

Detaljplanen för Villa Hagas park (10109), framläggning av det justerade detaljplaneförslaget enligt OAL 65 § och MBF 27 § (kst)

Kommunutvecklingsnämnden 27.08.2025 § 8
1145/10.02.03/2022

Beredare	Planlägningsarkitekt Anniina Lehtonen, fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Kommunutvecklingsdirektör Anna-Kaisa Kauppinen Kommunutvecklingsnämnden beslutar anteckna presentationen av förslaget till detaljplan för Villa Hagas park för kännedom.
Behandling	Minna Hakapää lämnade sammanträdet under föredragningen av paragrafen kl. 19.00. Konsult Heikki Viiri lämnade sammanträdet kl. 19.17. Kommunarkitekt Tero Luomajärvi lämnade från sammanträdet kl. 19.27. Nämnden beslutade ta en paus kl. 19.17–19.27.
Beslut	Kommunutvecklingsnämnden beslutade anteckna presentationen av detaljplanen för Villa Hagas park för kännedom och fortsätta behandlingen av detaljplaneförslaget vid sitt sammanträde 1.10.2025.
Redogörelse	Behandlingen av planförslaget Detaljplaneförslaget presenteras för nämnden vid sammanträdet och föreläggs för godkännande vid följande sammanträde.

Beskrivning

Detaljplanen för Villa Hagas park ingår i det av Kyrksläotts kommunfullmäktige godkända planlägningsprogrammet för åren 2025–2028. Samhällstekniska nämnden godkände projektets program för deltagande och bedömning (PDB) och idéplan vid sitt sammanträde 26.10.2023 (§ 119). Om anhängiggörandet av detaljplanen kungjordes i Kirkkonummen Sanomat. Invånarna på området informerades också per post. PDB finns till påseende på kommunens webbplats och kommunhuset samt på kommunens bibliotek. Avtalet om inledande av detaljplanen har undertecknats av markägarnas och kommunens representanter. Kommunstyrelsen godkände ett avtal om inledande av detaljplanläggningen 23.10.2023 (§ 356).

Projektet har getts namnet detaljplanen för Villa Hagas park.

Villa Hagas parks planeringsområde ligger i Kyrksläotts kärncentrum, strax norr om järnvägsstationen. Centrala markägare är Kyrksläotts kommun, Senatsfastigheterna, Y-säätiö och KOy Kirkkonummen Liiketalo. Planeringsområdets areal är ca 12,5 ha. Det gränsar i väster till Wiksvägen, i söder till Stationsbågen och i norr till Finnsbackastigen. I östra delen gränsar planeringsområdet delvis till Stationsvägen och delvis till Ervastvägen. På planeringsområdet ligger idag Kyrksläotts skolcentrum, affärsbyggnader, den rivna hälsocentralen, vånings- och radhus och den skyddade Villa Haga med gårdsbyggnader. Planeringsområdet är helt och hållet detaljplanerat område och på det finns för tillfället sju detaljplaner.

Mål

Detaljplanen för Villa Hagas park är del av en större helhet, med vilken man strävar efter att förbättra trivselen i Kyrksläotts centrum och dess attraktionskraft. Målet är att förtäta den centrumaktiga strukturen. På planeringsområdet placeras såväl flervåningshus, radhus som småhusboende, vilket möjliggör ett mångsidigt bostadsutbud för kommuninvånarna som bor på olika sätt. På området placeras också affärsutrymme och tjänster. På en central plats anläggs den grönskande Villa Hagas park. Affärscentrumet utvecklas till ett attraktivt område för boende och service vilket kopplas till den invidliggande kulturmiljön bestående av kyrkan, kyrktorget och biblioteket samt till stationsområdet. De skyddade byggnaderna i Villa Hagas gårdsgivning bevaras. Avsikten är därtill att uppföra en ny affärsbyggnad på området. Områdets invånarantal torde bli ca 2000. Det uppstår också nya arbetsplatser.

Ändringen bottnar i den gällande delgeneralplanen (delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 1, lagakraftvunnen 2010), vars avsikt är att utveckla centrumområdet till ett urbant tätbefolkat och modernt centrum. Som stöd för detaljplaneringen utarbetades år 2023 en idéplan av Arkkitehtitoimisto Heikki Viiri Oy.

Skeden i planprocessen

För att utveckla Kyrksläotts centrum ordnades 2015 ett parallellupppdrag för fyra arkitektbyråer. Syftet med uppdraget var att hitta stadsbildsmässigt högklassiga planer enligt de mål som kommunen fastställt samt kvartersspecifika byggrätter som mål för detaljplaneringen. Ett centralt mål var att väcka intresse för utveckling av Kyrksläotts affärscentrum samt skapa förutsättningar för genomförande av den stegvis. Till planeringsområde valdes det vinnande förslaget Seneca (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy). År 2019 beställde Kyrksläotts kommun som fortsatt arbete en idéplan som precisering av Seneca-planen för det nuvarande skolcentret och området söder om det. Planeringen av området fortsattes år 2023 då en av de centrala markägarna på området ansökte om ändring av detaljplanen. Kommunstyrelsen godkände avtalet om inledande av detaljplaneringen av Villa Hagas park 23.10.2023.

Detaljplanen för Villa Hagas park är en del av en större helhet med hjälp av vilken man ska modernisera och utveckla centrumområdet till ett urbant centrum. För planeringsområdet gjordes 2023 upp en ny och mer exakt idéplan som stöd för detaljplaneringen (Arkkitehtitoimisto Heikki Viiri Oy). Samhällstekniska nämnden godkände projektets program för deltagande och bedömning och idéplan 26.10.2023 (§ 119). Detaljplanen för Villa Hagas park anhängiggjordes 24.11.2023 och om projektet ordnades en öppen invånartillställning 13.2.2023, i vilken deltog två personer.

Detaljplaneförslag

I den nya detaljplanen har Villa Hagas park utvecklats till en urban grön oas för kommuninvånarna i vilken den byggnadshistoriskt värdefulla Villa Haga med omgivande byggnader bevaras. Den nya parken som går i riktningen norr-söder har klart avgränsats med byggnader på östra och västra sidan. I öster längs Stationsvägen finns ett nytt bostads-/affärshus med 12 våningar som anknyter till parkeringshuset, de befintliga Kirkkonummen Ostaris affärsbyggnader och kommunhuset samt längre norrut nya bostadskvarter med takterrasser som öppnar sig mot väst. I norra ändan av parken placeras en affärsbyggnad med ett parkeringsområde för kunderna. Parkens västra kant avgränsas av bostads-/affärsbyggnader med 6–7-våningar. Byggnaderna fungerar som ryggrad för bostadsgårdarna med byggnader som öppnar sig västerut och

söderut. Byggnadernas våningstal minskar i riktning västerut för att i ändan bli småhus och daghem med 1–2 våningar. Planområdet slutar i söder med en rad flervåningshus med 6–7-våningar norr om Stationsbågen.

Genom området leds en ny väglinje som kombinerar Kyrkstallsvägen med Stationsbågens rondell och möjliggör en bussförbindelse genom området. I planen anvisas också en ny gatuförbindelse i riktningen norr-söder, Villa Hagas väg, från vilken det västerut genom kvarteren går fyra parkerings- och gårdsgator och en gång- och cykelväg.

Med detaljplanen möjliggörs ändring av de nuvarande kvartersområdena: kvartersområdet med byggnader som tjänar social- och hälsovården (YS), kvartersområdet för byggnader som tjänar undervisningsverksamhet (Yo1) och kvartersområdet för affärsbyggnader (K) till kvartersområden för flervåningshus (AK), radhus och andra kopplade byggnader (AR), bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL), affärsbyggnader (KL), bilplatser (LPA) och park (VP). På kvartersområden för flervåningshus tillåts utöver byggande av flervåningshus även uppförande av affärs-, butiks- och servicelokaler. I planområdets nordvästra del har dessutom placerats ett kvartersområde för servicebyggnader (P). Kvartersgränserna ändras att motsvara de nya planerna. Planområdet sträcker sig i söder ända till järnvägen där centrums förbindelser till områdena söder om banan utvecklas genom att anvisa en ny bred och lättillgänglig trappa i anknytning till underfarten.

I detaljplanen ges flera allmänna bestämmelser om bland annat byggandets kvalitet och sätt, buller, parkering och hantering av dagvatten. Som stöd för detaljplanen har också uppgjorts en bygganvisning.

Den totala våningsytan som detaljplanen möjliggör är ca 75 000 v-m², av vilket ny våningsyta är ca 55 000 v-m² och våningsytan för nya affärs-, service- och arbetslokaler är ca 2 500 v-m². Ändringen av detaljplanen skulle medföra ca 1 800 nya invånare till området varmed invånarantalet skulle öka från nuvarande 220 till ca 2 000.

Markanvändningsavtal

Enligt kommunens praxis ska markägare som genom planläggningen får ekonomisk vinning och kommunen ingå markanvändningsavtal om genomförande av detaljplanen innan detaljplanen behandlas för godkännande i kommunfullmäktige.

Handlingar

- Karta över detaljplanen för Villa Hagas park med planbestämmelser (ritn. nr 3519)
- Detaljplanebeskrivning för Villa Hagas park med bilagor