntastrategia 2024-2030 (Kirkkonummen kunta, 2024)
- Kirkkonummen kaavoitusohjelma 2025-2028 (Kirkkonummen kunta, 2024)
- Kurkistus tulevaisuuteen. Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060 (Demos Helsinki/Sweco, 2020)
- Kirkkonummen kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava (Kirkkonummen kunta, 2004)
- Kuntakeskuksen kehityskuva 2040: Urbaani kylä (Kirkkonummen kunta, 2016)
- Kotina Kirkkonummi – Kirkkonummen Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma 2017 (Kirkkonummen kunta, 2018)

- Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma (MAL 2023)
- Kirkkonummen kevytliikenneverkoston ja luontopoluston kehittämisselvitys (Linea Konsultit Oy, 2009)
- Tieverkko- ja liikenneturvallisuukselvitys (Kirkkonummen kunta, Tiehallinto ja Strafica Oy, 2008)
- Kirkkonummen kävelyn ja pyöräilyn kehittämisohjelma (SITO, 2017)
- Kirkkonummen ilmastotiekartta (Gaia Consulting Oy, 2019)
- Kirkkonummen hulevesiohjelma (Sitowise, 2018)
- Kirkkonummen keskustan maisemaselvitys ja -suunnitelma (MA-arkkitehdit, 1997)

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kirkkonummen keskustan kehittämiseksi järjestettiin vuonna 2015 rinnakkaistoimeksianto neljälle arkkitehtitoimistolle. Toimeksiannon tarkoituksena oli löytää kunnan määrittämien tavoitteiden mukaiset kaupunkikuvallisesti korkeatasoiset suunnitelmat sekä korttelikohtaiset rakennusoikeudet asemakaavojen muutoksen tavoitteiksi. Yksi keskeinen päämäärä oli herättää kiinnostusta Kirkkonummen liikekeskustan kehittämiseen sekä luoda edellytykset sen vaiheittaiselle toteuttamiselle. Rinnakkaistoimeksiannon voittaneeksi suunnittelutyöksi valittiin ehdotus nimeltä Seneca (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy). Vuonna 2019 Kirkkonummen kunta tilasi jatkotyönä Seneca-suunnitelman tarkistamiseksi ideasuunnitelman nykyisen koulukeskuksen ja sen eteläpuoleiselle alueelle. Alueen suunnittelua jatkettiin vuonna 2023, kun yksi alueen maanomistajista haki asemakaavan muutosta. Kunnanhallitus hyväksyi Villa Hagan puiston asemakaavan käynnistämissopimuksen 23.10.2023. Villa Hagan puiston asemakaava on osa laajempaa kokonaisuutta, jolla Kirkkonummen keskustaa modernisoidaan ja kehitetään urbaaniksi keskukseksi. Suunnittelualueelle laadittiin uusi ja tarkempi ideasuunnitelma vuonna 2023 asemakaavoituksen tueksi (Arkkitehtitoimisto Heikki Viiri Oy). Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä ideasuunnitelman 26.10.2023 (§ 119). Villa Hagan puiston asemakaava kuulutettiin vireille 24.11.2023 ja hankkeesta järjestettiin kaikille avoin asukastilaisuus 13.2.2023.

### 2.2 Asemakaavan muutos

Villa Hagan puiston asemakaavan muutoksella alueelle mahdollistetaan asuinkerrostalojen toteuttaminen sekä yhtenäisen kaupunkimaisten korttelialueiden kokonaisuus pohjoisesta Kirkkotallintieltä etelään Asemankaarelle. Alueen läpi johdetaan pohjois-eteläsuuntaisesti uusi tielinjaus, Villa Hagan tie, joka yhdistää Kirkkotallintien Asemankaaren kiertoliittymään ja mahdollistaa bussiyhteyden alueen läpi. Itä-länsisuunnassa korttelien välitse kulkee neljä pysäköinti- ja pihakatua sekä kevyenliikenteen yhteys.

Kirkkotallintien uuden linjauksen länsipuolelle toteutetaan tiivis pientalojen korttelialue sekä Finnsbackan puistoon rajautuen, alueen pohjoisrajalle päiväkotit. Pohjois-eteläsuuntaisten uuden Villa Hagan tien ja kirkolta rautatieasemalle johtavan Asematien väliselle alueelle toteutetaan puistoalue, jonka pohjoispäätyyn sijoittuu liikerakennus sekä sitä palveleva asiakaspysäköintialue. Asematien itäpuolelle toteutetaan pohjoisessa asuinkerrostalojen korttelit 106 ja 107 sekä etelässä Asemankaaren varressa, nykyiseen pysäköintilaitokseen kytkeytyvä tornitalo. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on luoda asemakaavan muutoksella edellytykset kaupunkimaisen ja laadukkaan miljööseen toteutukselle.

Villa Hagan puiston asemakaavoitus käynnistettiin kunnanvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelma 2019-2023 mukaisesti. Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 26.10.2023 (§ 119). Asemakaavan vireilletulosta kuulutettiin Kirkkonummen Sanomissa ja alueen asukkaita tiedotettiin asiasta myös kirjeitse. OAS on nähtävissä kunnan internet-sivuilla ja kunnantalossa sekä kunnan kirjastoissa. Asemakaavan käynnistämissopimus on allekirjoitettu maanomistajien ja kunnan edustajien toimesta. Kunnanhallitus on hyväksynyt asemanaavan käynnistämissopimuksen 23.10.2023 (§ 356).

### 2.3 Kaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutos lähtee siitä, että nykyinen 1960–1980-luvulla toteutettu rakennuskanta puretaan ja korvataan uudisrakennuksilla. Alueella sijaitseva entinen terveyskeskus on purettu kesällä 2025 ja Kirkkonummen koulukeskuksen toimintojen on määrä siirtyä uudelle yhteiskampukselle vuonna 2027. Toteutusta ohjataan asemakaavan rakentamistapaohjeella (liite 3). Kunta ja maanomistajat neuvottelevat asemakaavan toteuttamiseksi maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen. Maankäyttösopimuksessa sovitetaan alueen toteuttamisesta ja rakentamisen kustannuksista. Maankäyttösopimuksen on oltava allekirjoitettu ennen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa. Kaavaehdotus tulee nähtäville syksyllä 2025. Kaavoitustyön rinnalla laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma on valmistunut vuoden 2025 keväällä.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Suunnittelualueen kuvaus

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee erinomaisella sijainnilla Kirkkonummen kuntakeskuksen ytimessä rautatieaseman pohjoispuolella. Asemankaaren varressa, alueen itäpuolella sijaitsee Kunnantalo sekä ostoskeskus Kirkkonummen Ostari ja alueen pohjoispuolella pääkirjasto Fyyri, Pyhän Mikaelin kirkko sekä Kirkkotori palveluineen. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevan Tallinmäen alueelle on suunniteltu myös uusia asuinkortteleita. Etelässä alue rajautuu rautatiehen. Rautatien ja Länsiväylän läheisyys takaavat hyvät yhteydet niin autolla kuin julkisilla kulkuneuvoilla. Suunnittelualue sijaitsee MAL2023- suunnitelman mukaisella maankäytön ensisijaisella kehittämisvyöhykkeellä. Etäisyys Helsingin keskustaan on noin 30 km.



Kuva 2: Alueen ympäristön kehitys. Kuntakeskuksen kehitys 1950-, 1970-, ja 2010-luvuilla.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### **Maisemarakenne, maisemakuva ja maiseman historialliset ominaispiirteet**

Kirkkonummen maisemarakenne on etelärannikolle tyypillinen. Toisin sanoen tasaisesta laaksosta kohoaa selkeitä kalliosydämiä moreeniselänteitä (Kirkkonummen keskustan maisemaselvitys ja -suunnitelma, MA-arkkitehdit, 1997) Kirkkonummen liikekeskusta sijoittuu maisemarakenteellisesti kahden laaksomuodostelman risteyskohtaan. Valtaosa suunnittelualueesta kuuluu itä-länsi –suuntaiseen Myllykylänjoen tasankolaaksoon.

#### **Luonnonolot**

Asemakaava-alue on pääosin tasaista eikä sillä ole erityisiä luonnonoloja. Suurin osa kaava-alueesta on rakennettua. Kasvillisuuden kannalta merkittäviä alueita ovat alueen puistikot ja virkistysalueet sekä välittömästi alueen pohjoispuolella sijaitseva Finnsbackan puiston lehtipuuvaltainen sekametsä. Alueen kasvi- tai eläinlajistosta ei ole tehty erillisiä selvityksiä.

#### **Maaperä ja rakennettavuus**

Maasto on savitasankoa, joka on rakennettavuudeltaan heikohkoa. Maaperä on enimmäkseen savea, jonka syvyys on suurimmillaan noin 20 m.

Yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä tulee tehdä tarkemmat pohjatutkimukset ja perustamistapaselvitykset.

#### **Väestö**

Kaava-alueella asuu tällä hetkellä n. 220 asukasta. Lisäksi koulukeskuksessa opiskelee päivisin noin 500 luokilaista; iltakäytössä tiloja käyttää mm kansalaisopisto.

#### **Vesistöt ja vesitalous: veden ekologinen kierto, pohja- ja pintavedet ja vesialueet**

Alueella ei ole pohjavesialueita. Pohjavesi on suunnittelualueella korkealla, alle metrin etäisyydellä maantasasta.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen rakennetun ympäristön ytimen muodostavat julkiset rakennukset: purettu entinen terveyskeskus alueen eteläreunassa, koulu pohjoisreunassa sekä rakennushistoriallisesti arvokas Villa Haga piharakennuksineen alueen keskellä. Lisäksi alueella on kaksi liikerakennusta Ervastintien varrella sekä kerrostalo- ja pientalokorttelit Wiikintien varrella. Alueen läpi Rautatieasemalta Kirkkotorille kulkeva Asematie on laadukas kävely- ja pyöräilyraitti, joka on saanut tunnustusta mm. maamme kaupunkisuunnittelun parhaita 1970–1980-lukujen saavutuksia esitelleessä Rakennustaiteen Museon ”Kaupunkiarkkitehtuuria” kirjassa ja laajassa kiertonäyttelyssä poikkeuksellisen hyvänä aikansa esimerkkinä urbaanista miljööstä ja toteutetusta autottomasta alueesta.

Kirkkonummen liikekeskustan alueen yhdyskuntarakenne on selkeä: se sijoittuu entisten peltolaaksojen keskelle tiiviinä rakennusalueena. Keskustatoiminnot rajoittuvat suhteellisen pienelle alueelle. Kuntakeskuksen taajamarakennetta hajottavat liikenteen pääväylät ja rantarata.

#### **Kulttuurimaisema**

Suunnittelualueella sijaitse keskeisellä paikalla kulttuurihistoriallisesti arvokas Villa Haga, joka on yksi Kirkkonummen keskustan historiallisista merkkirakennuksista. Päärakennuksen ja ainoan säilyneen piharakennuksen historia ulottuu 1870-luvulle. Villa Haga käsittää useita rakennusvaiheita; se on toiminut huvilana, käräjäsalona, liiketilana, asuintalona, toimistona ja opetustiloina. Nykyään rakennus on Kirkkonummen musiikkiopiston käytössä. Sekä päärakennus että piharakennus ovat suojeltuja kaavassa sr-merkinnällä. Rakennuksesta ja sen pihapiiristä on tehty rakennushistoriaselvitys (liite 10).

#### **Palvelut**

Lähes kaikki peruspalvelut ja kaupalliset palvelut sijaitsevat Kirkkonummen liikekeskustassa ja ne ovat suunnittelualueelta helposti saavutettavissa. Matkakeskus sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Kunnan tarjoamista palveluista suomenkielinen peruskoulu, kirjasto ja keskustan urheilupuisto ovat kaikki alle kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Vastaavasti lähin ruotsinkielinen päiväkotia ja peruskoulu sijaitsevat

liikekeskustan pohjoispuolella, noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Jokirinteen oppimiskeskus ja Jokiniityn hyvinvointikeskus sijaitsevat vain noin 750 m etäisyydellä suunnittelualueesta. Suomenkielinen ja ruotsinkielinen lukio sekä musiikkiopisto sijaitsevat suunnittelualueella (tilanne 2025) ja niiden on määrä muuttaa vuonna 2027 valmistuvaan yhteiskampukseen alueen pohjoispuolelle.

Kuntakeskuksen palvelut ovat kehitysvaiheessa: Kirkkotorin välittömään läheisyyteen, kirkon pohjoispuolelle rakennetaan lukiokampusta, joka käsittää suomen- ja ruotsinkieliset lukiot sekä musiikki- ja kansalaisopistojen tilat. Kampukseen on suunnitteilla myös suuri sali, joka palvelisi mm. kulttuuritapahtumia. Pidemmällä aikavälillä Kirkkotorin ympäristön palveluita kehitetään uudisrakentamisella, joka perustuu jo hyväksyttyyn Tallinmäen asemakaavaan. Tulevaisuudessa Kirkkotorin ympäristö on aktiivinen palvelujen keskittymä, joka elävöittää Kirkkonummen keskustaa ja houkuttelee yrityksiä.

### **Työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Suunnittelualueen liikerakennuksissa, koulussa ja Kirkkonummen musiikkiopistossa työskentelee noin 350 henkilöä (tilanne 2025).

### **Virkistys**

Keskustan urheilupuiston virkistys- ja liikuntapalvelut sijaitsevat lähellä, vain muutaman sadan metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Kirkkonummentien itäpuolella sijaitseva Kirkkolaaksonpuisto on liikekeskustan asukkaiden virkistyskäytössä. Suunnittelualueella sijaitsee Villa Hagan puisto virkistysalueineen, joihin kuuluu mm. leikkipuisto. Puiston viertä pohjois-eteläsuuntaisesti kulkee Asematie, alueelle merkittävä virkistys- ja kevyen liikenteen reitti Kirkkotorin ja rautatieaseman välillä.

### **Liikenne**

Kuntakeskuksen nykyisen ajoneuvoliikenteen verkon runkona ovat Kirkkonummentie-Gesterbyntie, Vanha Rantatie ja Länsiväylä. Korttelit 106 ja 107 rajoittuvat Ervastintiehen. Kirkkonummen liikekeskustan eteläpuolitse kulkee Turku-Helsinki-rautatie (Rantarata). Kirkkonummentie toimii liikekeskustan sisääntulotienä Länsiväylän suunnasta.

Kunnassa on ohjeistettu Kirkkonummen liikekeskustan liikennehankkeiden toteuttamisesta. Rautatien alittavan kadun (Asemankaari) rakentaminen ajoittunee 2030-luvulle. Kirkkonummentien rautatiesillan tilalle valmistui vuonna 2024 uusi nelikaistainen silta. Kirkkonummentien ja Överbyntien perusparannus -hanke käynnistyi keväällä 2025. Hankkeen myötä mm. Kirkkonummentie muuttuu 2-ajorataiseksi molempiin suuntiin nykyisen kiertoliittymän ja uuden kiertoliittymän välillä. Kadun länsireunalle rakennetaan uusi yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Myös Kirkkotallintieellä on käynnistetty saneeraustyöt.

#### **3.1.4 Kaava-alueen nykyinen rakennuskanta**

Luettelo kaava-alueen nykyisestä rakennuskannasta liitteenä (Liite 11)

#### **3.1.5 Maanomistus**

Alue on pääosin kunnan omistuksessa. Kaava-alueen maanomistajat ovat Kirkkonummen kunta, Y-säätiö, Senaatti-kiinteistöt sekä Kiinteistö Oy Kirkkonummen liiketalo. Maanomistuskartta on esitetty liitteessä 9.

### **3.2 Suunnittelutilanne**

#### **3.2.1 Valtakunnalliset alueenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvosto on tehnyt vuonna 2017 päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista osana maankäyttö- ja rakennuslakia. Tavoitteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslain 24§:ään ja auttavat saavuttamaan suunnittelun avulla hyvää elinympäristöä sekä kestävästä kehitystä. Tiivistetysti tavoitteena ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Villa Hagan asemakaava täyttää erityisesti tavoitteen kehittää raideliikenteeseen tukeutuvaa yhdyskuntarakennetta ja kehittää olemassa olevia keskusta-alueita.

Osana kulttuuriympäristöä kohdealueella säilyy 1800-luvulta saakka rakentunut Villa Haga ja tämän piharakennus. Historiallisen rakennuksen läheisyydessä puistorakennetta käsitellään palauttavasti – samoin säilytetään puretun terveystakeskusrakennuksen vierestä tunnistettu vanha mestauspaikka.

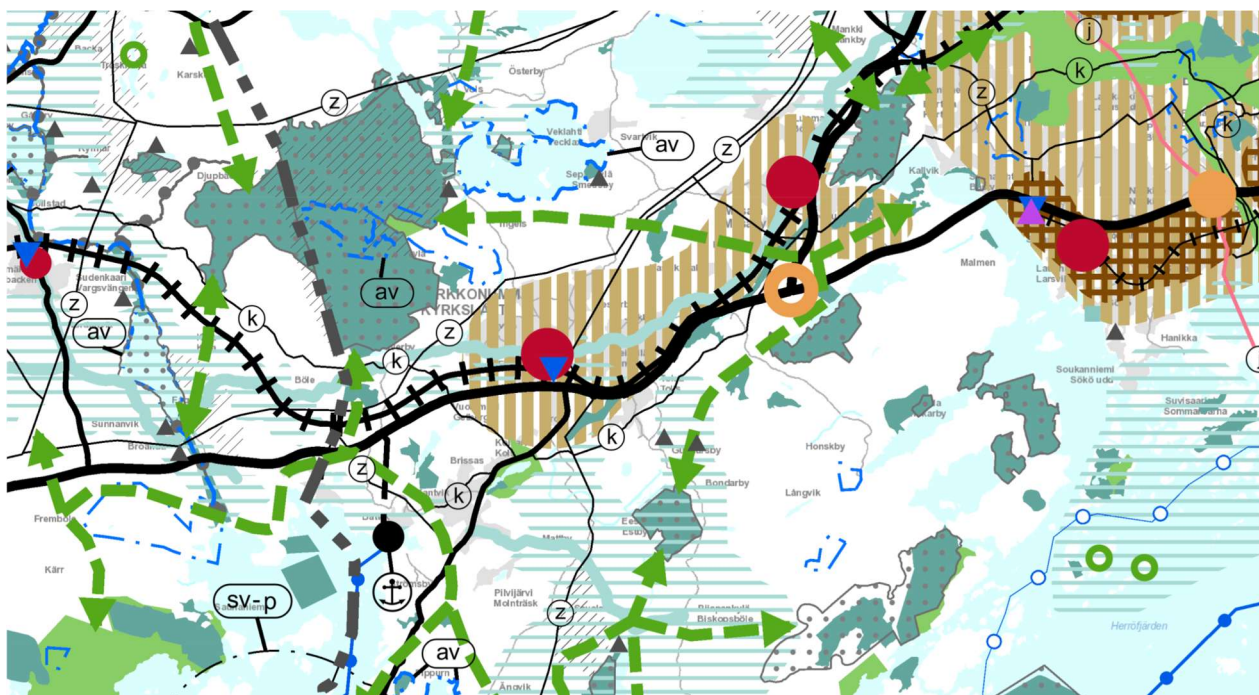
### 3.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualuetta koskee Uusimaa-kaava 2050:n Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Kaavakokonaisuus sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa kaava-aluetta koskevat seuraavat määräykset:

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

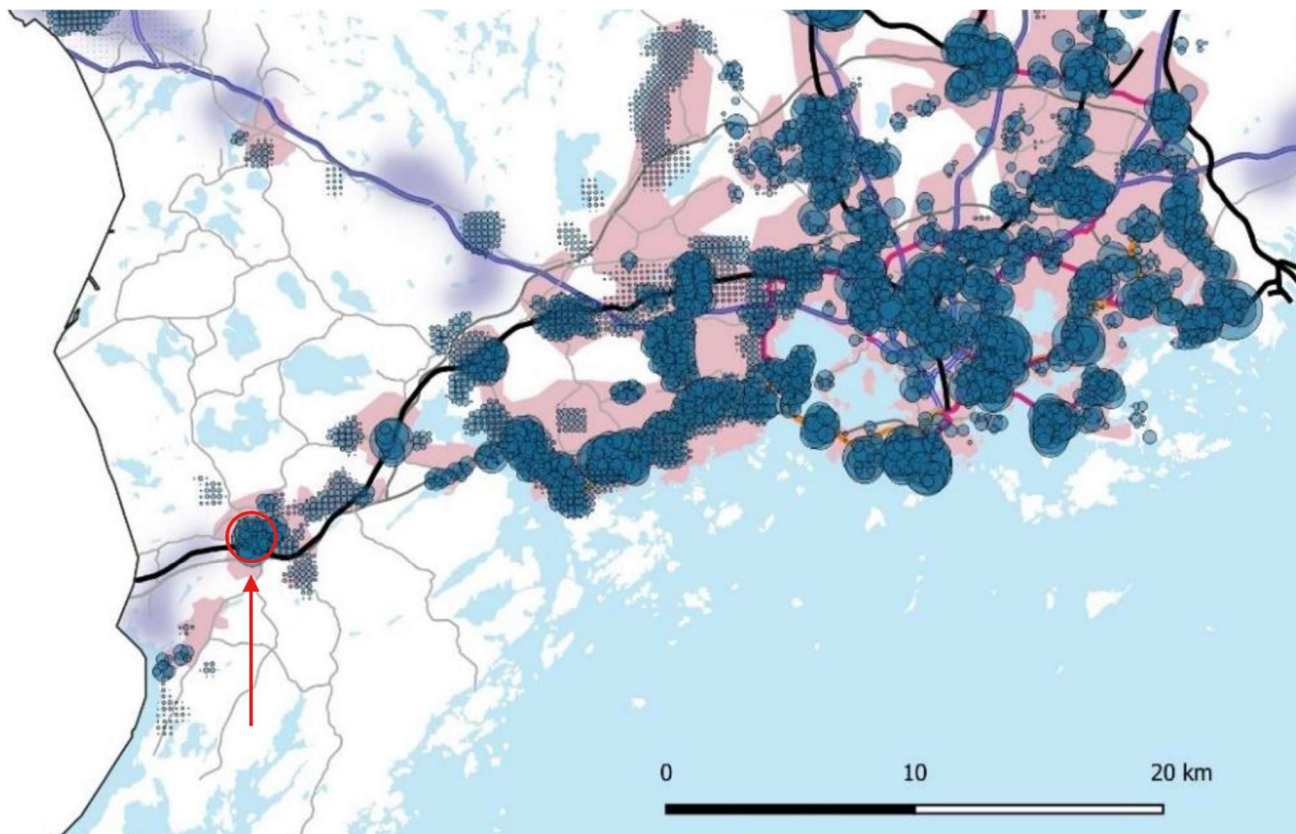
Uudenmaan liitto on käynnistänyt vihreän siirtymän vaihemaakuntakaavan (VISIO) valmistelun. Maaliskuussa 2025 vireille tulleen kaavatyön tavoitteena on täydentää lainvoimaista kaavakokonaisuutta vihreään ja puhtaaseen siirtymään liittyvien teemojen osalta. VISIO-kaavan keskeiset teemat ovat energia, logistiikka ja pitkän matkan henkilöliikenne, luonto ja hiilensidonta, teollinen tuotanto, kiertotalous ja maa-aineishuolto, sekä vesi-huolto ja vesivarat. Kaavan tavoitevuosi on 2050 ja alueellisesti kaava kattaa koko Uudenmaan alueen.



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

### 3.2.3 Helsingin seudun MAL 2023 – suunnitelma

Helsingin seudun MAL 2023 on 14 kunnan strateginen suunnitelma, joka perustuu kuntien ja valtion sekä HSL:n sopimukseen maankäytön, asumisen ja liikenteen toimenpiteistä seudulla. Yleisiä tavoitteita ovat liikenteen päästöjen saaminen laskuun, asukkaiden arjen tekeminen sujuvaksi, riittävä asuntotuotanto sekä huolehtiminen asumisen ja elinympäristön hyvästä laadusta. Villa Hagan puisto osana Kirkkonummen keskustaa sijoittuu MAL-suunnitelmassa määritellylle ensisijaiselle kehittämisvyöhykkeelle.



Kuva 4: Ote MAL 2023-suunnitelmaluonnoksesta. Kuva esittää maankäytön ensisijaisia kehittämisvyöhykkeitä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

### 3.2.4 Kirkkonummen kunnan kehityskuva 2040 ja 2060

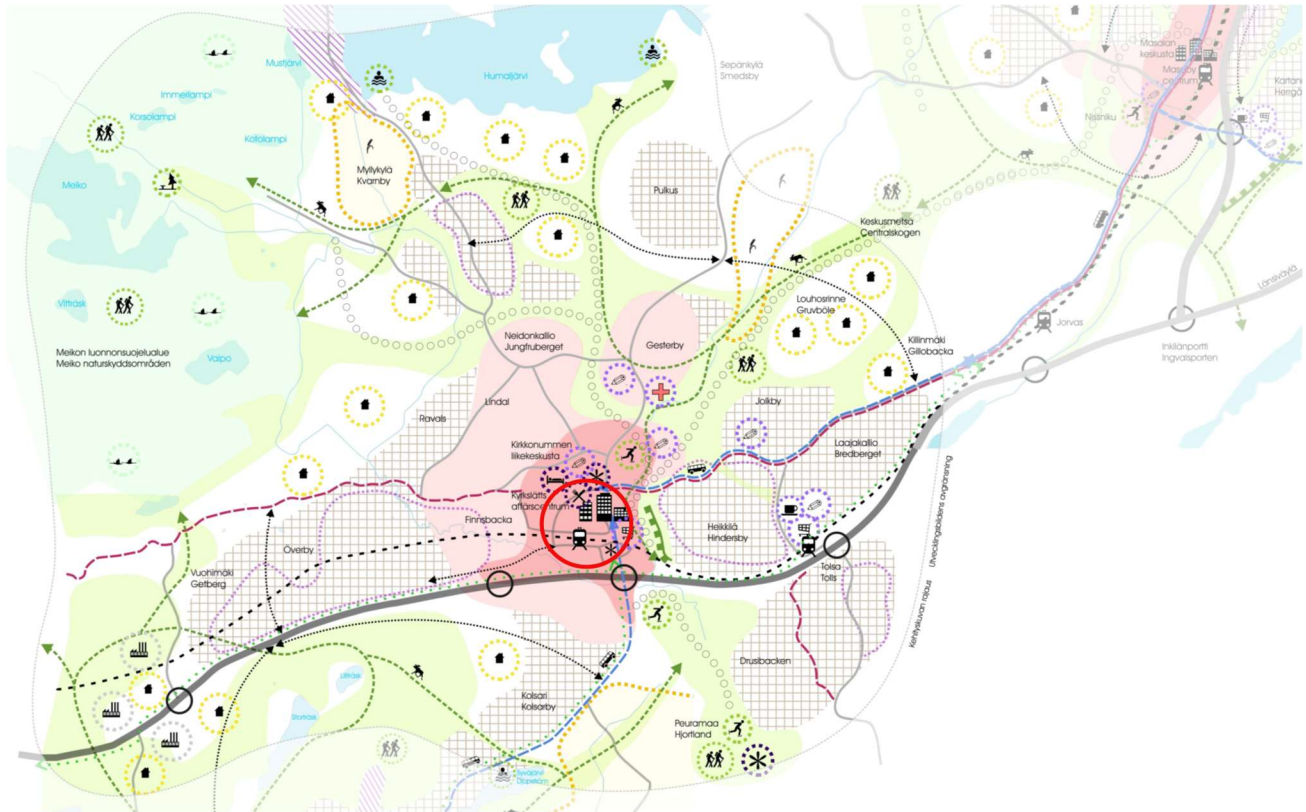
Koko Kirkkonummen kuntaa koskeva *Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060* hyväksyttiin kunnanvaltuustossa vuonna 2020 (Laatijana Sweco Finland ja Demos Finland). Kehityskuva esittää kunnan maankäytön tavoiteltua kehitystä yleispiirteisesti ja periaatetasoisesti, ja se on kunnan kehittämistavoitteet sisältävä strateginen suunnitelma. Kehityskuvalla on määritetty kunnan kehitys- ja kasvutavoitteet vuoteen 2040 saakka, huomioiden kasvun painopisteet, kasvun jakautuminen kunnan eri taajamiin ja osa-alueisiin ynnä taajamien ja eri osa-alueiden profiilit sekä ominaispiirteet. Kehityskuvalle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia oikeudellisesti veloitettava. Kehityskuvassa suunnittelualue on kuntakeskustana osa Kirkkonummen pääkasvuvyöhykettä (rantaradan ja Länsiväylän vyöhyke), joka tukeutuu rantarataan.

### 3.2.5 Kuntakeskuksen kehityskuva

Kirkkonummen kunnanvaltuusto on 19.12.2016 hyväksynyt Kuntakeskuksen kehityskuvan 2040 "Urbaani kylä". Raportissa hyväksytyt tavoitteet ja teemat ovat olennainen perusta Villa Hagan puiston asemakaavalle. Kehityskuvan teemat on määritelty seuraavasti:

- Kuntakeskuksen alueella toteutetaan laadukasta asuinympäristöä, tarjotaan toimivat palvelut ja monipuoliset virkistysmahdollisuudet – tavoitteena "metropolin paras pikkukaupunki".

- Liikennejärjestelyt mitoitetaan toimiviksi, yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tehdään oikea-aikaisesti liikennejärjestelyjen kanssa, tavoitteena on turvallinen ja viihtyisä liikkumisympäristö erityisesti jalan- kululle ja pyöräilylle.
- Luodaan edellytykset lähipalveluille huolehtimalla keskustan asukaspohjasta ja riittävien toimitilojen toteutumisesta, luodaan edellytykset elävän kaupunkikulttuurin kehittymiselle.

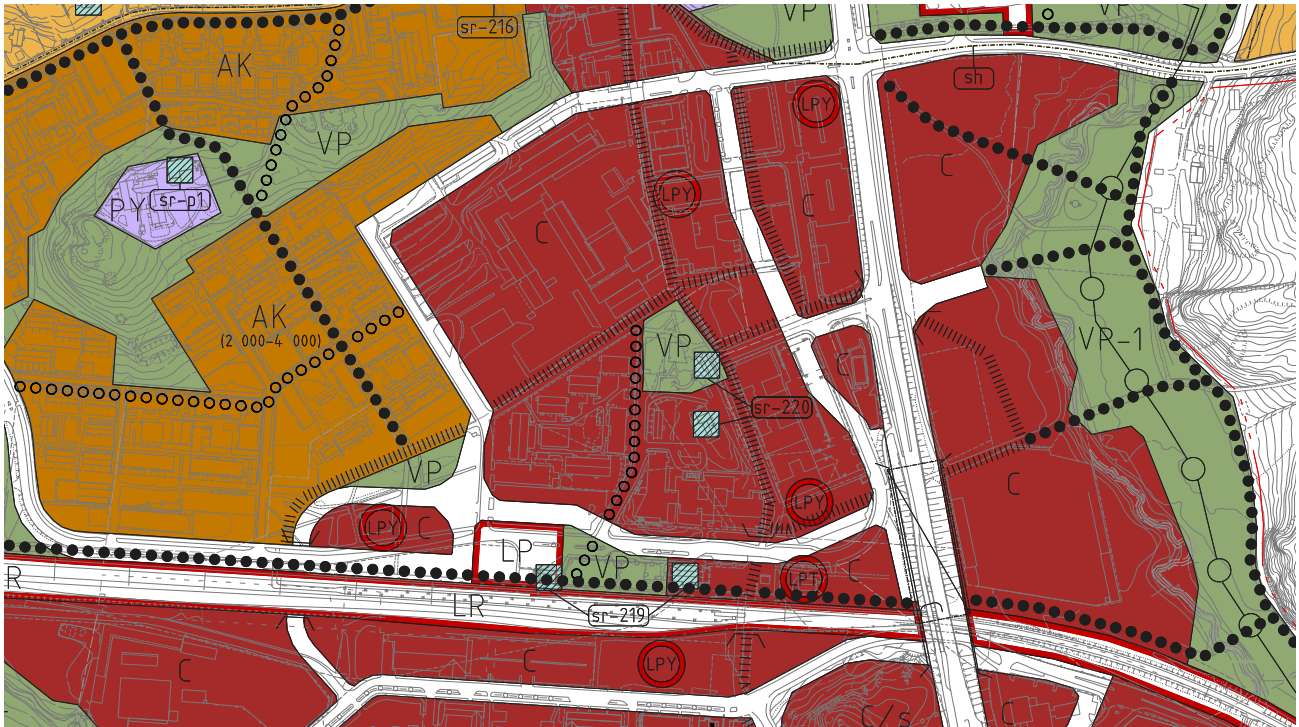


Kuva 4: Ote Kuntakeskuksen kehityskuva 2040 -julkaisusta (Kirkkonummen kunta, 2016). Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.

### 3.2.6 Yleiskaava

Kirkkonummen yleiskaava 2020 tuli lainvoimaiseksi vuonna 2000. Yleiskaavassa suunnittelualue on määritelty keskustatoimintojen alueeksi (C) ja puistoksi (VP).

Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa (22.1.2009) alue on Yleiskaava 2020:n mukaisesti määritelty pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C). Nykyinen Haagapuisto Villa Hagan päärakennuksen pohjoispuolella on määritelty puistomaiseksi (VP) ja pohjoisessa Finnsbackan puistoon rajautuva osa kaava-aluetta on merkitty asunkeuhkotoimintojen alueeksi (AK). Villa Haga sekä sen piharakennus on merkitty suojeltaviksi (sr-2).



Kuva 5: Ote Kirkkonummen Kuntakeskuksen ensimmäisen vaiheen osayleiskaava.

### 3.2.7 Asemakaavat

Suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

- Keskusta (657, lainvoimainen 12.12.1973)
- Lukkarinmäki (2853, lainvoimainen 11.8.2006)
- Finnsbacka (2921, lainvoimainen 9.5.2008)
- Ervastintie (2930, lainvoimainen 20.8.2007)
- Asemanseutu, 1. vaihe (2931, lainvoimainen 16.11.2007)
- Keskustan terveysasema (3061, lainvoimainen 1.4.2011)
- Asemapuisto (3153, lainvoimainen 20.3.2014)

## 4 SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Helsingin seudun voimakas kasvu edellyttää mm. olemassa olevien asuinalueiden tiivistämistä. Helsingin seudun MAL 2023-suunnitelmassa Villa Hagan puiston kaava-alue sijoittuu seudun ensisijaisesti kehitettävään maankäytönvyöhykkeeseen. Alueella toteutettava asuinrakentaminen edistää Helsingin seudun MAL-sopimuksen toteutumista.

Asemakaava-alueen rakennettu ympäristö on osin huonossa kunnossa. Rakennusten käyttö on vajavaista tai rakennusten sisältämiä toimintoja ollaan siirtämässä muualle kuntaan. Alueen vetovoima on heikentynyt. Nykyinen väestöpohja ei myöskään ole riittävä palveluiden järjestämiseen. Keskusta-alueen kehittämisellä ja asuntorakentamisen edellytysten parantamisella tavoitellaankin keskustan elävöittämistä ja laadukasta kaupunkimiljöötä alueen uusien asukkaiden lisäksi kaikille kunnan asukkaille sekä yritystoiminnalle. Tavoitteena on myös erottua Helsingin kehyskuntien keskusten joukossa omailmaisella ja elävällä pikkukaupunkimiljööllä, josta on hyvät yhteydet Kirkkonummen luontoalueille.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Villa Hagan puiston alueen asemakaavoitus on käynnistetty kunnanvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman 2025–2028 mukaisesti. Yhdyskuntatekniikan lautakunta on hyväksynyt hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman 26.10.2023 (§119) ja sen vireilletulosta on ilmoitettu kunnan virallisessa ilmoituslehdessä, kunnan kotisivuilla sekä suunnittelualueen maanomistajille kirjeitse. Villa Hagan puiston asemakaavan käynnistämissopimus on allekirjoitettu kaava-alueen maanomistajien ja kunnan edustajien toimesta ja hyväksytty kunnanhallituksessa 23.10.2023.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osalliset ilmenevät kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (liite 17).

#### 4.3.2 Vireilletulo

Villa Hagan puiston asemakaava on kuulutettu vireille 24.11.2023

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 17)

Kirkkonummen yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli ja hyväksyi OAS:n ja ideasuunnitelman 26.10.2023 (§119). Asukastilaisuus järjestettiin 13.12.2023, tilaisuuteen osallistui esittelijöiden lisäksi 2 henkeä. Tilaisuudessa kaavoitusarkkitehti ja kaavakonsultti esittelivät hankkeen kaavaehdotuksen pohjana toimineen ideasuunnitelman, jota esittelyn jälkeen on työstetty suoraan ehdotusvaiheeseen. Ideasuunnitelmaa on jatkokehitetty yhdessä maanomistajien kanssa sekä rinnan ja vuorovaikutuksessa kunnallisteknisen yleissuunnittelun kanssa.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyössä on käytetty lausuntomenettelyä.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavan lähtökohtana on Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa osoitettu maankäyttö, kunnan laatimat kehityskuvat ja kuntastrategia sekä kuntakeskuksen vahvistaminen seudullisten maankäytön suunnitelmien ja asuntostrategioiden mukaisesti. Villa Hagan puiston asemakaava on osa Kirkkonummen keskustan

kehittämistä ja vetovoiman parantamista. Tarkoituksena on kuntakeskuksen asukasmäärän merkittävä nostaminen ja keskeisillä paikoilla riittävien liike- ja palvelutilojen varaaminen rakennusten kivijalkoihin.

Tavoitteena on toteuttaa alueesta kaupunkikuvallisesti mielenkiintoinen ja viihtyisä kaupunkimiljö. Tavoitteena on kehittää Kirkkonummen kuntakeskuksesta – jonka ydinaluetta Villa Hagan puiston alue Tallinmäen ohella on – Helsingin seudun mielenkiintoinen ja vetovoimaisin ”pikkukaupunki”. Uudisrakennusten arkkitehtuuri ja alueen katu-, aukio- ja toritilat toteutetaan korkealaatuisesti ja ajallisesti kestäviksi. Alueen keskeinen sijainti erilaisten liike- ja asuinkortteleiden välissä mahdollistaa erilaisten asumismuotojen kehittämisen mi-niomakotitaloista loft-asuntojen kautta tornitaloihin. Asuntojakaumasta ja asuntojen hallintamuodoista halutaan tasaiset ja tähän vaikutetaan kaavamääräysten sekä maankäyttösopimusten avulla.

Asukaspysäköinti on tarkoitus hoitaa tonttikohtaisilla maantasopysäköintiratkaisulla, osittain rakenteellisilla pysäköintiratkaisulla sekä olemassa olevia käyttämättömiä autopaikkoja hyödyntäen. Liiketiloihin varten sijoitetaan lyhytaikaisia asiakaspaikkoja kadun varsille ja maantasossa oleville pysäköintialueille.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Uudessa asemakaavassa Villa Hagan puistosta on kehitetty kuntalaisten oma urbaani viherkeidas, joka pohjois-eteläsuuntaisena toimii myös virikkeellisenä kävelyreitteinä rautatieaseman ja Tallinmäen uusien korttelien ja torin välillä. Puisto on selkeästi rajattu idän ja lännen puolelta rakennuksilla. Idässä asematien varressa on uusi 12 kerroksinen asuin/liiketalo, olemassa olevat liikerakennukset ja kunnantalo sekä pohjoisimpana uudet asuinkorttelit lännen suuntaan avautuvine kattoterasseineen. Puiston länsireunaa rajaavat 6–7-kerroksiset asuin / liikerakennukset, jotka toimivat selkärangana länteen ja etelään päin avautuville asuinpihoille rakennuksineen. Rakennukset kerrosluvut vähenevät kohden länttä päättyen Wiikintien länsipuolella olevalle kaava-alueelle, jossa on 1–2 kerroksisia pientaloja ja päiväkotia. Kaava-alue etelässä päättyy Asemankaaren pohjoispuolella olevaan 6–7-kerroksiseen kerrostalorivistöön.

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Asuminen

Asemakaavan maankäyttö mahdollistaa monipuolisia ja korkealuokkaisia asumisvaihtoehtoja. Asuinkerrostalokortteleissa on monipuolisia asuinrakennustypologioita, jotka mahdollistavat monipuolisen asuntojakauman niin asumismuodon, asuntotyypin kuin asuntokoonkin suhteenkin. Suurimmasta osasta uusista asunnoista aukeavat maisemat joko virkistysalueille, aukioille tai pihoiden. Asumisen laatua korostaa myös esteettömät, erilaiset pysäköintiratkaisut.

#### 5.1.2 Palvelut

Kaavamuutoksella vahvistetaan Kirkkonummen kävelykeskustaa. Liiketilat sijoittuvat asuinrakennusten katutasoon sekä korttelin 105 erilliseen liikerakennukseen. Kaavan tavoitteena on luoda edellytykset joustavalle liike- ja palvelutilojen toteutukselle – tiloja yhdistelemällä voidaan vastata toteutusvaiheessa ilmenevään tarpeeseen. Tavoitteena on toteuttaa alueelle pieniä kivijalkaliikkeitä, ravintoloita, kahviloita ja mahdollisesti pieniä päivittäistavarakauppoja.

#### 5.1.3 Liikenne ja pysäköinti

Asemakaava-alueen katuverkko sekä kävely- ja pyöräily-yhteydet uusiutuvat. Uusia tielinjauksia on Wiikintien uusi linjaus, Kirkkotallintien jatke ja Villa Hagan tie (Virkatien uusi nimi ja linjaus), Asematien eteläosan uusi linjaus sekä Nummikuja jatkeeksi lännen suuntaan tuleva, alueen ja laajemmin keskustan viheryhteyksiä täydentävä viherraitti. Kunnan keskuksen läpi kulkevat kävely- ja pyöräily-yhteydet uusiutuvat myös noudatellen pääasiassa edellä mainittuja uusia tielinjauksia. Kaikkien liikkumismuotojen toimivuutta pyritään parantamaan. Kävelyn ja pyöräilyn reittejä parannetaan erityisesti Kirkkotallintien uuden osan, Villa Hagan tien ja Asematien yhteydessä. Etelässä aseman lähellä junaradan alituspaikkaa muokataan pyöräilijäystävällisemmäksi sekä sen yhteyteen varataan tila katetulle pyöräpaikoitukselle. Aseman alikululle järjestetään myös uusi helpommin

saavutettava yhteys Asematien suunnasta. Yhtäaikaisesti kaavoitustyön kanssa on tehty alueelle kunnallistekniikan yleissuunnittelua, joka sisältää mm. katujen ja yleisten alueiden yleissuunnittelun.

Kirkkotallintien kehäkadulle siirtyy merkittävä osa keskustan läpi kulkevasta bussiliikenteestä. Sen varrelle suunnitellaan tarvittavat bussipysäkit palvelemaan uutta asuinalueetta, Tallinmäkeä ja rautatieasemaa. Kehäkadulle tulee puuistutuksia, autopaikkoja kortteleiden vieraspaikoiksi sekä liiketilojen asiakaspaikoiksi. Lisäksi molemmin puolin katua rakennetaan laadukkaat kävely- ja pyöräilytiet.

Villa Hagan tielle tulee puuistutuksia, autopaikkoja kortteleiden vieraspaikoiksi sekä liiketilojen asiakaspaikoiksi.

Kortteliin 105 tulee LPA-alue palvelemaan liiketilojen asiakaspaikkoina.

Villa Hagan puiston kaava-alueella noudatetaan seuraavaa pysäköintimääräystä: asunnot: 1 ap / 135 k-m<sup>2</sup> (väh 0,5 ap / as), erityisryhmien asunnot 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>, liike-, palvelu- ja työtilat 1 ap / 40 k-m<sup>2</sup>.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Villa Hagan puiston asemakaavan alueella on noudatettava Kirkkonummen Kuntakeskuksen laatu- ja ympäristösuunnitelman periaatteita (WSP LT-Konsultit Oy, 2006). Lisäksi kaavamääräyksillä ohjataan ympäristörakentamista kortteli- sekä lähivirkistysalueilla. Pysäköintialueiden vehreys on niin ikään sisällytetty kaavamääräyksiin.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### K103

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-> AL) sijoittuu kaava-alueen kaakkoisosaan. Kortteliin yhdistetään tornitalo, jonka pääosa autopaikoista sijoitetaan korttelin eteläosassa olevaan pysäköintilaitokseen.

#### K235 ja K236

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen talojen korttelialue (korttelit 235 ja 236) sijoittuu kaava-alueen luoteisosaan Finnsbackan puiston viereen. Alue koostuu kahdesta erikokoisesta korttelialueesta, joille sijoitetaan toisiinsa autokatoksin kytkettyjä pientaloja. Asuinrakennuksilla on oma aidattu pihansa sekä autokatos. Pihat sijoittuvat rakennusten eteläpuolelle. Kahdella tontilla on yhteinen tonttikatu, jonka kautta asunnoille kuljetaan. Kortteleiden välissä kulkee Nummikuja, joka on alueen läpi kulkeva uusi kevyenliikenteen väylä. Kortteliin K235 sijoittuu myös palvelurakennusten korttelialue P esimerkiksi päiväkodin sijoitusta varten

#### K237

Kirkkotallintien ja Villa Hagan tien risteykseen muodostuu asuinkerrostalojen korttelialue, jolle rakentuu palveluasuntoja, vuokra-asuntoja sekä omistusasuntoja. Korttelin yhteinen piha-alue sijaitsee suojaisalla sisäpihalla. Pysäköinti sijoitetaan LPA-alueelle sekä asuinrakennusten alle osittain työntyviin pysäköintihalleihin.

#### K238

Alueen suurin kortteli 238 on hybridikortteli, johon kuuluu sekä asuinkerrostaloja, townhouse-taloja että rivitaloja. Kortteli jakaantuu neljään eri tonttiin, jotka erotetaan toisistaan LPA-alueilla. Eteläisin tontti on muita pienempi ja se koostuu kolmesta kerrostalolamellista, joiden päädyt suunnataan Asemankaarelle päin. Näin lamellien välistä muodostuu näkyviä korttelin sisälle. Muut kolme tonttia ovat keskenään samanlaiset. Asemankaaren varteen sijoittuu korkein (kuusitoista kerrosta) rakennus, joka maantasokerroksestaan liittyy viereisen tontin pysäköintilaitokseen, johon osoitetaan tontin autopaikat. Tontin keskellä on viisikerroksinen rakennus, joka koostuu kaksi- ja kolmikerroksisesta osasta. Päällekkäiset osat ovat julkisivumateriaaleiltaan erilaiset, mikä luo rakennusmassalle pientä mittakaavaa. Kirkkotallintien puolella tontille sijoitetaan matalammat rivitalot ja townhouse-talotyyppit, jotka ottavat tien toisella puolella olevan pientaloalueen mittakaavan huomioon.

Tonteilla on omat isot yhteispihat alueen keskellä oleskelutiloineen ja lisäksi townhouse-taloilla ja rivitaloilla on omat pienet yksityiset pihansa. Tonttikadut ja LPA-alueet erottavat tontit omiksi kokonaisuuksikseen.

### K105

Villa Hagan puiston pohjoisosaan muodostuu liikerakennusten korttelialue, jolle sijoitetaan suuri osa alueen uusista palveluista. Sijaintinsa ansiosta kortteli on helposti saavutettavissa eri suunnista saapuessa. Suora yhteys Villa Hagan puistoon luo mahdollisuudet ainutlaatuisen ulkotilan käytölle palveluiden yhteydessä.

### K101

Palvelurakennusten korttelialueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas Villa Haga. Korttelialue jää laajentuvan puiston sisälle ja arvorakennus toimii kauas näkyvänä maamerkinä alueen kiintopisteenä. Nykyisin Kirkkonummen musiikkiopiston käytössä toimivan rakennuksen käyttöä kehitetään palvelemaan laajempaa asiakaskuntaa ottaen myös nykyinen käyttö huomioon.

### K106 ja K107

Korttelit ovat yksityisomistuksessa ja niille rakentuu asuinkerrostaloja reunustamaan Villa Hagan puiston pohjoisosa ja sen vierellä kulkevaa Asematietä.

## 5.3.2 Muut alueet

### Katualueet

Kirkkonummen keskusta on kehitysvaiheessa ja myös katuverkostoa uudistetaan samalla. Villa Hagan puiston asemakaava-alueen osalta katualueita kehitetään ja uusia katulinjauksia tehdään suunnitelman vaatimassa laajuudessa.

#### Kirkkotallintie

Tiealuetta jatketaan etelään, aina Wiikintie-Asemankaari kiertoliittymälle asti. Kirkkotallintiestä tulee keskustan merkittävin joukkoliikenteenväylä, jolle on laadittu erillinen katusuunnitelma. Katu tulee palvelemaan koko alueen asukkaita niin ajoneuvo- kuin kevyenliikenteenkin osalta. Liittymäyhteydet kortteleihin kadulta kielletään ja kadunvarteen sijoitetaan tienvarsipaikkoja pysäköinnille.

#### Villa Hagan tie (nykyään Virkatie)

Tielinjausta jatketaan pohjoiseen Kirkkotallintielle asti. Kadulle sijoitetaan tienvarsipaikkoja pysäköinnille sekä istutetaan puita. Villa Hagan tie toimii liittymäyhteytenä LPA-alueille.

#### Wiikintie

Tielinjausta muutetaan sopimaan yhteen uusien liikennejärjestelyjen ja Kirkkotallintien laajentumisen kanssa.

#### Asematie (pp/h)

Asematiestä tehdään laadukas osa kävelykeskustaa. Kevyenliikenteenväylällä sallitaan myymälä- ja palvelutilojen huoltoajo. Asematie säilyy merkittävänä kevyenliikenteen yhteytenä Kirkkotorille ja rautatieasemalle.

#### Nummikuja (pp)

Kevyenliikenteen väylää jatketaan lounaasta kaava-alueelle ja se jatkuu Kirkkotallintien yli kohti Villa Hagan puistoa.

#### Tallikuja (pp)

Kevyen liikenteen väylä poistuu ja alue liitetään pohjoispuolella olevaan tonttiin.

#### Ervastintie

Tietä levennetään ja sen varrelle istutetaan lisää puita. Pienimuotoinen kaupallinen toiminta tien varressa sallitaan

#### Koulupolku (pp)

Kevyenliikenteen väylää jatketaan puistomaisena yhteytenä Villa Hagan puiston läpi Nummikujaan.

#### Virkistysalueet

##### VP-alue

Villa Hagan puisto laajenee nykyisestä ulottuen Asemankaarelta koko alueen läpi korttelille 239 asti. Puistosta tulee keskustan alueella merkittävä viheralue, vapaa-ajan alue sekä puistoyhteys rautatieasemalta Kirkkotalle. Puisto toimii merkittävänä hulevesien viivytysaltaana alueella.

##### Ervastinpuistikko

Ervastinpuistikko nykyisessä muodossaan poistuu. Sen korvaa Ervastintien bulevardimainen levennys

#### LPA-alueet

Pysäköinti tapahtuu pääosin LPA-alueilla.

#### Hulevedet

Hulevedet imeytetään ensisijaisesti omalla tontilla. Tonttikohtaisten viivytysjärjestelmien kapasiteetti ja tilavuudet sekä esimerkiksi öljyn erotukseen ja maisemallisiin ratkaisuihin liittyvät suunnitteluperiaatteet on esitetty kaavamääräyksissä; käsittely toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. VP-alueelle sijoitetaan laaja imeytysallas, jolle ohjataan lähistön hulevesiä yleisiltä alueilta.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön

Kirkkonummen kunnan keskusta-alueen asumismuoto- ja asuntotyytit monipuolistuvat muutoksen myötä. Toteutuessaan muutos kasvattaa merkittävästi Kirkkonummen keskusta-alueen asukaslukua, millä on merkittävä vaikutus alueen luonteelle ja elinvoimalle. Asukasmäärän kasvu luo edellytyksiä lähipalveluiden kehittymiselle. Muutos nostaa myös Kirkkonummen imagoa toimivana ja viihtyisänä asutuskeskuksena.

#### 5.4.1.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksella on merkittävä vaikutus alueen kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen sekä ilmeeseen. Alueen nykyinen rakennuskanta poistuu, lukuun ottamatta suojeltua ja historiallisesti merkittävää Villa Hagan pihapiiriä rakennuksineen. Purettavan koulukeskuksen ja terveysaseman tilalle rakennetaan uusi kaupunkipuisto, joka vaikuttaa merkittävästi kaupunkikuvaan, viihtyisyyteen, vetovoimaan ja käytettävyyteen, samoin ilmastotavoitteiden saavuttamiseen. Maisemallisesti puistoalue tarjoaa myös arvokkaan ja historiallisen rakennuksen merkitystä korostavan ympäristön Villa Hagalle.

Purkamalla käyttöikänsä lopussa olevia rakennuksia mahdollistetaan myös kaava-alueen aiempaa tehokkaampi ja keskustamaisempi rakentaminen. Vanhat matalat liikerakennukset ja koulukeskus kerrataan purettaen ja tilalle rakennetaan vaihtelevan kokoisia asuinrakennuksia. Koulukeskuksen pohjoispuoleisten rivitalojen tilalle rakennetaan edelleen pienimittakaavainen, mutta tiiviimpi kytkettyjen pientalojen alue. Kokonaisuudessaan kaava-alue muuttuu uuden korttelirakenteen myötä selkeämmin jäsentyneeksi, urbaanimmaksi ja tiiviimmäksi.

#### 5.4.1.2 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavaratkaisu on Helsingin MAL 2019 - suunnitelman ja Kirkkonummen kehityskuvan 2040 tavoitteiden mukainen. Kirkkonummen keskusta-alueiden tiivistämisellä eheytetään yhdyskuntarakennetta ja maankäytön tehostuessa paranevat samalla palveluiden ja joukkoliikenteen järjestämisen edellytykset.

Asemakaava-alue liittyy valmiiksi kunnallistekniikkaan, joten merkittävää ulkoista infrarakentamista ei toteuttamisen vuoksi vaadita. Alueen kaavoitussuunnittelu on tehty rinnan KTY-suunnittelun kanssa siten, että ratkaisut on voitu optimoida laajoina kokonaisuuksina.

#### 5.4.1.3 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Alueen pysäköinti tapahtuu pääasiassa maantasossa. Vain pohjoisimmassa asuinkorttelissa, on rakenteellinen pysäköintikansi, muilta osin uudet pysäköintipaikat osoitetaan asuinkortteleihin katumaisille pysäköintialueille ja pientalojen osalta asunto- ja talokohtaisesti pihalle, katoksiin ja talleihin. Lisäksi alueen rajalla sijaitseva, nykytilanteessa vajaakäyttöisen pysäköintilaitoksen kapasiteetti valjastetaan palvelemaan Asemankaaren uuden tornitalon pysäköintitarpeita.

Asemakaavan toteuttaminen lisää väkiluvun kasvaessa myös liikennettä keskusta-alueen katuverkossa. Liikenteen toimivuusongelmia ei kuitenkaan synny suunnitelmien toteutumisen myötä. Kaava-alueelle rakennetaan uusi yhteys Kirkkotallitietä Asemankaaren kiertoliittymään; tämän myötä sekä välityskyky että joukko-liikenteen saavutettavuus tulevat paranemaan.

Alueen joukkoliikenneyhteydet ovat erinomaiset ja mahdollistavat yhdessä keskeisen sijainnin kanssa myös autottoman elämäntavan.

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Villa Hagaa ympäröivän viheralueen ja Haagapuiston laajentuminen etelään ja pohjoiseen, purettavien terveyskeskuksen ja koulukeskuksen alueille, laajentavat kuntakeskuksen viherverkostoa. Rakennettava uusi puistoalue kytkeytyy pohjoisessa Finnsbackan puistoon ja tuo merkittävässä määrin uusia vaihtelevia luontotyypejä kuntakeskuksen ytimeen. Uusi puisto muodostaa kaava-alueelle myös suunnittelualueen paikallismastolle merkittävän, sään ääri-ilmiöitä tasaavan vihersaarekkeen.

##### 5.4.2.1 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan

Alueen muutokset eivät edellytä merkittävää kallion louhintaa. Maamassojen siirrot ovat vähäisiä ja paikallisia; ne voidaan toteuttaa alueen sisäisesti. Koska alue on jo rakennettua ympäristöä, vaikutukset ympäristöön ovat vähäisiä ja ajoittuvat rakentamisvaiheeseen.

Alueen toteuttamisen vaikutukset hulevesiin heijastuvat Jolkbynjoen vesistöön; imeytys- ja viivytysjärjestelyjen tehostamisen avulla valumavesien laatu hallittavissa. Oleellisia vaikutuksia ilmaan tai ilmastoon ei ole. Kaavan toteuttaminen on ilmastovaikutusten kannalta toimiva, koska se tukee yhdyskuntarakenteen tiivistämisen tavoitteita ja sijaitsee vyöhykkeellä, jolla liikkumisen tarve yksityisautolla on vähäinen. Purkujätteen käsittelyyn ja uusiokäyttöön tulee panostaa hiilijalanjäljen minimoimiseksi. Koko kaava-alue voidaan liittää kaukolämpöverkoon.

##### 5.4.2.2 Vaikutukset ilmastoon

Kaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen Kilva-työkalulla. Tarkastelussa on arvioitu luonnonvarojen käyttöä, kestävä elämäntavan mahdollistamista, kulutusta ja päästöjä sekä ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautumista. Tarkastelussa vahvuuksina erottuvat olemassa olevan kaupunki-infrastruktuurin hyödyntäminen ja kehittäminen resurssiviisautena, viheralueiden laajentaminen hiilinielujen ja -varastojen turvaamisena sekä liikenneyhteyksien ja -muotojen monipuolistuminen kestäviä liikumismuotoja tukevaksi.

Vastaavasti tarkastelussa erottuvia heikkouksia ovat Uusiutuvan energian tuotanto sekä liikkumisen tarpeet. Näistä uusiutuvan energian tuotantomahdollisuudet ovat asuinrakentamisen puitteissa rajalliset – kaavassa määritettyjen katoille sijoitettavien aurinkokennojen lisäksi. Liikkumisen tarpeita, joiden vähentämistä arviointityökalu painottaa, ei kuitenkaan voida pitää suunnitelman heikkoutena: koska asukasmäärä alueella kasvaa merkittävästi, myös liikkuminen alueella lisääntyy. Samalla tämä kuitenkin mahdollistaa uusille asukkaille keskusta-alueen palvelujen ja julkisten liikenneyhteyksien sekä kevyen liikenteen reittien hyödyntämisen, mikä laajemmalla tarkastelulla vähentää liikkumisen tarvetta asukasmääriin suhteutettuna.

Kilva-aineisto on esitetty kokonaisuudessaan liitteessä 14.

##### 5.4.2.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen

Suunnittelualue on nykyisellään pääosin rakennettua ympäristöä. Muutoksen myötä puistoalueen pinta-ala kasvaa merkittävästi ja viheryhteydet alueen läpi vahvistuvat. Uuden Villa Hagan puiston 1,9 hehtaarin

alueelle tulee vaihtelevia kasvillisuusalueita ja se jatkaa alueen pohjoispuolella sijaitsevaa Finnsbackan puistokokonaisuutta. Vanhat, 1960-1970-luvuilla rakennetut, valtaosin päällystetyt piha-alueet korvataan nurmi- ja istutusalueista koostuvilla pihakokonaisuuksilla. Luonnon monimuotoisuus lisääntyy sekä monipuolisten uusien puistoalueiden myötä, että vehreiden piha-alueiden lisääntyessä.

Finnsbackan puiston etelärajalla nykyistä kevyen liikenteen kulkureitistöä muutetaan uuden päiväkodin piha-alueiden ulottuessa osin puiston rajalle. Muilta osin Finnsbackan puistoalue säilyy ennallaan. Purettavien talojen pihapiireistä puita joudutaan kaatamaan, mutta vastaavasti sekä uusille piha-alueille, että kadunvarsille istutetaan runsaasti uusia puita. Näin kaupunkivihreän määrä lisääntyy merkittävästi myös puisto- ja piha-alueiden ulkopuolella.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen eteläpuolella kulkevan Rantaradan meluvaikutukset ovat mahdollisia Asemankaareen rajoittuvilla tonteilla. Meluntorjuntaan sekä rakennusten värinä- ja runkomelusuojaukseen liittyvät periaatteet on esitetty kaavamääräyksissä.

## 5.6 Kaavamerkinnot- ja määräykset

Asemakaavakartalla on käytetty ympäristöministeriön 11.6.2024 voimaan tulleen Katja-asetuksen mukaisia kaavamerkintöjä.

## 5.7 Nimistö

Kaavamuutosalueen nimistönä on käytetty alueen vanhaa nimistöä.

Nimiluettelo

| Suomeksi                               | Ruotsiksi                           |
|----------------------------------------|-------------------------------------|
| <u>Kadut</u>                           |                                     |
| Kirkkotallintie                        | Kyrkstallsvägen                     |
| Villa Hagan puistotie (ennen Virkatie) | Villa Hagas väg (f.d. Tjänstevägen) |
| Asematie                               | Stationsvägen                       |
| Asemankaari                            | Stationsbågen                       |
| Wiikintie                              | Wiksvägen                           |
| Nummikuja                              | Slättstigen                         |
| Tallikuja                              | Stallgränden                        |
| Koulupolku                             | Skolstigen                          |
| <u>Puistot</u>                         |                                     |
| Villa Hagan puisto                     | Villa Hagas Park                    |
| <u>Aukiot</u>                          |                                     |
| Ervastipuistikko                       | Ervastskvären                       |

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2025) on laadittu asemakaavan muutoshankkeen rinnalla. Lisäksi laaditaan rakentamistapaohje ja hulevesien hallintasuunnitelma.

### **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Asemakaavan edellyttämän kunnallistekniikan toteuttaminen tehdään hankepäättösten sekä kunnassa laadittujen yleissuunnitelmien mukaisesti. Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi laaditaan mm. katu- ja puistosuunnitelmat sekä kortteli- ja tonttikohtaiset hulevesisuunnitelmat.

Asemakaavan mahdollistamien uusien liikenne- ja rakennushankkeiden toteuttaminen voidaan panna vireille, kun kaava on tullut lainvoimaiseksi.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Asemakaavan toteuttamisen seurantaan ei aseteta erillistä työryhmää. Hankkeet toteutetaan, kun niitä koskevat suunnitelmat ja luvat on hyväksytty kunnassa.



## KIRKKONUMMEN KUNTA

### VILLA HAGAN PUISTON ASEMAKAAVA

Lisätietoa: [www.kirkkonummi.fi](http://www.kirkkonummi.fi)  
Yhteystiedot: Kirkkonummen kunta  
PL 20, 02401 KIRKKONUMMI