

Villa Hagan puiston asemakaava (10109), asemakaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti (kh)

Kuntakehityksen lautakunta 27.08.2025 § 8
1145/10.02.03/2022

Valmistelija	kaavoitusarkkitehti Anniina Lehtonen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihte)
Päätösehdotus	Kuntakehitysjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa Kuntakehityksen lautakunta päättää merkitä Villa Hagan puiston asemakaavaehdotuksen esittelyn tiedoksi.
Käsittely	Minna Hakapää poistui kokouksesta pykälän esittelyn aikana klo 19.00. Konsultti Heikki Viiri poistui kokouksesta klo 19.17. Kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi poistui kokouksesta klo 19.27. Lautakunta päätti pitää tauon klo 19.17 – 19.27.
Päätös	Kuntakehityksen lautakunta päätti merkitä Villa Hagan puiston asemakaavan esittelyn tiedoksi ja jatkaa asemakaavaehdotuksen käsittelyä 1.10.2025 kokouksessaan.
Tiedoksi	
Selostus	

Kaavaehdotuksen käsittely

Asemakaavaehdotus esitellään lautakunnalle kokouksessa ja tuodaan hyväksyttäväksi seuraavaan kokoukseen.

Kuvaus

Villa Hagan puiston asemakaava sisältyy Kirkkonummen kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2025-2028.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja ideasuunnitelman 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 asemakaavan käynnistämissopimuksen 23.10.2023 (§ 356).

Hanke on nimetty Villa Hagan puiston asemakaavaksi.

Villa Hagan puiston suunnittelualue sijaitsee Kirkkonummen kuntakeskuksen ytimessä, heti rautatieaseman pohjoispuolella. Keskeiset maanomistajat ovat Kirkkonummen kunta, Senaatti-Kiinteistöt, Y-säätiö sekä KOy Kirkkonummen Liiketalo. Suunnittelualue on kooltaan n. 12,5 ha. Se rajautuu länsiosassa Wiikintiehen, eteläosassa Asemankaareen ja pohjoisessa Finnsbackanpolkuun. Itäosassa suunnittelualue rajautuu osittain Asematiehen ja osittain Ervastintiehen. Suunnittelualueella sijaitsee nykyään Kirkkonummen koulukeskus, liikerakennuksia, purettu terveyskeskus, kerros- ja rivitaloasumista sekä suojellut Villa Haga

piharakennuksineen. Suunnittelualue on kokonaan asemakaavoitettua aluetta ja sillä on tällä hetkellä voimassa seitsemän asemakaavaa.

Tavoitteet

Villa Hagan puiston asemakaava on osaa suurempaa kokonaisuutta, jolla pyritään vahvistamaan Kirkkonummen liikekeskustan viihtyisyyttä ja vetovoimaa. Tavoitteena on keskustamaisen rakenteen tiivistäminen. Suunnittelualueelle sijoitetaan sekä kerrostalo-, rivitalo- että pientaloasumista, mikä mahdollistaa monipuolisen asuntotarjonnan eri tavoin asuville kuntalaisille. Alueelle sijoitetaan myös liiketilaa ja palveluita. Keskeiselle alueelle toteutetaan vihreä Villa Hagan puisto. Liikekeskustasta kehittyy vetovoimainen asumisen ja palvelujen alue, joka kytkeytyy sekä läheisen kirkon, kirkkotorin ja kirjaston muodostamaan kulttuuriympäristöön että asemanseutuun. Suojellut Villa Hagan pihapiirin rakennukset säilyvät. Edellisen lisäksi alueelle on tarkoitus toteuttaa uusi liikerakennus. Alueen väkiluku asettunee noin 2000 asukkaaseen. Myös uusia työpaikkoja syntyy.

Muutos pohjautuu voimassa olevaan osayleiskaavaan (Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava, lainv. 2010), jonka tarkoitus on kehittää keskusta- aluetta urbaaniksi tiiviimmin asutuksi nykyaikaiseksi keskustaksi. Asemakaavoituksen tueksi laadittiin vuonna 2023 ideasuunnitelma Arkkitehtitoimisto Heikki Viiri Oy:n toimesta.

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 suunnittelutyöksi valittiin voittanut 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 keskusta- aluetta 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, johon osallistui kaksi henkilöä.

Asemakaavaehdotus

Uudessa asemakaavassa Villa Hagan puistosta on kehitetty kuntalaisten oma urbaani viherkeidas, jossa rakennushistoriallisesti arvokas Villa Hagan piharakennuksineen säilyy. Uusi pohjois-eteläsuuntainen puisto on selkeästi rajattu idän ja lännen puolelta rakennuksilla. Idässä Asematien varressa on uusi parkkitaloon kytkeytyvä 12-kerroksinen asuin/liiketalo, olemassa olevat Aseman Ostarin liikerakennukset ja kunnantalo sekä

pohjoisimpana uudet asuinkorttelit lännen suuntaan avautuvine kattoterasseineen. Puiston pohjoispäätyyn sijoittuu liikerakennus sekä sitä palveleva asiakaspysäköintialue. Puiston länsireunaa rajaavat 6-7 -kerroksiset asuin /liikerakennukset, jotka toimivat selkärankana länteen ja etelään päin avautuville asuinpihoille rakennuksineen. Rakennusten kerrosluvut vähenevät länttä kohden päättyen 1-2 kerroksisiin pientaloihin ja päiväkotiin. Kaava-alue päättyy etelässä Asemankaaren pohjoispuolella olevaan 6-7-kerroksiseen kerrostalorivistöön.

Alueen läpi johdetaan uusi tielinjaus, joka yhdistää Kirkkotallintien Asemankaaren kiertoliittymään ja mahdollistaa bussiyhteyden alueen läpi. Kaavassa osoitetaan myös uusi pohjois-eteläsuuntainen katuyhteys, Villa Hagan tie, josta kulkee länteen päin kortteleiden läpi neljä pysäköinti- ja pihakatua sekä kevyenliikenteen yhteys.

Asemakaavalla mahdollistetaan nykyisten terveydenhuoltoa ja sosiaalitointa palvelevan korttelialueen (YS), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (Yo1) ja liikerakennusten korttelialueen (K) muuttaminen 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). Kortteleiden rajauksia muutetaan vastaamaan uusia suunnitelmia. Kaava-alue ulottuu etelässä rautatiehen saakka, jossa keskustan yhteyksiä radan eteläpuolelle kehitetään osoittamalla alikulun yhteyteen uusi väljä ja helposti käytettävä portaikko.

Asemakaavassa on annettu useita yleismääräyksiä mm. rakentamisen laatuun ja tapaan, meluun, pysäköintiin ja hulevesien hallintaan liittyen. Asemakaavan toteuttamista tukemaan on laadittu myös rakentamistapaohje.

Asemakaavan mahdollistama kokonaiskerrosala on noin 75 000 k-m², josta uusi asuinkerrosala on noin 55 000 k-m² ja uusien liike-, palvelu- ja työtilojen kerrosala on noin 2 500 k-m². Asemakaavan muutos toisi toteutuessaan noin 1800 uutta asukasta alueelle nostaen asukasluvun nykyisestä 220:stä noin 2000 asukkaaseen.

Maankäyttösopimukset

Kunnan käytännön mukaisesti ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä kunnanvaltuustossa, on kaavoituksen kautta taloudellista hyötyä saavien alueen maanomistajien ja kunnan kesken tehtävä maankäyttösopimukset asemakaavan toteuttamisesta.

Asiakirjat

- Villa Hagan puiston asemakaavakartta kaavamääräyksineen (piir.nro 3519)
- Villa Hagan puiston asemakaavan selostus liitteineen

Kaavoitusarkkitehti Anniina Lehtonen
etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihte)

Päätösehdotus

Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa
sijainen kuntatekniikkapäällikkö Toni Keski-Lusa

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää hyväksyä Villa Hagan puiston asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (MRL 62 § ja 63 §) sisältäen ideasuunnitelman ja hyväksyy kaavan laatijaksi Heikki Viirin (Arkkitetoimisto HEIKKI VIIRI OY).

Käsittely

Käsittelyn aikana Kim Liljequist teki seuraavan evästysehdotuksen
Evästys: Asuntojen pysäköintijärjestelyt tulee mahdollisuuksien mukaan (tornitaloa lukuun ottamatta) toteuttaa viihtyisästi rakennusten yhteyteen tai niiden alle.

Jenny Snellman, Sanni Jäppinen, Ann-Christine Sved, Teemu Kelkka, Hannu Valtanen, Kim Åström ja Aleksander Polkko kannattivat evästystä.

Puheenjohtaja totesi, että esitystä kannatettiin yksimielisesti.

Kim Liljequist teki seuraavan evästysehdotuksen: Mikäli mahdollista, niin rakennuksia ei toteuteta tasakattoisina.

Jenny Snellman, Sanni Jäppinen, Ann-Christine Sved, Teemu Kelkka, Hannu Valtanen, Antti Salonen, Pekka Jäppinen, Kim Åström, Aleksander Polkko ja Ronja Karkinen kannattivat evästystä

Puheenjohtaja totesi, että esitystä kannatettiin yksimielisesti.

Kim Åström teki seuraavan evästysehdotuksen: Alueen jatkosuunnittelussa asuntojen tarjontaa ja niiden pohjaratkaisuja tulisi kaavamääräyksen suunnata erityisesti perheiden ja voimakkaasti kasvavan senioriväestön tarpeisiin

Kim Liljequist, Aleksander Polkko, Jenny Snellman, Antti Salonen, Pekka Jäppinen, Hannu Valtanen, Teemu Kelkka, Sanni Jäppinen, Ann-Christine Sved ja Ronja Karkinen kannattivat evästystä

Puheenjohtaja totesi, että esitystä kannatettiin yksimielisesti.

Sanni Jäppinen teki seuraavan evästysehdotuksen: Jatkosuunnittelussa tutkitaan kaava-alueen ja siihen liittyvien alueiden liikenne- ja reittisuunnitelma kävelijöille ja pyörällä liikkuville.

Ronja Karkinen, Ann-Christine Sved, Pekka Jäppinen, Antti Salonen, Kim Åström ja Teemu Kelkka kannattivat evästystä.

Puheenjohtaja totesi, että esitystä kannatettiin yksimielisesti.

Ronja Karkinen teki seuraavan evästysehdotuksen: Alueen rakennuksia suunnitellaan puurakenteisina ja niitä sekä muuta infrastruktuuria vähäpäästöisenä, kuten vähäpäästöistä betonia ja asfalttia edellyttäen.

Kim Liljequist ja Sanni Jäppinen kannattivat evästystä.

Puheenjohtaja Kim Åström teki seuraavan evästysehdotuksen: Alueen rakennustapaohjeissa tulee mahdollisuuksien mukaan suosia puuta ja muita ilmastoviisaita ratkaisuja.

Ann-Christine Sved, Kim Liljequist, Antti Salonen, Hannu Valtanen, Ronja Karkinen, Teemu Kelkka ja Jenny Snellman kannattivat evästystä.

Puheenjohtaja totesi, että Karkisen ja Åströmin evästysehdotukset vastaavat toisiaan ja tiedusteli Karkisen ehdotuksen kannattajien kannatusta Åströmin ehdotukselle. Karkisen ehdotuksen kannattajat kannattivat myös Åströmin evästystä, joten Åströmin evästys jäi voimaan ja sitä kannatettiin yksimielisesti.

Ronja Karkinen teki seuraavan evästysehdotuksen: Kaava-aluetta tarkastellaan vielä siitä näkökulmasta, voisiko joitakin alueella olemassa olevia rakennuksia säilyttää Villa-Hagan lisäksi.

Sanni Jäppinen, Kim Liljequist, Ann-Christine Sved ja Pekka Jäppinen kannattivat evästystä.

Puheenjohtaja totesi, että esitystä kannatettiin yksimielisesti.

Päätös

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti ja evästää jatkosuunnittelua seuraavasti:

1. Asuntojen pysäköintijärjestelyt tulee mahdollisuuksien mukaan (tornitaloa lukuun ottamatta) toteuttaa viihtyisästi rakennusten yhteyteen tai niiden alle.
2. Mikäli mahdollista, niin rakennuksia ei toteuteta tasakattoisina.
3. Alueen jatkosuunnittelussa asuntojen tarjontaa ja niiden pohjaratkaisuja tulisi kaavamääräyksen suunnata erityisesti perheiden ja voimakkaasti kasvavan senioriväestön tarpeisiin
4. Jatkosuunnittelussa tutkitaan kaava-alueen ja siihen liittyvien alueiden liikenne- ja reittisuunnitelma kävelijöille ja pyörällä liikkuville.
5. Alueen rakennustapaohjeissa tulee mahdollisuuksien mukaan suosia puuta ja muita ilmastoviisaita ratkaisuja.
6. Kaava-aluetta tarkastellaan vielä siitä näkökulmasta, voisiko joitakin alueella olemassa olevia rakennuksia säilyttää Villa-Hagan lisäksi.

Tiedoksi

Selostus

Kuvaus

Villa Hagan puiston asemakaava sisältyy Kirkkonummen kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2023-2027. Maanomistajat ovat tehneet aloitteen kaavan muuttamisesta ja kunnanhallitus hyväksyy kokouksessaan 23.10.2023 kaavoituksen käynnistämissopimuksen. Hanke on nimetty Villa Hagan puiston asemakaavaksi.

Hanke sijaitsee Kirkkonummen kuntakeskuksen ytimessä, heti rautatieaseman pohjoispuolella. Keskeiset maanomistajat ovat

Kirkkonummen kunta, Senaatti-Kiinteistöt, Y-säätiö sekä KOy Kirkkonummen Liiketalo. Suunnittelualue on kooltaan n. 10 ha. Se rajautuu länsiosassa Wiikintiehen, eteläosassa Asemankaareen ja pohjoisessa Finnsbackanpolkuun. Itäosassa suunnittelualue rajautuu osittain Asematiehen ja osittain Ervastintiehen. Suunnittelualueella sijaitsee nykyään Kirkkonummen koulukeskus, liikerakennuksia, vanha terveyskeskus, sekä kerros- että rivitaloasumista ja suojellut Villa Haga piharakennuksineen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteena on tiedottaa alueen asukkaita kaavan taustasta ja tarkoituksesta sekä tavoitellusta aikataulusta.

Kaavan tavoitteet

Villa Hagan puiston asemakaava on osa suurempaa kokonaisuutta, jolla pyritään kehittämään Kirkkonummen keskusta-alueen viihtyvyyttä ja vetovoimaa. Muutos pohjautuu voimassa olevaan osayleiskaavaan, jonka tarkoitus on kehittää keskusta-aluetta urbaaniksi tiiviimmin asutuksi nykyaikaiseksi keskustaksi. Suunnittelualueelle sijoitetaan sekä kerrostalo-, rivitalo- että pientaloasumista, mikä mahdollistaa monipuolisen asuntotarjonnan eri tavoin asuville kuntalaisille. Alueelle sijoitetaan myös liiketilaa ja palveluita. Kaava-alueella nykyisin olevaa Villa Hagan puistoa laajennetaan ulottumaan aina alueen pohjoisrajalle asti. Puiston varrelle sijoitetaan oleskelualueita ja leikkipaikkoja. Puiston halki kulkee alueelle merkittävä virkistysreitti. Tulevan kaava-alueen asukkaiden määräksi on arvioitu noin 2000.

Alustava aikataulu ja osallistuminen

Hankkeelle on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa alustava raja-
aus, jota tarkennetaan tarpeen mukaan suunnitteluprosessin edetessä. Kaavan vireilletulon yhteydessä alueesta esitetään ideasuunnitelmat, jotka visualisoivat tulevaa kaupunkirakennetta katu- ja virkistysverkostoineen, sekä rakentamisen määrää. Kaavaehdotus laaditaan vuonna 2024 ja kaava on tavoitteena hyväksyä myös vuoden 2025 aikana. Osallistuminen, osalliset ja yhteistyö on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Oheismateriaali

Villa Hagan puiston asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja ideasuunnitelma.