

## Lausuntopyyntö, Villa Hagan puiston asemakaavaehdotus

Vanhusneuvosto 08.12.2025 § 82

739/00.01.02/2025

Valmistelija	Kaavoitusarkkitehti Anniina Lehtonen <a href="mailto:etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi">etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi</a> , puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Vanhusneuvosto päättää lausunnon antamisesta Villa Hagan puiston asemakaavaehdotuksesta.
Käsittely	Vanhusneuvosto käsittely asian toisena varsinaisena asiana. Kaavoitusarkkitehti Anniina Lehtosen ollessa estynyt osallistumasta, projektipäällikkö Hannu Ruhanen esitteli Villa Hagan puiston asemakaavaehdotusta. Hän poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 10.14.
Päätös	Vanhusneuvosto päätti antaa lausunnon Villa Hagan puiston asemakaavaehdotuksesta määräaikaan 9.1.2026 mennessä. Neuvoston jäsenet lähettävät kommenttinsa s-postitse vuoden loppuun mennessä ja Pekka Jäppinen ja Irja Orava koostavat lausunnon.

### Selostus

#### **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). Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan käynnistämissopimuksen 23.10.2023 (§ 356).

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 Hagan 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 vehreä 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.

## **Kaavaprosessin vaiheet**

Kirkkonummen keskustan kehittämiseksi järjestettiin vuonna 2015 rinnakkaistoimeksianto neljälle arkkitehtitoimistolle. 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-alueita 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.

## **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 14-kerroksinen asuin/liiketalo, olemassa olevat Aseman Ostarin liikerakennukset ja kunnantalo sekä pohjoisimpana uudet asuinkorttelit lännen suuntaan avautuvine kattoterasseineen. Puiston pohjoispäättyyn 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 sosiaalitoimintaa palvelevan korttelialueen (YS), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (Yo1) ja liikerakennusten korttelialueen (K) muuttaminen asuinkerrostalojen (AK), rivitalojen ja muiden kytkeytyvien 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-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 nostaten asukasluvun nykyisestä 220:stä noin 2000 asukkaaseen.

Vastaava kaavoittaja on kaavoitusarkkitehti Anniina Lehtonen. Lausunto tulee antaa 9.1.2026 mennessä ja toimittaa Kirkkonummen kunnan kirjaamoon.