

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

Kommunutvecklingsnämnden 01.10.2025 § 51

1145/10.02.03/2022

Beredare

Planläggningsarkitekt Anniina Lehtonen,
fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi, tfn 09 29671 (växel)

Beslutsförslag

Kommunutvecklingsdirektör Anna-Kaisa Kauppinen

Kommunutvecklingsnämnden beslutar föreslå kommunstyrelsen att

1

den offentligt lägger fram förslaget till detaljplan för Villa Hagas park, ritn.nr 3519, med tillhörande handlingar i enlighet med OAL 65 § och MBF 27 § för minst 30 dygn

2.

den ber följande instanser ge utlåtanden om planförslaget:

Kyrksläotts kommun:

- näringslivsväsendet
- tomttjänsterna
- geoinformationstjänsterna
- byggnadstillsynen
- miljövården
- investeringstjänsterna
- underhållstjänsterna
- bildnings- och fritidstjänsterna
- kulturväsendet, idrottstjänsterna
- rådet för personer med funktionsnedsättning
- äldrerådet
- Kyrksläotts Vatten

Andra myndigheter:

- Nylands förbund
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Trafikledsverket
- Esboregionens miljö- och hälsoskydd
- HRM Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
- HRT Samkommunen Helsingforsregionens trafik
- Västra Nylands polisinrättning
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands landskapsmuseum

Företag:

- Caruna Esbo Ab
- Fortum Power and Heat Oy
- DNA Abp
- Elisa Abp
- TeliaSonera Finland Abp
- Digita Oy

Föreningar och organisationer:

- Kirkkonummen Pienkiinteistöyhdistys ry
- Kyrksläotts Hembygdsförening r.f.

- Finnsbacka invånarförening
- Kyrksläotts kommuncentrumförening KIDE r.f.
- Kyrksläotts musikinstitut
- Kyrksläotts miljöförening r.f.
- Kyrksläotts Natur och Miljö r.f.
- Oy Pohjolan Liikenne Ab
- Kyrksläotts företagare r.f.
- Helsingforsregionens handelskammare

3

konstatera att det innan detaljplanen godkänns vid kommunfullmäktige ska finnas godkända och undertecknade markanvändningsavtal mellan kommunen och de markägare som får ekonomisk nytta via planläggningen.

4

ger beredaren rätt att göra tekniska korrigeringar i planhandlingarna före framläggningen av förslaget.

Behandling

Under behandlingen gav Minna Hakapää följande ändringsförslag:

”Materialets illustrationsbilder är från fågelperspektiv, vilket inte ger en verklig bild ur människans synvinkel. För att stödja beslutsfattandet i den fortsatta behandlingen vore det viktigt att få visualiseringar även ur människoperspektiv – det perspektiv där invånarna ser och lever i.

Mervi Somervuori, Jukka Lahti, Matti Kaurila, Pinja Pekkarniemi och Heidi Castrén understödde förslaget.

Förslaget understöddes enhälligt.

Under behandlingen framställde ledamot Matti Kaurila följande ändringsförslag:

”Kommunutvecklingsnämnden beslutar: Ändra den maximalt tillåtna våningshöjden för byggnader eller delar av dem på detaljplaneområdet till fem våningar. Detta beslut gäller inte tomten för höghuset bredvid parkeringshuset. Syftet är att bättre säkerställa målet för detaljplaneområdet; en småstadskaraktär. Samtidigt jämnas höjdskillnaderna mellan intilliggande kvarter med bostadshöghus och radhus ut, vilket innebär att man från höghusens balkonger inte ser direkt in på radhusens gårdar. Dessutom beslutar nämnden att minska byggrätten för höghuskvarteren i motsvarande grad, vilket i sin tur minskar behovet av att anvisa parkeringsplatser i avlägsna parkeringshus i förhållande till bostäderna.”

Anneli Granström och Minna Hakapää understödde förslaget.

Ordföranden konstaterade att förslaget inte understöts enhälligt, varmed man ska rösta om saken.

Ordföranden startade omröstningen. De som understöder utgångsförslaget röstar ”ja” och de som understöder Kaurilas ändringsförslag röstar ”nej”.

Ordföranden avslutade omröstningen. Rösterna fördelades enligt följande:

7 ja-röster (Pekkarniemi, Dannbäck, Ronkainen, Castrén, Ragnell, Lahti, Somervuori)

4 nej-röster (Granström, Kämpe-Hellenius, Hakapää, Kaurila), varvid utgångsförslaget vann.

Minna Hakapää framställde följande ändringsförslag:

”Tillgänglighet beaktas i hela planområdet för att säkerställa att äldre personer och andra som behöver en tillgänglig miljö kan röra sig i området.”

Pinja Pekkarniemi, Mervi Somervuori, Jessica Dannbäck, Jukka Lahti, Anneli Granström och Heidi Castrén understödde förslaget.

Förslaget understöddes enhälligt.

Nämnden beslutade ta en paus kl. 18.46–18.56.

Planläggningsarkitekt Anniina Lehtonen och kommunstyrelsens ordförande Anna Sahiluoma avlägsnade sig från sammanträdet efter behandlingen av paragrafen.

Beslut

Kommunutvecklingsnämnden beslutar föreslå kommunstyrelsen att

1.
den offentligt lägger fram förslaget till detaljplan för Villa Hagas park, ritn.nr 3519, med tillhörande handlingar i enlighet med OAL 65 § och MBF 27 § för minst 30 dygn

2.
den ber följande instanser ge utlåtanden om planförslaget:

Kyrkslätts kommun:

- näringslivsväsendet
- tomttjänsterna
- geoinformationstjänsterna
- byggnadstillsynen
- miljövården
- investeringstjänsterna
- underhållstjänsterna
- bildnings- och fritidstjänsterna
- kulturväsendet, idrottstjänsterna
- rådet för personer med funktionsnedsättning
- äldrerådet
- Kyrkslätts Vatten

Andra myndigheter:

- Nylands förbund
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Trafikledsverket
- Esboregionens miljö- och hälsoskydd
- HRM Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
- HRT Samkommunen Helsingforsregionens trafik
- Västra Nylands polisinrättning
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands landskapsmuseum

Företag:

- Caruna Esbo Ab

- Fortum Power and Heat Oy
- DNA Abp
- Elisa Abp
- TeliaSonera Finland Abp
- Digita Oy

Föreningar och organisationer:

- Kirkkonummen Pienkiinteistöyhdistys ry
- Kyrksläatts Hembygdsförening r.f.
- Finnsbacka invånarförening
- Kyrksläatts kommuncentrumsförening KIDE r.f.
- Kyrksläatts musikinstitut
- Kyrksläatts miljöförening r.f.
- Kyrksläatts Natur och Miljö r.f.
- Oy Pohjolan Liikenne Ab
- Kyrksläatts företagare r.f.
- Helsingforsregionens handelskammare

3

det innan detaljplanen godkänns vid kommunfullmäktige ska finnas godkända och undertecknade markanvändningsavtal mellan kommunen och de markägare som får ekonomisk nytta via planläggningen

4

den ger beredaren rätt att göra tekniska korrigeringar i planhandlingarna före framläggningen av förslaget

5.

det för att stödja beslutsfattandet i den fortsatta behandlingen vore viktigt att få visualiseringar även ur människoperspektiv – det perspektiv där invånarna ser och lever i. Materialets illustrationsbilder är från fågelperspektiv, vilket inte ger en verklig bild ur människans synvinkel

6.

tillgänglighet beaktas i hela planområdet för att säkerställa att äldre personer och andra som behöver en tillgänglig miljö kan röra sig i området.

Redogörelse Planmaterialet förelades nämnden 27.8.2025.

Beslutshistoria

Kommunutvecklingsnämnden 27.08.2025 § 8

Beredare Planläggningsarkitekt 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 Luomajarvi 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 gårdsomgivning 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 14 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