



## SELOSTUS: KAUPUNKISUUNNITTELU

### MONIPUOLINEN JA TOIMINNALLISESTI SEKOITTUNUT KAUPUNKIRAKENNE

Suunnitelma tiivistää Kirkkonummen keskustan rakenteen kaupunkimaiseksi. Tavoitteena on luoda pikkukaupunkimainen, elämyksellinen, yhteisöllinen ja toiminnallisesti sekoittunut kaupunkirakenne. Keskustan ydin on kävelykatu - Asematie, josta kehitetään aukoiden jaksottama urbaaniraitti Asemalta Kirkkotorille. Kaupallisten toimintojen painopiste sijaitsee aseman ja Kirkkotallintien välillä. Kirkkotorin ympäristössä painopiste on kulttuuri- ja vapaa-ajan toiminnoissa.

### RAITTI JA NELJÄ SOLMUKOHTAA

**Asema-aukio** : Vetovoimainen kaupallisten toimintojen alue.

#### ”Petankkiaukio”:

Villa Hagan Puistoa jatketaan Koulupolun ja Asematien kulmasta kaupunkirakenteen sisään työntyvänä aukiona. Aukiosta muodostuu yhdessä puiston kanssa asukkaiden ja muiden kuntalaisten kohtaamispaikka: siellä on tilaa oleskelulle: kesäisin mm. petankille , talvisin jäädytetään pieni luistinrata. Aukiolle avautuvat kahvilan ja ravintolan isot ikkunat ja aukiolle laajenevilta terasseilta voi seurata kesäisiä pelejä ja talvella lasten liikuntaa luistinradalla.

#### ”Kinoaukio”

Kirkkotallintien ja Asematien risteykseen muodostetaan kaupunkiaukio, jolle sijoittuvat bussipysäkit. Palvelukeskittymä: päivittäistavarakauppa, elokuvateatteri, monitoimirakennus maatilatoreineen.

#### **Kulttuuri- ja vapaa-ajan toiminnot: Kirkkotori ympäristöineen**

Kirkkotoria rajaavat nelikerroksiset asuin-liikerakennukset, jolloin kaupunkitila korostuu nykyisestä. Kirkkotori on luonteeltaan kulttuuriaukio: alatorilla kirkon ja kirjaston edessä on kulttuuritapahtumien paikka. Ylätorilla on tilaa torikaupalle ja rakennusten pohjakerroksiin sijoittuu pieniä liikkeitä ja torin pohjoisreunalla kahviloita ja ravintoloita.

Kirkkotorin pohjoispuolen kerrostalokortteleissa rakennukset rajaavat suojaisat korttelipihat. Kirkkotorin tuntumassa asuinrakennusten rauhallinen arkkitehtuuri ja materiaalivalinnat sekä pääasiassa vaaleat värit korostavat kirkon ja muiden julkisten rakennusten asemaa kaupunkikuvassa.

#### ”ASEMA-AUKIO” JA TERVEYSKESKUKSEN KORTTELI

Asemankaaren ja Asematien risteykseen muodostetaan kaupunkiaukio, jonka varrelle sijoitetaan liiketilaa. Terveyskeskuksen kortteliin ehdotetaan liiketilaa yhteensä 1500 kem<sup>2</sup>. Tämä sijoittuisi Asemankaaren ja Asematien varteen pääosin katutasoon. Asematien kulmaan esitetään liike- tai toimistotilaa myös 2. kerrokseen (n. 400 kem<sup>2</sup>). Koska aseman ympäristö on kaupallisesti vetovoimainen paikka, ehdotetaan Asemanostaria kehitettäväksi laajentamalla ja avaamalla ostarin nykyinen Asematien puoleinen julkisivu myymälöille. Laajennus voidaan toteuttaa vaiheittain: Ensimmäiseksi on toteutettava Asematien puoleinen pysäköintitaloon liittyvä laajennus, johon sijoittuva myymälätilat voivat laajeta vanhan ostarin puolelle molemmissa kerroksissa. Ensi vaiheessa toteutetaan säältä suojattu kulkureitti Asemankaarelta uuden liiketilan kautta Asematielle ja sisäyhteys muihinkin ostarin tiloihin. Tämä parantaa osaltaan yhteyttä keskustan ja marketalueen välillä.



Polkupyöräreitti asematunneliin Asemankaaren ali toteutetaan säältä suojatun pyörärampin kautta, joka käsittää myös hissien ja portaat jalankulkijoille.

Terveyskeskuksen paikalle kehitetään rakennusten rajaama suojainen korttelipiha, jolta on esteetön kulku Villa Hagan Puistoon. Rakennukset ovat pääosin nelikerroksisia, Asemakaaren varrella 5-7 kerrosta. Pysäköintipaikat sijoitetaan pihan alle ja osa paikoista ohjelman mukaisesti aseman pysäköintitaloon.

Villa Hagasta kehitetään Lastenkulttuuritalo, johon sijoittuu kuvataidekoulutoimintaa, näyttämö- ja tanssitoimintaa, siellä toimii lukupiirejä ja kirjakerhoja, valkuvakerhoja yms.

Asematien varrella Ervastintorin äärellä sijoitettavaan talousrakennukseen kunnostetaan Lastentalon toimintaan liittyvä perhekahvila. Samoin siihen kunnostetaan puistotoiminnan tukipiste. Villa Hagan Puiston leikkipaikat saavat tuekseen petankkiaukion oleskelualueet- ja pienpelikentän/luistinradan.

Terveyskeskuskorttelin pohjoisreunaan Villa Hagan puiston äärelle voidaan toteuttaa senioritalo, jolla voisi olla yhteistoimintaa viereisen Lastentalon toimijoiden kanssa.

## PETANKKIAUKIOLTA KINOAUKIOLLE

Asematie ja näiden kahden aukion ympäristö muodostavat keskusta-alueen toiminnallisen ytimen. Tällä ydinalueella ja Senaatin korttelissa kokonaisuudessaan ehdotetaan toteutettavaksi **hybridirakennuksia**, jotka tarjoavat joustavan tilarakenteen asumiselle, työ- ja toimistotiloille sekä liiketiloille. Rakennukset sopivat luontevasti pikkukaupungin toiminnalliseen ympäristöön. Pienessä keskuksessa erillisten toimistotalojen kysyntä on vähäistä. Erilliset toimistotalot tuottaisivat pieneen kaupunkiin liian suurta ja monotonista rakennetta ja mittakaavaa.

Hybridirakennuksen 2-3 alinta kerrosta suunnitellaan kerroskorkeudeltaan myymälä- ja toimistokäyttöön soveltuviksi. Toiseen kerrokseen voi sijoittua toimistotyyppejä työtiloja tai liiketilat voivat laajentua niihin. Ne sopivat hyvin loft-henkisiksi asunnoiksi. Ylemmissä kerroksissa on asuntoja. Porrashuoneet palvelevat asuntojen ohella toisen kerroksen työtiloja. Hybridirakennuksilla muodostuu vaihteleva korkeusmittakaava: asuntojen ulkotilat voivat laajeta matalan jalustaosan katolle. Vaihteleva mittakaava tarjoaa asunnoille pitkiä näkymiä. Julkisivujäsentelyssä tavoitellaan pikkukaupungin rakeisuutta.

**Kinoaukion** äärelle ehdotetaan kahta uutta monikäyttörakennusta:

Kortteliin 107 toteutetaan uusi liikerakennus, johon sijoittuu pt-myymä (800 m<sup>2</sup>) , elokuvateatteri (n. 900 m<sup>2</sup>) ja Asematien puolelle kahteen kerrokseen liike- ja toimistotilaa. Pysäköinti sijoittuu kolmeentasoiseen pysäköintilaitokseen korttelin keskelle. Ajo pysäköintiin ja huoltotilaan on Tallikujalta. Nykyisin korttelissa sijaitseva pieni puistoaukio korvataan kävelykatuun liittyvillä uusilla aukioilla.

”Pankkitalon” paikalle ehdotetaan monitoimirakennusta. Rakennuksen läpi kulkeva lasikattoinen keskushalli avaa aukiolta näkymäkselin kirkolle. Rakennuksen katutasossa toimii ympärivuotinen maatilatori ja muuta myymälätalaa sekä monikäyttötilaa. Toiseen kerrokseen voisi sijoittua viihderavintola ja siihen liitettävissä oleva esiintymiseen soveltuva tila.



### **Puistokortteli (nykyinen koulukortteli)**

Koulukorttelista muodostetaan yhtenäinen puistomainen kortteli, jonka läpi kulkevat sujuvat kävelyreitit yhdistävät korttelin keskustan palveluihin ja bussipysäkeille. Korttelia rajaavat kadun varteen sijoittuvat kerrostalot (kerroluvut 3...6). Korttelin läpi kulkevien raittien varteen sijoittuu pienkerrostaloja , kaupunkivilloja.

Korttelipuisto on kaikille yhteinen. Korttelin keskiosaan kulkureittien risteykseen sijoittuvat luonteeltaan julkisemmat pallokenttä sekä eri ikäisten leikki- ja liikuntavälineet. Korttelipihan reunoille sijoittuvat oleskelu- ja leikkipaikat ovat luonteeltaan puolijulkisia, mutta yhteisessä käytössä. Kaupunkivillojen katot ovat talon asukkaiden käytössä viljelyyn ja oleskeluun. Korttelin muoto ja rakennustapa tukevat yhteisöllisyyden kehittymistä.

Korttelin pysäköintipaikat sijaitsevat korttelin pohjoisreunaan sijoittuvaan kolmikerroksiseen pysäköintilaitokseen. Korttelipihalla on sallittu vain huoltoajo sekä ajo LE-paikoille.

### **Kortteli 111**

Kortteli rakentuu umpikorttelina pohjoiseen Kirkkotorin, idän ja etelän suuntiin. Finnsbackanpuiston rinteeseen ehdotetaan kaksi pistetaloa, joiden välistä korttelipiha avautuu puiston rinteeseen ja nykyistä puustoa säilyy. Korttelia rajaavat lamellitalojen kerrosluku vaihtelee 4-5. Pistetalojen kerrosluku on 6. Tori-, aukio ja kävelykatujen suuntaan katutason kerroksessa sijaitsee liiketiloja, joiden määrä on noin 1500 kem<sup>2</sup>. Pysäkkiaukion äärelle sijoittuva päivittäistavaramyymälä sijoitetaan korttelin 107 uuteen liikerakennukseen.

### **KIRKKOTORI JA POHJOISPUOLISET KORTTELIT**

Kirkkotorin ylätoria rajaavien kerrostalojen kerrosluku on 4. Toritasossa molemmilla reunoilla on arkadit. Torin alle sijoittuvaan kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen ajo on Toritien päästä viherkatteisesta rampista.

Varubodenin ja Kärrytien korttelit ovat umpikorttelityyppisiä. Kerrosluku on pääosin viisi, Toritien varrella osin 6. Molempien kortteleiden pihojen ja osin rakennusten alle sijoitetaan autopaikkoja.

Toritien kortteleihin 114 ja 116 ehdotetaan 4...6 kerroksisia uudisrakennuksia. Korttelin autopaikat sijoittuvat torin pysäköintilaitokseen.

Torin pohjoisreuna sopisi nykyiseen tapaan ravintoloille ja kahviloille. Toritien varteen pohjakerrokseen sijoitetaan pieniä liiketiloja, joihin voisi sijoittua esim. palveluita , joiden sijainti ei ole niin riippuvainen asiakasvirroista tai pysäköinnin sujuvuudesta ( esim. parturikampaamo, fysioterapeutti). Kärrytien kulmaan voi sijoittua kioskityyppinen myymälä - asukkaiden lisäksi asiakkaita lähellä olevasta lukiosta ja kirjastosta.



## MITOITUS

Kortteli	Asunnot k-m2	Liiketila k-m2	Toimistot ja muut työtilat k-m2
101	12 900	1 500	
103		800 (asematien varsi)	5 200 (Asemankaaren puoli)
105 (Puistokortteli)	34 600	1 000	
Finnsbackan puiston rinne	5 200		
106	4 500	900	1 200
107		2 800	
110		1 800	
111	13 500	1 500	
117/118	5 700	250	
119	9 000	600	
120	7 500	250	

Asuntokerrosalan sekä liike- ja työtilan mitoitus on esitetty kaaviossa.

## ARKKITEHTUURI

Julkisivuissa käytetään laadukkaita ja kauniisti vanhenevia ja pitkäikäisiä materiaaleja. Katujulkisivujen pääasiallisena materiaalina on poltettu tiili. Käytetään vaihtelevia muuraustapoja sekä laaja valikoima väreiltään ja pintastruktuureiltaan erilaisia tiiliä. Korttelijulkisivut jäsennellään vaihtelevasti tavoitteena pikkukaupungille ominainen rakeisuus. Rakennusten julkisivujen rytmitys on suunniteltu kävelyvauhdilla koettavaksi.

## LIIKENNE

Katuverkko on suunnitteluohjelmassa esitetyn mukainen. Kirkkotallintien ja Wiikintien jatkeet muodostavat keskustakehän, joka palvelee sekä asumista että liiketilojen saavutettavuutta. Kino-aukion reunalla sijaitsevat bussipysäkit palvelevat hyvin sekä asukkaita että liiketiloja.

Pääosin ulkosyötteinen liikenne mahdollistaa laajan kävelykeskustan. Raitti kehitetään eläväksi kävelykaduksi, joka yhdistää koko suunnittelualueen luontevasti asema-alueeseen. Jalankulun ja pyöräilyn alikulku kävelykadun jatkeena liittyy myös radan etelänpuoleisen alueen liikekeskukseen.

Kaikki asukaspysäköinti on rakenteellista. Pääosin autopaikat sijaitsevat pihakansien alla. Keskustan puistokorttelin erillinen pysäköintilaitos mahdollistaa erinomaiset puitteet rauhasan ja puistomaisen korttelin toteuttamiseen. Liiketiloja palvelevat useiden pysäköintilaitosten lisäksi kadunvarsipysäköinti eri puolilla keskustaa.

Jakeliikenne kävelyalueilla minimoidaan. Kivijalkaliikkeitä voi huoltaa pysäköintilaitosten kautta pienellä kalustolla. Lisäksi hyödynnetään kortteleiden sisäisiä jäteauto- sekä pelastusreittejä.

Pyöräpysäköintipaikkoja sijoitetaan aukioille ja raittien levennyksille. LE-paikat sijaitsevat puistokorttelissa pihalla sisäänkäyntien läheisyydessä, muuten pihakansien alla.





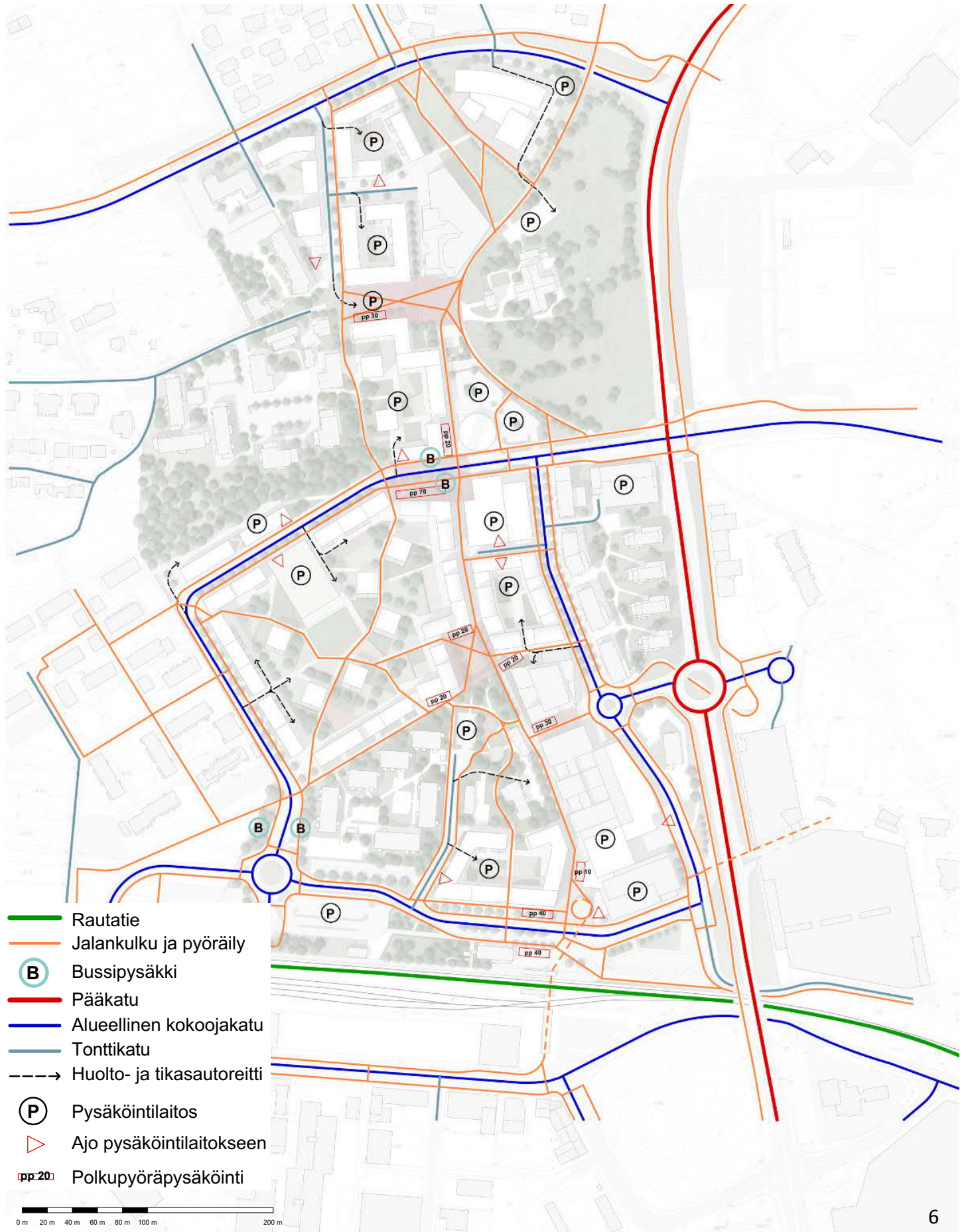
LIITE A1: ASEMAPIIRROS 1:4000





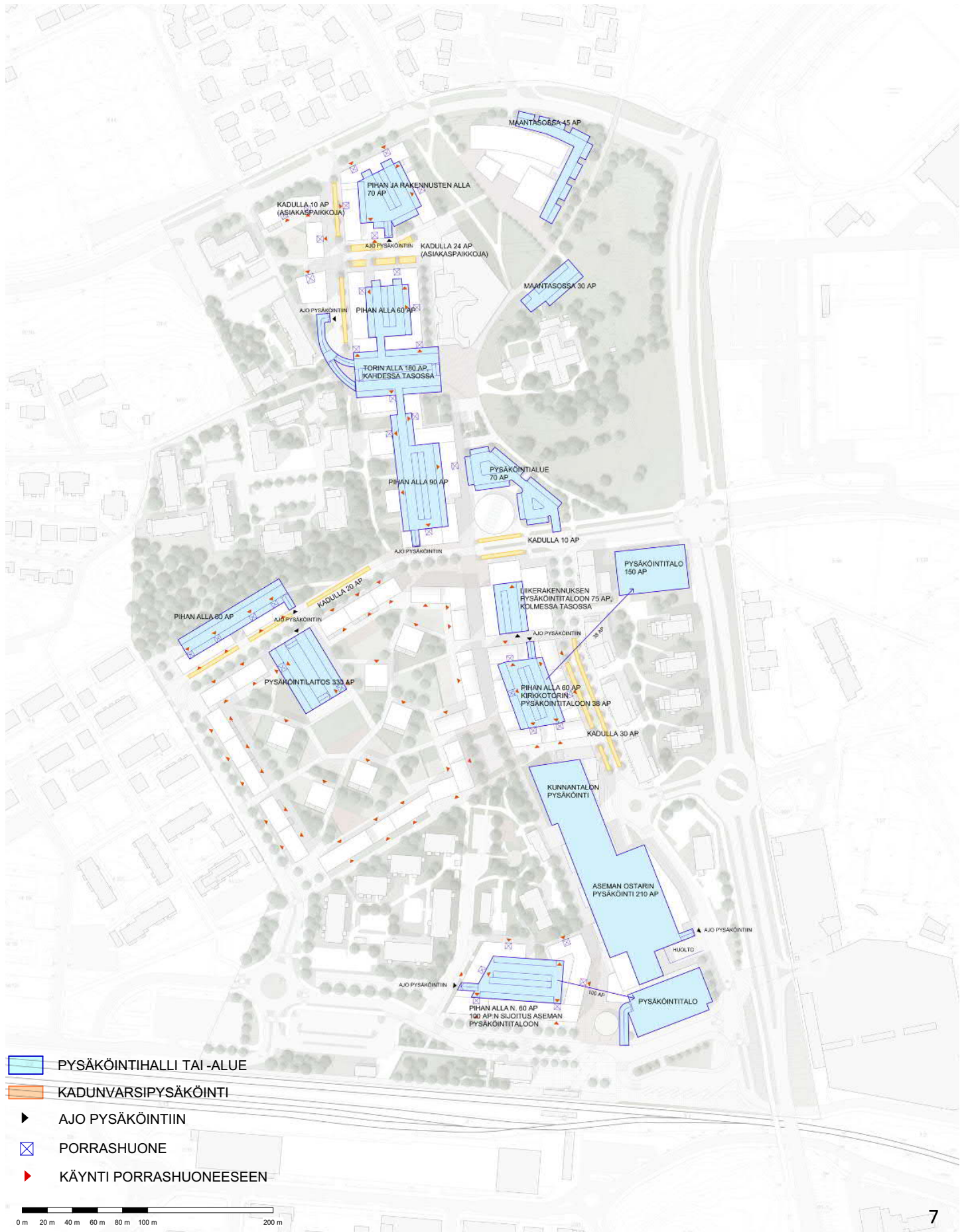


LIITE A2: LIIKENNE 1:4000





LIITE A3: PYSÄKÖINTI 1:4000







## SELOSTUS: PALVELUT JA ELINKEINOT

### Kirkkonummen keskustakehitys – palveluiden ja elinkeinojen ideakuvaus

#### Kaupallinen vaikutusalue

Todellisia asiointivirtoja tarkastellut TNS Gallupin SuuriVaikutusalueetutkimus 2011 osoittaa, että Kirkkonummi jo nykyisellä palvelutarjonnallaan kerää inkoolaisten ja siuntiolaisten ostoseurot laajalti. Kirkkonummelta puolestaan karkaa runsaasti ostovoimaa Espooseen. Ajoaika-alueetarkastelun perusteella voidaan arvioida että Pohjois-Kirkkonummen Veikkolan sekä Kirkkonummen itäosien asukkaat suuntaavat Espoon puolella sijaitseviin kaupan keskittymiin.

*Lyhimmän ajoaika-alueen ja Suuren Vaikutusalueetutkimuksen perusteella määritimme Kirkkonummen keskustan teoreettiseksi vaikutusalueeksi Inkoon ja Siuntion kunnat kokonaisuudessaan, sekä Kirkkonummen keskisen että eteläisen alueen.*

#### Määritellyn vaikutusalueen väestö on nyt yli 33 000 ja väestöennuste on positiivinen

Vaikutusalue muodostuu seuraavista alueista: Inkoo ja Siuntio kokonaisuudessaan sekä Kirkkonummen keskusta ja eteläinen Kirkkonummi. Siuntion ja Inkoon väestöennusteen pohjana on käytetty Tilastokeskuksen vuoden 2015 ennustetta. Kirkkonummen kunnan osalta väestöennuste pohjaa kunnan omaan arvioon Keskisen ja Eteläisen Kirkkonummen väestönkasvusta.

	v. 2015	v. 2020	v. 2025	v. 2030	v. 2035	v. 2040
<b>Vaikutusalueen asukasennuste*</b>	33 048	35 527	37 046	37 653	38 671	39 670
<b>Muutos vuoteen 2015, %</b>		+8 %	+12 %	+14 %	+17 %	+20 %

\*Siuntio, Inkoo, keskisen ja eteläinen kirkkonummi

#### Laskennallinen liiketilatarve arvioidulla vaikutusalueella

Ostovoima arvioidulla vaikutusalueella kasvaa sekä ennustetun väestönkasvun myötä, että kulutuskysynnän kasvun myötä. Laskelmissa kasvu oletus yksityiselle kulutukselle on +1 % / vuosi. Ostovoiman kasvusta johdettu laskennallinen liiketilatarve osoittaisi tänä päivänä arvioidulle vaikutusalueelle reilun 70 000 k-m<sup>2</sup>:n liiketilatarvetta. Vertailukohtana voidaan tarkastella SYKE:n ja Tilastokeskuksen vuoden 2012 tilastoja, joissa kerrosala on hieinan laajemmalla tarkastelualueella (koko Kirkkonummi, Siuntio ja Inkoo) hyvin samansuuntainen: 78 000 k-m<sup>2</sup>.

**Arvio keskisen ja eteläisen Kirkkonummen sekä Inkoon ja Siuntion vähittäiskauppaan ja ravintoloihin kohdistuvasta ostovoimasta, milj. euroa**

	v. 2015	v. 2020	v. 2025	v. 2030	v. 2035	v. 2040
Päivittäistavarat (sis. Alko)	122	138	151	161	174	187
Kauppakeskushakuinen erikoiskauppa	96	108	119	127	137	147
Kahvilat ja ravintolat	17	20	21	23	25	27
Tilaa vaativa kauppa	32	36	39	42	45	49
<b>Yhteensä</b>	<b>266</b>	<b>301</b>	<b>330</b>	<b>352</b>	<b>380</b>	<b>410</b>





Laskennallinen liiketilatarve, k-m <sup>2</sup>						
	v. 2015	v. 2020	v. 2025	v. 2030	v. 2035	v. 2040
Päivittäistavarat (sis. Alko)	17 300	19 500	21 400	22 900	24 700	26 600
Kauppakeskushakuinen erikoiskauppa	33 200	37 500	41 200	44 000	47 400	51 200
Kahvilat ja ravintolat	6 300	7 200	7 900	8 400	9 100	9 800
Tilaa vaativa kauppa	13 600	15 400	16 900	18 000	19 400	21 000
<b>Yhteensä</b>	<b>70 400</b>	<b>79 600</b>	<b>87 400</b>	<b>93 300</b>	<b>100 600</b>	<b>108 600</b>

Laskennallinen liiketilan lisätarve, k-m <sup>2</sup>						Lisätarve yhteensä vaikutusalueella
	v. 2020	v. 2025	v. 2030	v. 2035	v. 2040	
Päivittäistavarat (sis. Alko)	2 200	1 900	1 500	1 800	1 900	9 300
Kauppakeskushakuinen erikoiskauppa	4 300	3 600	2 800	3 500	3 700	17 900
Kahvilat ja ravintolat	800	700	500	700	700	3 400
Tilaa vaativa kauppa	1 800	1 500	1 200	1 400	1 500	7 300
<b>Yhteensä</b>	<b>9 100</b>	<b>7 700</b>	<b>6 000</b>	<b>7 400</b>	<b>7 800</b>	<b>38 000</b>

Liiketilaa on varaa lisätä lähivuosikymmeninä. Laskennallinen liiketilan lisätarve tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuisi arvioidulle vaikutusalueelle, on esitetty viisivuotisjaksoin taulukossa alla. Kaikki lisätarve ei kohdistu kilpailualueelle. Kaupan ja kaupallisten palveluiden ostovoima jatkaa ennusteiden mukaan selvää kasvuaan – kulutuskysynnän tyydyttämiseksi alueelle tarvitaan uutta tarjontaa, muutoin ostokset suuntautuvat muualle.

### Kaupan nykytila ja tavoiteltu kehityssuunta kaupalliselle liiketoimintaympäristölle

Kilpailualueella on tällä hetkellä keskeisesti sijaitsevia liiketiloja tyhjentyneenä ja toissijaisessa käytössä – osittain johtuen nykyisen keskustan kaupallisen toimintaympäristön heikkouksista: Tiet ja junarata erottavat kaupallisesti vahvat hypermarketikeskustan ydinalueesta ja kevyen liikenteen yhteydet ovat heikohkot. Kevyen liikenteen yhteyksien selvä parantaminen hypermarketalueiden ja keskustan välillä vahvistaa kaupan asemaa. Hypermarketit ja Kirkkonummen ydinkeskusta ovat osittain kilpailijoita keskenään, mutta ne myös täydentävät toinen toisiaan ja lisäävät yhdessä Kirkkonummen kaupallista vetovoimaa.

***Tärkeää on löytää keskustaan oikea, täydentävä kombinaatio, ja saada autolla asioivat hypermarket-asiakkaat jalkautumaan keskustaan. Ostovoiman ulosvirtauksen estämiseksi erikoiskaupan palvelutarjontaa on lisättävä ja monipuolistettava ja samalla on onnistuttava luomaan kaupankäynnille miellyttävä toimintaympäristö.***

Miellyttävän toimintaympäristön luomiseksi voidaan asettaa yleistavoitteina seuraavat periaatteet:

- Luodaan keskustaan luontaisia kävelyreittejä, joiden varrella myymälät ja palvelut voivat menestyä.
- Tiivistetään kaupallisen keskustan ydintä Asematien äärelle, jonne luodaan vanhakaupunkimainen tiivys ja tunnelma modernin arkkitehtuurin keinoin.
- **Kaupallisen ydinalueen profiilin nosto:** Luodaan korkeatasoista liiketilaa keskustan parhaille paikoille. Erotutaan laadulla muusta keskusta-alueesta ja hypermarketeista.



- Keskustan kävelyalue laajenee, torit tiivistyvät ja keskustaan muodostuu useita **sisä- ja ulkokohtaamispaikkoja**– Toritapahtumat ja markkinat levittäytyvät Kirkkotorilta tarvittaessa koko Asematielle.
- **Pysäköintipaikkoja** on tarjolla runsaasti myös tulevaisuudessa – sekä maksuttomia että maksullisia kadunvarsi- ja laitospaikkoja – Kirkkonummen uusi keskusta houkuttaa kävelyyn.
- Kaupan palvelut Kirkkonummen keskustassa tukevat toisiaan. **Kivijalkatilojen on muodostettava yhtenäisiä kauppaa-alueita**, jotta myymälät ja palvelut toimisivat yhtenäisinä kokonaisuuksina. Tämä toteutuu Kirkkonummella parhaiten Asematien varrelle, jonne on luotava yhtenäinen kaupallinen jatkumo. **Myy-mälät hyötyvät toisten myymälöiden läheisyydestä, ja etenkin päivittäistavarakauppa ja tavaratalot luovat asiakasvirtoja myös viereisille erikoisliikkeille ja palveluille.**
- **Hallitaan keskustan tarjontaa ”kauppakeskusmaisina” keinoin.** Suunnitteluun ja toteutukseen on syytä perustaa alueen kaupallista kokonaisuutta ajava yhteisö.
- **Joustava kaava: Kirkkotorin** pohjoispuolen kivijaloissavaraudutaankaavoituksellisesti ja rakenteellisesti joustavaan ratkaisuun, eli käyttötarkoitus joustaa kysynnän mukaan. Tulevaisuudessa uusia käyttömuotoja voi tulla mutta toisarvoisten liiketilöiden sijaan voidaan myös aloittaa edullisella asumisella.

## Kaupansijoittumissuunnitelma

Päivittäis- ja erikoistavarakaupan tarjonta keskitetään suunnitelmassa Asematien varrelle noin puolen kilometrin matkalle **-rautatieaseman ja Kirkkotorin välille**. Liiketilöiden keskittämisellä tarjonnasta tulee riittävän tiivistä ja kattavaa. Yhtenäinen, toimiva ja tiivis kaupallinen keskusta hyvienenäkö- ja jalankulkuyhteyksineen lisää ristiin asiointia hypermarkettien ja keskustan välillä parhaiten.

Kävelykadun varrelta, matkalla asemalta Kirkkotorille, löytyy **neljä kohtaamispaikkaa, joiden äärelle keskeisin palvelutarjonta on koottu. Näiden neljän kohtaamispaikan väliin sijoitetaan yhtenäisenä ketjuna koko kaupallinen tarjonta.** Kaupallisia ja julkisia palveluja pyritään sijoittamaan Ervastintielle. Korttelin 106 Ervastintien puoli on suunnitelmassa hahmoteltu juuri kaupallisille palveluille.

### 1. Asema-aukio

Asematien eteläpäädyssä sijaitsevan Asema-aukion kävijävirtoja aikaansaavina ankkureina toimivat asema, liityntäpysäköintisekä päivittäistavaramyymälä. Aukion ympärille sijoittuvat matkajien nopean asiointin sekä odottajien pendelöintipalvelut, päivittäistavarakauppa sekä ne muodin toimijat, joita Kirkkonummelle havitellaan. Reilulla liiketilamitoituksella Asema-aukio antaa lupauksen kaupallisuudesta ja ohjaa asiakasvirrat kävelykadulle. Aukion ympärille hahmottuvakaupallinen tarjontanäkyy junalle asti. Kaupan mitoitus on oltava reilua tässä asiakasvirtojen kannalta potentiaalisimmassa osassa Asematietä. Asemakaavalla tutkitaan myös päivittäistavaramyymälän mahdollistamista entiseen Terveyskeskuskortteliin. Vaihtoehtoisesti tälle päivittäistavarakaupan sijainnille on suositeltavaa laatia parin suuremman liiketilayksikön vastaavankokoinen reilu tilavaraus. Lidlin siirtyminen juna-aseman pohjoispuolelle toisi liikkeen lähemmäksi asukkaita ja madaltaisi kynnystä asioida päivittäistavaraostosten yhteydessä myös kävelykadun myymälöissä.

Asemanostarin julkisivu avautuu tavoitetilassa kokonaan Asemakadun puolelle, ja isoimpien toimijoiden liiketilat pystytään sijoittamaan näyttävästi kahteen kerrokseen. Myös Terveyskeskuskorttelin puolella varaudutaan osassa korttelia näyttäviin kahden kerroksen kaupallisiin julkisivuihin. Vaikutusalueen asukasmäärän kasvaessa ja liiketilakysynnän kasvaessa Ostaria voitaisiin edelleen laajentaa Asemankaaren suuntaan. Laajennus lisäisi ydinkeskustan kaupallista painoarvoa suhteessa hypermarketteihin, joissa nykyisellään on leijonanosa kaupan palvelutarjonnasta.



## 2. Villa Haga ja Petankkiaukio

Asemakorttelissa sijaitsevan Villa Hagan kohdalta alkaa vehreä puistosydän, jonka tarjoaa paikkoja viihtymiseen ja leikkimiseen vaikkakoko perheelle. Villa Haganavaaminen lasten kulttuuritaloksi muodostaisi kaupunkilaisille luontevan kohtaamispaikan. Vanhojen rakennusten ja alueen henkeen sopivat myös ajatus kahvihuoneesta ja -paahtimosta. ”Viherikkunasta” huolimatta on pidettävä huoli että mielenkiintoista julkista tai kaupallista tarjontaa löytyy Asematieltä yhtenäisenä nauhana. Kunnantalon avautuminen kutsuvammin Asematien puoleen (esim. lounasravintolan muodossa) toisi oman arvokkaan lisänsä Asematien elävöittämiseen.

Villa Hagan Puistoliittyy pieneen Petankkiaukioon, jonka ympärille sijoitettuna jäätelökioskit, kirjakaupat, kahvila- ja ravintolapalvelut luovat kaupallista tarjontaa ja tarjoavat ajanvietettä. Aukiota reunustavat rakennukset on kaavoitettu ja suunniteltu joustavasti siten, että toisen kerroksen tiloja voi kysynnän mukaan muuntaa asunnoista liike- tai toimistotiloiksi. Aukio taipuu talvisin luistinradaksi, kesällä vaikka petankkiin. Puistokorttelin sekä korttelien 106 & 107 Asematien varsi muodostavat kävelykadun erikoiskaupan ytimen, jonka varrelle mahtuu suunnitelmassa reilusti toistakymmentä liikettä. Uudesta keskustan puistokorttelista on luontevat kulkureitit suoraan palvelutarjonnan äärelle.

## 3. Kinoaukio ja halli

Asematien tiivein ja monipuolisin kaupallinen osio päättyy Kirkkotallintien kohdalle rakentuvalle uudelle Kinoaukiolle. Tämä linja-autoliikenteen solmukohta toimii osaltaan nopean asiointin pisteenä, mutta myös keskustan iltamenojen keskittymänä. Aukiolta löytyvät mm. elokuvateatteri, Alko, pieni päivittäistavaramyymälä, apteekki, kioski, viihderavintola ja pikaruokaa. Moneen taipuva ja esimerkiksi kokous- ja juhlatilaksi soveltuva monitoimihalli tarjoaa mahdollisuuden erilaisiin tapahtumiin säällä kuin säällä, päivällä ja illalla. Halliin, luontevastikirkon, ravintola-alueen, päivittäistavara- ja Alkon lähelle, sopii myös ajatus pienestä maatilapuodista (luomu- ja lähiruoka).

Asemanostarin jälkeen suurin kaupallinen painotus ladataan kortteliin 111 hahmotellun 3 000 kerrosalaneliön sijaan kortteliin 107, johon saadaan järjestettyä huolto ja pysäköinti kätevämmiin. Asematien varrellakorttelissa 111 on päähuomio kulttuuri- ja ravintolapalveluissa, joiden arvellaan myös hyötyvän kirkon ja torin tarjoamasta kulttuurimaisemasta ja -aktiviteeteistä. Erikoiskauppa keskitetään Kinoaukion ja Asema-aukion väliselle kävelykatuosuudelle.

## 4. Kirkkotori

Matka Kinoaukiolta jatkuu korttelin 111 vartta reunustavien tyylikkäiden ruokaravintoloiden rivistönä asuinrakennusten ympäröimälle Kirkkotorille, johon muodostuu Kinoaukiota rauhallisempi keskustan kulttuurikehto. Asuminen ja kulttuuri: kirjasto, kirkko, torimyynti, tapahtumat, galleriat, ruokaravintola- ja kahvilapalvelut. Myös lukio tuo kävijävirtoja tälle alueelle. Ruokaravintoloiden ketju hienojen keskiaikaisten kirkkonäkymien äärellä johdattaa kulkijan kävelykadun päätepisteeseen eli Kirkkotorille.

## Palvelutoimintojen sijoittaminen

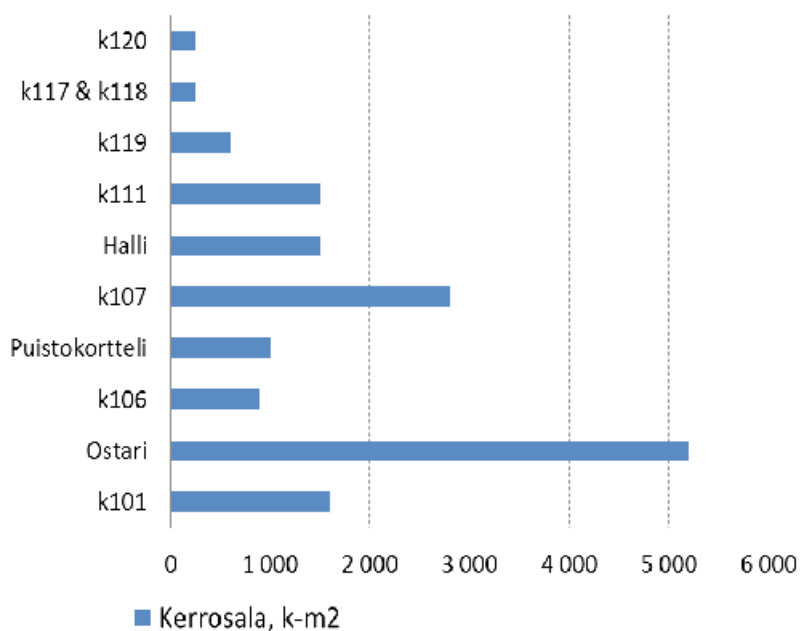
Toisarvoisella sijainnilla olevien liiketilojen rakentaminen Toritielle ei palvele tavoitetta ”Luodaan korkeatasoista liiketilaa keskustan parhaille paikoille.” Sen sijaan varautuisimme kortteleissa 117, 118, 120, ja 119 Toritien varrella kaavoituksellisesti ja rakenteellisesti joustavaan ratkaisuun, joka mahdollistaisi käyttötarkoituksen muutoksen pohjakerroksissa kysynnän mukaan. Esimerkiksi ”urbaani kivijalka” yhdistäisi asumisen ja työtilan. Liiketilakysynnän kasvaessa alimpien kerrosten liiketiloihin voi ajatella sijoittuvan pienessä määrin destinaatiotoimijoita kuten parturi-kampaamoja, hautaustoimistoja, kosmetologeja. Erikoiskaupan liiketilojen sijoittelun pääpaino on selkeästi oltava kävelykatualueelle keskitettyä, jossa myös tarjonta on kaupakeskusmaisesti johdettua. Tavoitteena on luoda *tiivis* kaupallinen keskusta, ei hajottaa tarjontaa liian laajalle alueelle. Matka asemalta Kirkkotorillekin on verrattain pitkä, kun sitä verrataan muiden kaupunkien olemassa olevien kävelykatuosuuksien pituuksiin.





**Palvelut** pankeista kiinteistövälittäjiin ja autokouluihin löytyvät keskitetysti **Ervastintieltä**. Kilpailualueen ulkopuolella sijaitseva kauppakeskus **Kirsikka** soveltuisi hyvin terveyteen painottuvien **palvelujen keskittymäksi**; lääkäriasema, täysimittainen kuntokeskus ryhmäliikuntatiloineen, hammaslääkäriasema, eläinlääkäriasema, hierojat, fysioterapeutit, apteekki. Myös auton välitöntä läheisyyttä kaipaavat palvelut soveltuvat hyvin sinne: autopesu, autokoulu, pesula, eläintarvikeliike jne.

**Liiketilojen kerrosala kortteleittain, k-m<sup>2</sup>**

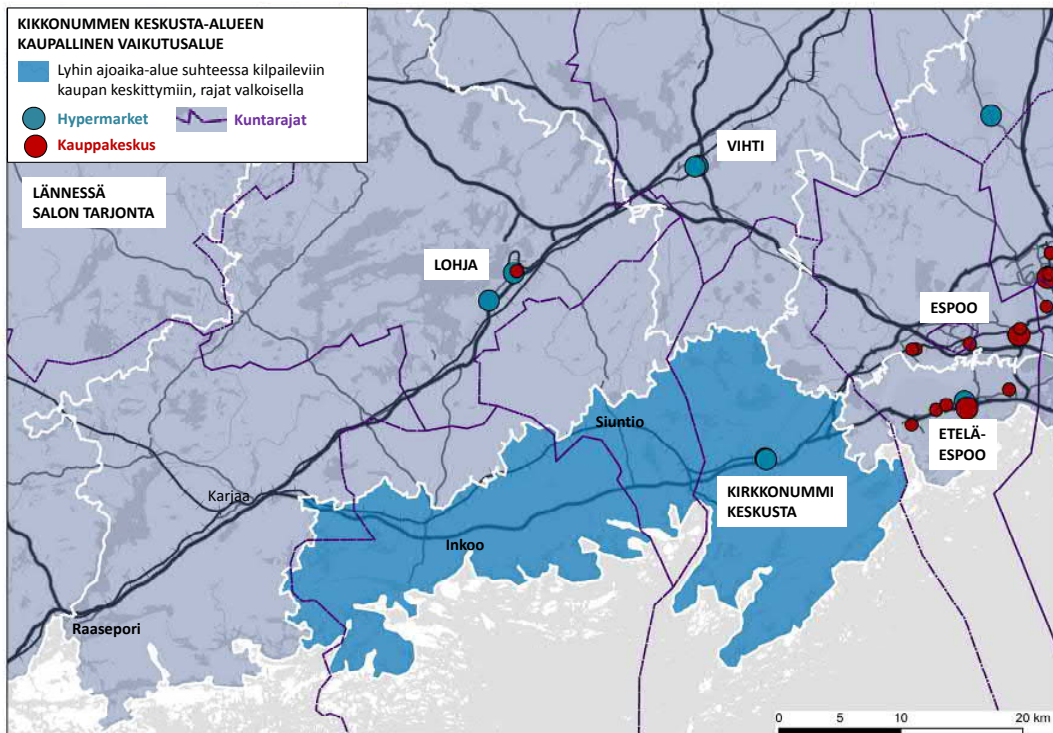
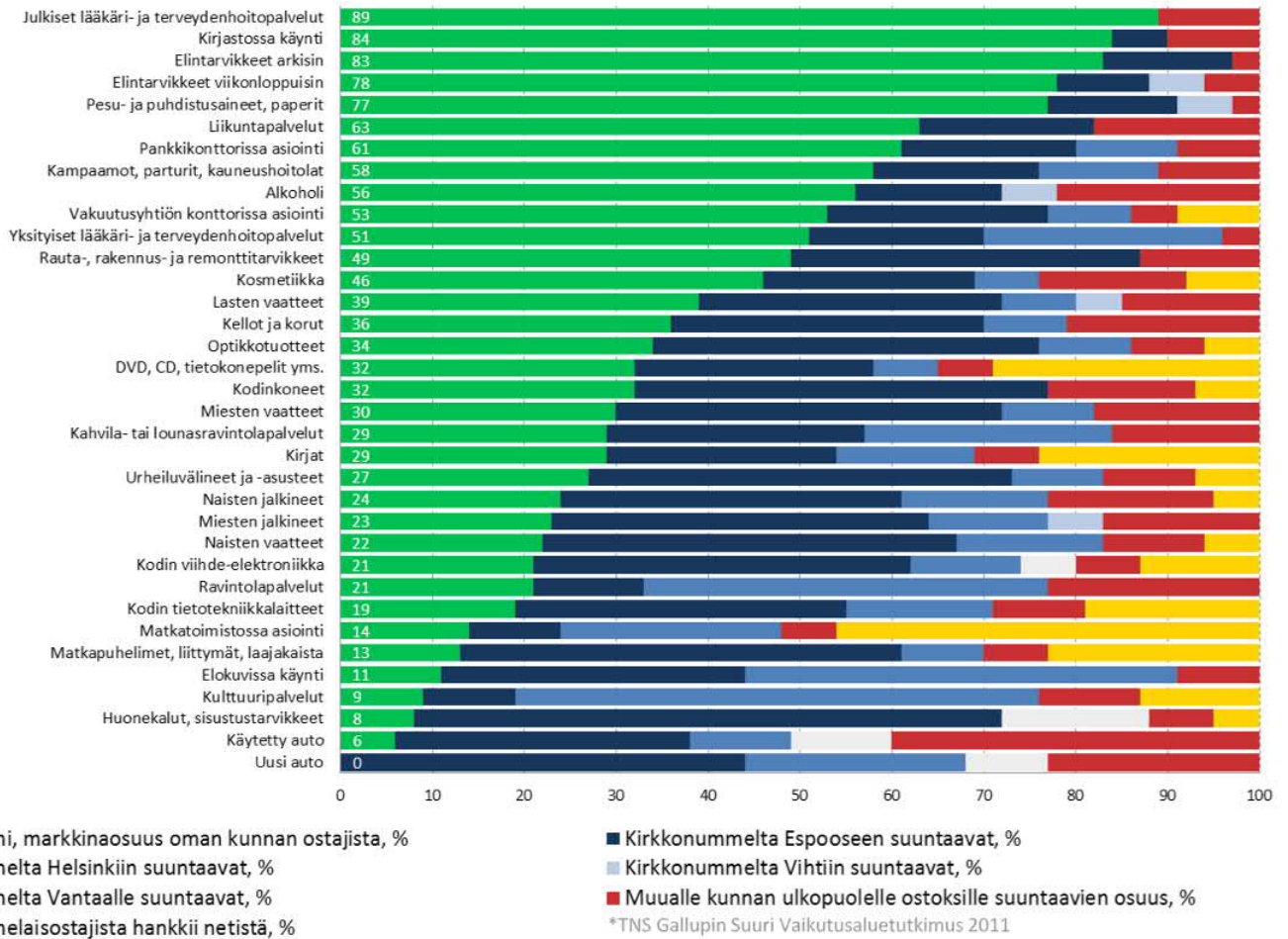


Kortteli/alue	Kerrosala, k-m <sup>2</sup>
k101	1 500
Ostari	5 200
k106	900
Puistokortteli	1 000
k107	2 800
Halli	1 500
k111	1 500
k119	600
k117 & k118	250
k120	250
<b>Kilpailualue + Ostari ilman laajennusta yhteensä</b>	<b>15 500</b>
Ostariin laajennusvara	6 000
<b>Kilpailualue + Ostari laajennuksineen</b>	<b>21 500</b>



LIITE B1: KIRKKONUMMELAISHANKINTOJEN SUUNTAUTUMINEN JA KESKUSTAN VAIKUTUSALUE

Kirkkonummelaishankintojen suuntautuminen





LIITE B2: PALVELU SISÄLLÖT

Kortteli/alue	Kerrosala, k-m2
<b>k101</b>	<b>1 563</b>
KappAhl tmv.	750
Dressmann tmv.	375
toimistohotelli	188
kioski	125
kukkakauppa	63
pyörähuolto	63
<b>Ostari</b>	<b>5 150</b>
Lidl	1 900
H&M	1 625
kuntosali Evo tms.	625
pikaruokaravintolat	350
lastenvaatemyymälä	250
vaateliike	188
jalkineymymälä	188
takeaway-kahvi	25
<b>k106</b>	<b>938</b>
pankit ja vakuutusyhtiöt	250
pankit ja vakuutusyhtiöt	250
optikko	225
lahjatavarat	75
kultakauppa	75
valokuvausliike	63
<b>Puistokortteli</b>	<b>1 015</b>
kirjakauppa	188
kahvila-pesula	150
pizzeria	125
matkapuhelinmyymälä	125
---	---

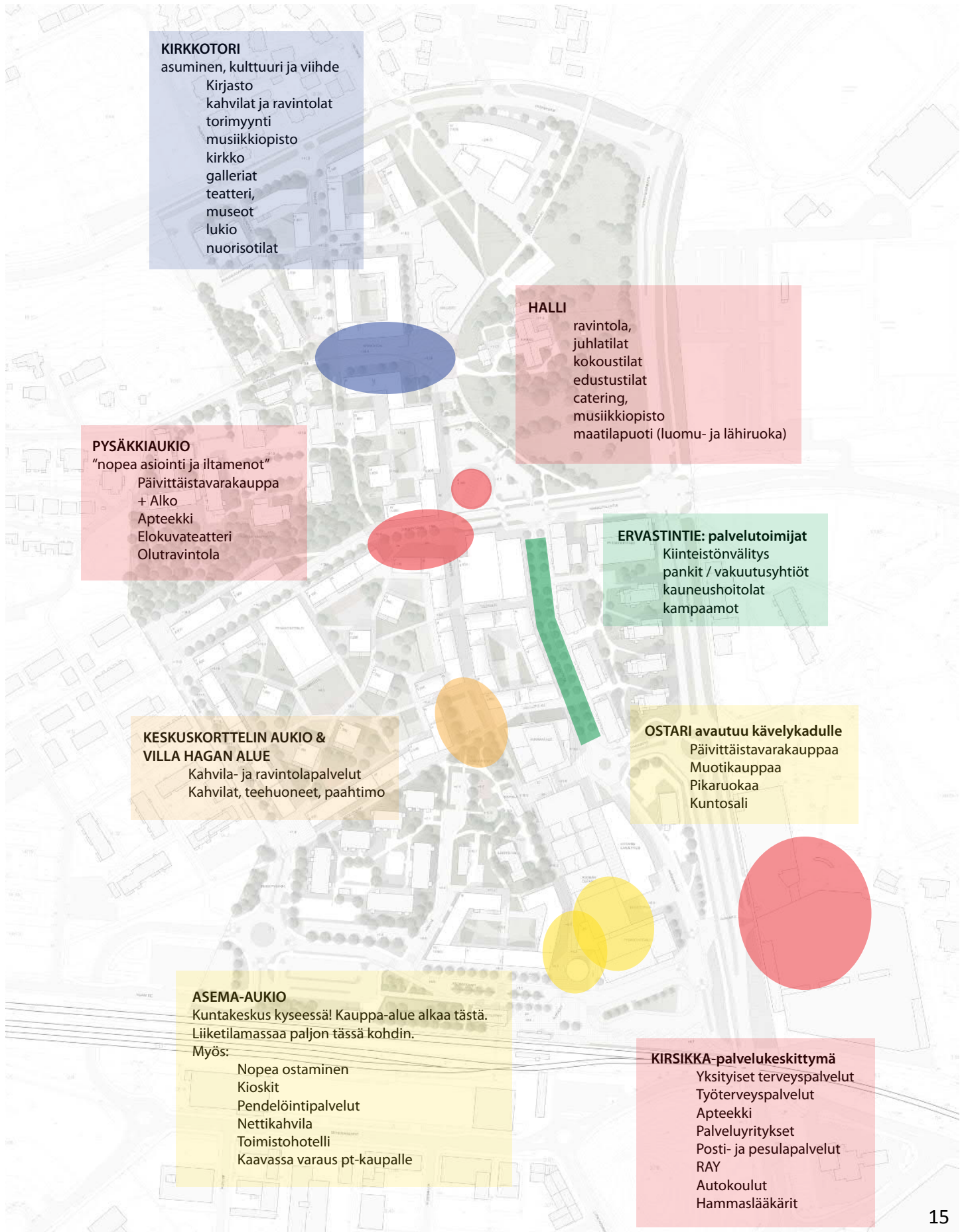
<b>MUUT kilpailualueen ulkopuoliset K-nummen keskustassa</b>	<b>48 476</b>
Citymarket	16 600
Prisma	13 000
Tiva Munkinmäentie	11 250
kuntokeskus	1 875
Tokmanni	1 345
yksityinen terveysasema	1 250
eläinlääkäri	875
bankiläisravintola	598
hammaslääkäriasema	250
rahapelit	250
pankit ja vakuutusyhtiöt	250
pankit ja vakuutusyhtiöt	250
hammaslääkäri	88
hieroja	75
lukkoseppä	63
autopesu	63
autokoulu	63
pesula	38
suutari	19
<b>Yhteensä</b>	<b>63 960</b>

lemmikkieläinkauppa	63
jäätelökioski	15
<b>k107</b>	<b>2 781</b>
elokuvateatteri	1 000
pt-myymäla	800
toimistotilaa	450
apteekki	250
olutravintola	250
Postipalvelu pt-kaupassa	31
<b>Halli</b>	<b>1 500</b>
kokous- ja juhlatila	750
seurusteluviihderavintola + yökerho	625
maatilapuoti	125
<b>k111</b>	<b>1 488</b>
ruokaravintola	188
ruokaravintola	188
ruokaravintola	188
Alko	188
kioski	125
nettikahvila	100
galleria	100
galleria	100
kaupungin yhteispalvelupiste	88
kiinteistövälitys	88
pikaruokaravintolat	75
kukkakauppa	63
<b>k119</b>	<b>588</b>
ruokaravintola	188
kahvila, teehuone	125
kampaamo	125
kauneushoitola	88
konditoria/leipomo	63
<b>k117 &amp; k118</b>	<b>250</b>
hautausoimisto	100
parturi	75
kampaamo	75
<b>k120</b>	<b>213</b>
kampaamo	125
kauneushoitola	88





LIITE B3: TOIMIALOJEN TAVOITESIJOITTELU





## NIMIKUORTEN AVAUSPÖYTÄKIRJA

Hankkivan yksikön tiedot	Yksikön nimi Yhdyskuntatekniikka	Valmistelijan nimi Anna Hakamäki	
	Hankinnan nimi Kirkkonumen liikekeskustan kehittäminen, rinnakkaistoimeksianto		
Tarjouspyynnön tiedot	Diari nro 927/2015		
	Suunnitteluehdotuksen nimimerkki	Suunnittelutoimiston nimi	Suunnitteluun osallistuneet
1	Seneca	Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy	<b>Suunnittelijat:</b> Tuomas Saarinen, Jukka Turtiainen, Janne Jylkäs, Ulla Saarinen, Olli Vuorinen <b>Avustajat:</b> Juuso Ilonen, Lauri Salminen, Miikka Ullakko, Liikenne: Riikka Österlund, <b>Palveluiden ja elinkeinojen analyysi ja suunnittelu:</b> Realprojekti Oy, Markku Hietala, Paju Asikainen
2	Nikama	Serum Arkkitehdit Oy	<b>Työryhmä:</b> Vesa Humalisto, Sami Heikkinen, Antti Lehto, Ville Mellin <b>Avustajat:</b> Emilia Ellilä, Otto Heinonen <b>Kaupallinen asiantuntija:</b> Juha Sarakorpi
3	High Street	Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy	<b>Työryhmä:</b> Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy: Jesse Anttila, Mikko Rusanen, Leena Holmila, Marius Savickas, Siiri Murtola <b>Ramboll Finland Oy:</b> Tiina Kuokkanen, Heli Paavola, Jouni Lehtomaa
4	Kuninkaan tiet ja kunnan kujat	Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy	<b>Ehdotuksen pääsuunnitteluja:</b> Petri Rouhiainen <b>Ehdotuksen muut suunnittelijat:</b> Arkkitehti- ja kaupunkisuunnittelu: Jani Jansson, Gaston Contarin, Anton Pramstrahler, Imola Balogh <b>Kaupallinen suunnittelu,</b> Rautemaa Oy: Ari Lehikoinen <b>Liikennesuunnittelu,</b> Trafix Oy: Harri Haantio
Päiväys	Kirkkonummi 4.4.16 klo		
Allekirjoitukset	Eija Lehtinen Anna Hakamäki		
Valmistelijan lausunto			





## KIRKKONUMMEN LIIKEKESKUSTAN KEHITTÄMISEN RINNAKKAISTOIMEKSIANTO: SUUNNITTELUEHDOTUSTEN AVAUSTILAISUUS

Aika 5.2.2016 kello 14.00–15.00  
Paikka Kirkkonummen yhdyskuntatekniikka, kokoushuone Kielo  
Läsnä Jari Tirkkonen, yhdyskuntatekniikan toimialajohtaja  
Tero Luomajärvi, kunnanarkkitehti  
Anna Hakamäki, kaavoitusarkkitehti, rinnakkaistoimeksiannon sihteeri

1. Kokouksen avaus  
Jari Tirkkonen avasi kokouksen. Läsnä olivat Jari Tirkkonen, Tero Luomajärvi sekä Anna Hakamäki.
2. Kokousvirkaillijoiden valinta  
Puheenjohtajaksi valittiin Tirkkonen, sihteeriksi Hakamäki.
3. Päätösvaltaisuus  
Kokous todettiin päätösvaltaiseksi.
4. Saapuneiden suunnitteluehdotusten kirjaaminen saapumisaikatietoineen
  - "Seneca"  
toimitettu Kirkkonummen kunnan kirjaamoon ti 2.2.2016  
diaarinumero 927/10.02.03/2015, työ numero 1
  - "Nikama"  
toimitettu Kirkkonummen kunnan kirjaamoon ti 2.2.2016  
diaarinumero 927/10.02.03/2015, työ numero 2
  - "High Street"  
saapunut postitse kunnan kirjaamoon to 4.2.2016, postileima päivätty 2.2.2016 klo  
diaarinumero 927/10.02.03/2015, työ numero 3
  - "Kuninkaan tiet ja kunnan kujat"  
saapunut postitse kunnan kirjaamoon to 4.2.2016, postileima päivätty 2.2.2016  
diaarinumero 927/10.02.03/2015, työ numero 4

Saapumisaikojen todettiin olevan rinnakkaistoimeksiannon ohjelman mukaisia.



5. Suunnitteluehdotusten avaus

Suunnitteluehdotukset avattiin töiden numerojärjestyksessä (ks. kohta 4).

Nimikuoria ei avattu. Nimikuoret sovittiin toimitettavaksi Yhdyskuntatekniikan kassakaappiin välittömästi kokouksen jälkeen.

6. Vaadittujen asiakirjojen tarkastaminen:

	1) Seneca	2) Nikama	3) High Street	4) Kuninkaan tiet ja kunnan kujat
<b>Aineisto</b>				
Asemapiirros 1:1000, 1 planssi	on	on	on	on
Aluesuunnitelmien asemapiirroksat 1:2000, 3 aluekokonaisuutta	on	on	on	on
Asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitosten viitteelliset julkisivukuvat 1:200, 3 aluekokonaisuutta	on	on	on	2 kpl julkisivuja, 1:200
Asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitosten viitteelliset leikkauskuvat 1:200, 3 aluekokonaisuutta	on	on	on	1 kpl leikkauksia, 1:1000
Ulkoperspektiivikuvat, 3 kpl, yksi Kirkkotorin alue	on	on	on	on
Selostus	on	on	on	on
Tonttikohtaiset tilastot	on	on		on
Palvelujen ja elinkeinojen ideoiden kuvaus (½ - 1 planssi)	on	on	on	on
A3-pienennökset, 3 sarjaa	on, 1 sarja	on	on	on, 1 sarja


7. Suunnitteluehdotusten tarkastaminen, siten että toimitetut suunnitteluasiakirjat ovat rinnakkaistoimeksiannon ohjelman suunnitteluasiakirjojen laadintaohjeiden mukaiset. Mikäli asiakirjat ovat riittävät, suoritus on maksukelpoinen.

Ehdotusten 1 ja 4 asiakirjat eivät olleet tarkalleen rinnakkaistoimeksiannon ohjelman mukaiset. Avaustilaisuuden osanottajat totesivat yksimielisesti, että edellä mainitusta huolimatta kaikki ehdotukset ovat maksukelpoisuuden näkökulmasta riittäviä suorituksia. Tämä sen vuoksi, että suunnitteluratkaisut käyvät riittävässä laajuudessa esille myös puutteellisen aineiston sisältävien ehdotusten asiakirjoista.

8. Muut asiat  
Ei muita asioita.

9. Kokouksen päättäminen  
Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 15.00

Allekirjoitukset  
Kirkkonummella 4.2.2016,



---

Jari Tirkkonen  
Puheenjohtaja



---

Anna Hakamäki  
Sihteeri



---

Tero Luomajärvi  
Kunnanarkkitehti

## KIRKKONUMMEN LIIKEKESKUSTAN RINNAKKAISTOIMEKSIANTO KYSYMYSEMINAARI MUISTIO

**Aika:** Perjantai 11.12.2015

**Paikka:** Kirkkonummen kunnantalo, kokoushuone Kielo

**Osallistujat:**

Jari Tirkkonen, Kirkkonummen kunta  
Tero Luomajärvi, Kirkkonummen kunta  
Anna-Kaisa Kauppinen, Kirkkonummen kunta  
Eero Vartiainen, Kirkkonummen kunta  
Marko Tiirinen, Kirkkonummen kunta  
Anna Hakamäki, kaavoitusarkkitehti, toimeksiannon sihteeri, Kirkkonummen kunta

Ari Lehikoinen, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy  
Tuomas Saarinen, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy  
Leena Holmilainen, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy  
Ville Mellin, Serum arkkitehdit Oy  
Vesa Huovisto, Serum arkkitehdit Oy

### Tilaisuuden avaus

Jari Tirkkonen toivotti osallistujat tervetulleeksi ja avasi tilaisuuden.

### Ennakkoon tehtyjen kysymysten läpikäynti

Ennakkoon tehtyjen kysymysten vastaukset käytiin läpi Tero Luomajärven johdolla. Vastauksiin liittyvät täsmennykset kirjattiin ylös kysymysten numerojärjestyksessä (ks. liite).

#### Kysymykset 1 & 2

Ei täsmennettävää.

#### Kysymys 3

HSL-liikenne vaikuttaa asukaspysäköinnin tarpeeseen vähentävästi. Kirkkonummella on normaalisti varsin tiukka asumisen autopaikkojen mitoitusperiaate.

#### Kysymys 4

Asematunnelia jatketaan Asemankaaren alitse Asematien eteläpäässä, alikulkutunneliin liittyvää liiketilaa saa osoittaa suunnitelmassa. Alue ei kuitenkaan kuulu kilpailualueeseen, joten energiaa alueen tutkimiseen tulee harkita. Matkakeskukseen tulee pieni odotustila vanhaan asemaan, remontti on käynnissä.

#### Kysymys 5

Ei täsmennettävää.

#### Kysymys 6

Asiantuntijoita jotka palvelevat hanketta saa käyttää. Toimeksiannon suorittamisessa oletetaan käytettävän riittävää asiantuntemusta.

#### Kysymys 7

Kustannusarviomaininta on tehtävänantoon jäänyt virhe eikä kustannusarviointia edellytetä laadittavaksi. Suunnittelualueen kaavatalous otetaan kuitenkin huomioon ehdotusten arvioinnissa.

#### Kysymys 8

Kuntakeskuksen pohjoispuolelle toteutettavan uuden ajoneuvoliikenteen kehämäisen yhteyden toteuttaminen on äärimmäisen tärkeää, sillä liikekeskustan pääväylän, Kirkkonummentien ennustettujen liikennemäärien hallitseminen edellyttää useita toimenpiteitä toimivan liikenneverkon turvaamiseksi pitkällä aikavälillä. Kunta panee viraille keskeisten taajama-alueiden liikennejärjestelmäsuunnittelun vuoden 2015 aikana. Kuntakeskuksen pohjoispuolinen yhteys tarvitaan, jotta pitkällä aikavälillä ajoneuvoliikenne Kirkkonummentielle Länsiväylän eritasoliitty-



mästä liikekeskustaan ei kasvaisi hallitsemattomaksi. Kuntakeskuksen pohjoispuolelle toteutettava yhteys tähtää siihen, että mahdollisimman moni kuntakeskuksen pohjoisosan asukas käyttäisi pääkaupunkiseudulle suuntautuvassa liikkumisessa yhteyttä siten, että liikenne johtuisi Jorvaksen ja Inkilänportin eritasoliittymien kautta Länsiväylälle. Vastaavasti Helsingistä tulevan liikenne on tarkoitus ohjata em. yhteyttä myöten kuntakeskuksen pohjoispuolisille alueille sekä osin myös keskustaan.

*Lisäkysymys:* Länsiväylän eritasoliittymä keskustaan on hankala, pystyykö sen toimivuutta parantamaan?

*Vastaus:* Uudenmaan ELY:llä ei ole tällä hetkellä rahoitusta hankkeelle. ELY on kuitenkin laatinut eritasoliittymän parantamiseksi kaksi suunnitelmaa (tavoitevuosi 2020), joista toinen on ratkaistu liikennevaloilla ja toinen ”silmu-koilla”. Lopputilanteessa eritasoliittymän liikenneolosuhteita parannettaneen ”silmu-koilla”. Kunnan toimesta on laadittu yleissuunnitelma Kirkkonummentien leventämisestä nelikaistaiseksi Länsiväylältä kiertoliittymään saakka (suunnitelma on toimeksiannon liiteaineistossa). Se tarkoittaa nykyisen rautatiesillan korvaamista uudella nykyistä pidemmällä sillalla. Kunnassa on yleisesti havaittu, että lähes poikkeuksetta 2000-luvun alussa laaditut liikenne-ennusteet ovat osoittautuneet ajoneuvomääriltään liian pieniksi.

Kirkkonummen kaavoitusohjelman mukaan Kauppakeskus Kirsikan aluetta koskeva asemakaavan muutos on määrä panna vireille. Kauppakeskus sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Siinä pohditaan kauppakeskuksen myymälätilan kapasiteetin merkittävää kasvattamista. Uutta myymälätilaa sijoitettaisiin esimerkiksi nykyisen rautatiesillan korvaavan sillan alla siten, että kauppakeskus kytkeytyisi myös visuaalisesti ja toiminnallisesti osaksi matkakeskusta (suunnitelma on toimeksiannon liiteaineistossa). Lisäksi em. kaavamuu-toksessa tutkitaan kulttuuritilojen kuten monitoimisalun, musiikkiopiston ja kuvataidekoulun sijoittamista kauppa-keskuksen yhteyteen.

*Lisäkysymys:* Hoituuko bussiliikenne radan eteläpuolelta tulevaisuudessa?

*Vastaus:* Kaukoliikenteen bussivuorot on tarkoitus johtaa pitkällä aikavälillä Munkinmäentietä pitkin rautatien eteläpuolella siten, että pysäkit sijaitsevat matkakeskukseen liittyvän asematunnelin eteläpäässä. HSL-liikenne operoi matkakeskuksessa rautatien pohjoispuoleisella alueella.

## **Kysymys 9**

Palveluja on kartoitettu ja niistä on tehty kartta toimeksiannon lisäaineistoon. Tällä hetkellä suunnittelualueen palvelutaso on verraten heikko kunnan kokoon nähden ja edellytykset palvelutason monipuolistumiselle on tarkoitus saada oikeaan suhteeseen tulevan väestön määrän kannalta. Toimeksiannon tärkeä tavoite on luoda hyvät lähtökohdat Kirkkonummen pääkeskuksen kaupallisen vetovoiman vahvistamiselle. Kunta on tyytyväinen, mikäli liikekeskukseen saadaan kaupalliset ns. peruspalvelut ja vielä jotain tämän päälle.

Palveluiden kannalta suunnittelualueen päätepisteiden, matkakeskuksen ja Kirkkotorin, väliin muodostuva nauha (Asematie) on toiminnallisesti tärkeä. Sen kaupallinen vetovoima vahvistuu, kun kuntakeskuksen vaikutusalueen väestö kasvaa riittävästi.

Elinkeinotoimen mukaan suunnittelualueelle toivotaan mahdollisimman paljon muunneltavissa olevia tiloja (kuten esimerkiksi toimistotiloja, joita ei juuri nyt ole) ja siksi liikekeskustaan toivotaan ensisijaisesti kivijalkaliikkeitä. Eri-toten erikoiskaupan halutaan sijoittuvan suunnittelualueelle ja alueesta on siksi tehtävä houkutteleva kaupalle. Katettuja kulkuyhteyksiä toivotaan myös muualle kuin ostoskeskuksiin. Lisäksi ravintola- ja kahvilatilat on huomioitava. Liikekeskustassa ei ole tällä hetkellä majoituspalveluja ja niille saa osoittaa toimitilaa. Suunnittelijat voivat ottaa muiden KUUMA-kuntien asemanseutujen kaupallista ratkaisusta mallia.

Liiketilojen pysäköintijärjestelyt on toteutettava harkiten eivätkä ne saa nousta liian hallitsevaan asemaan kaupunkikuvassa.

Suunnittelussa on myös huomioitava, että Espoon potentiaalinen ostovoima Kirkkonummen suhteen on suuri. Kirkkonummen ja Espoon raja on jo nykyisin häilyvä alueen asukkaiden silmissä. HSL-joukkoliikennealue helpottaa myös espolaisten liikkumista Kirkkonummelle.

*Lisäkysymys:* Ovatko suunnittelualueen kiinteistönomistajat uudistumishaluisia?

*Vastaus:* Kirkkonummen kunnantalon pohjoispuoleinen Senaattikiinteistö Oy:n hallinnassa olevan korttelin 106 maankäyttö voidaan uudistaa. Niin ikään Kirkkotorin eteläpuolella olevassa korttelissa 111 sijaitsevat Kirkkonummen Forum Oy:n (tontti 4) ja Osuuspankin kiinteistöt (tontti 3) ovat valmiit muutokseen, samoin kuin samassa korttelissa sijaitseva Kelan kiinteistö (tontti 1). Samassa korttelissa sijaitseva liikekiinteistön (tontti 2) tilat ovat tällä hetkellä vajaasti käytössä.

Suunnittelualan pohjoisosassa sijaitsevan korttelin 117 maanomistaja on valmis uudistamaan kiinteistön maankäytön, sen sijaan korttelissa 118 sijaitseva asuinkiinteistö ei liene valmis muutokseen, silti kortteli on katsottu tarkoituksenmukaiseksi kuulua suunnittelualueeseen. Osuuskunta Varuboden-Osla haluaa uudistaa korttelin 119 maankäytön. Kunta laatii parhaillaan suunnitelmia kirjaston laajentamiseksi kortteliin 120. Näin ollen suunnittelualan pohjoisosan maanomistajat ovat pitkälti valmiit kiinteistöjensä maankäytön uudistamiseen.

Terveyskeskus siirtyy pois nykyiseltä paikalta (kortteli 101) toisaalle ja uuden terveystaloksen hankesuunnittelu on vireillä. Nykyinen koulukeskus (kortteli 111) tulee jossain muodossa olemaan hieman pidemmän aikaan paikallaan kunnes uusi Jokirinteen oppimiskeskus valmistuu suunnittelualan välittömään läheisyyteen Vesitorinmäen alueelle. Tarkkaa ajankohtaa koulukeskuksen toiminnan siirtymisestä pois suunnittelualueelta ei pystytä sanomaan.

*Lisäkysymys:* Haluavatko kiinteistönomistajat jäädä omistajiksi?

*Vastaus:* Tietoa ei valitettavasti ole.

Ennen palvelujen merkittävää lisäämistä tarvitaan riittävästi uusia asukkaita liikekeskustaan. Kivijalkakauppa-ajatuksella tavoitellaan viihtyisää asiointiympäristöä, minkä vuoksi kivijalkakauppoja toivotaan toimeksiannossa kauppakeskuksen sijaan, mutta suunnittelijat saavat vapaasti kehittää ja ajatella aluetta kokonaisuutena. Suunnittelijoiden on huomioitava, että isot kauppakeskukset pitävät vuokrat korkealla, mutta kivijalkakaupoissa on joustoa vuokraus- ja toimintakustannuksissa. Kaupallisissa ratkaisussa omaleimaisuutta ja paikallisia voimavaroja toivotaan käytettävän hyväksi (esim. maatilapuodit yms.). Tämä toimeksianto on ainutlaatuinen tilaisuus Helsingin seudulla kehittää uutta, mielenkiintoista keskusta-alueita.

*Lisäkysymys:* Mitä jos kauppakeskuksen kulttuuritoiminnot sijoittuisivat kauppakeskuksen sijaan keskustaan (suunnittelualueelle)?

*Vastaus:* Rinnakkais-toimeksiannossa suomen- ja ruotsinkielisen lukion käyttöön on osoitettu kortteli 121, jonka maankäyttö nykyisen asemakaavan mukaan on varattu juhlataloa varten. Juhlatalolla tarkoitetaan kulttuurikeskustyyppistä rakennusta. Kunnassa on pohdittu, ettei juhlatalon rakentaminen kuntavetoisesti toteudu vuosikymmeniin. Sen takia kulttuuritoimen käyttöön tulevia tiloja on tarkoitus sijoittaa laajennettavan Kauppakeskus Kirsikan tiloihin matkakeskuksen välittömään läheisyyteen. Vesitorinmäelle sijoittuvaan Jokirinteen oppimiskeskukseen on tulossa merkittäviä urheilutapahtumia varten suuri sisäliikuntasali, lisäksi urheilupuistossa sijaitsevassa Varuboden Arenassa voidaan järjestää niin ikään suuria yleisötilaisuuksia. Myös kunnantalossa sijaitsevaa auditoriota ja kirjaston laajennusosaan tulossa olevaa asukastilaa (mm. 200 m<sup>2</sup>:n monitoimitila) voidaan käyttää pienempimuotoisiin kulttuuritilaisuuksiin. Erilaisia tapahtumia varten ja kulttuuritilojen toiminnallisuutta tulisi katsoa siten, että rajausalueen ulkopuolellekin voidaan katsoa sijoitettavan sekä kaupallista että kulttuuripalveluja palvelevaa toimintaa, joka tukee suunnittelualuetta.

*Lisäkysymys:* Saako kulttuuritoimintoja ehdottaa sijoitettavan suunnittelualueelle Kauppakeskus Kirsikan sijaan?

*Vastaus:* Kulttuuritoimintojen sijoittuminen Kauppakeskus Kirsikkaan järjestyy ainoastaan yksityisen operaattorin hankinnan kautta. Juhlatalohanke kunnan vetämänä ei ole realistinen. Suunnittelijat saavat toki ehdottaa kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja suunnittelualueelle, mutta ratkaisun on oltava kaavataloudellisesti järkevä eikä se saa rasittaa kuntataloutta.

Kirkkotorin ympäristö on perinteisesti koettu kunnassa kulttuuritoimintojen keskittämisen paikaksi. Kuntakeskuksen laatu- ja ympäristösuunnitelman (suunnitelma on toimeksiannon liiteaineistossa) mukaisesti kirkkoa läheisempi torin osa on varattu ensisijaisesti kulttuuritoiminnalle (esim. esiintymislava), ylätori kaupalle. Toritoiminnat halutaan ehdottomasti esitetyn mukaisina. Sotien veteraanien patsaan paikka, joka sijaitsee torin eteläpuolella, on tärkeä kirkkonummelaisille. Myös hautajaiskulkueen kulkureitti läheiselle hautausmaalle on säilytettävä torin läpi. Kuninkaantien linjauksen toivotaan näkyvän/säilyvän torialueen suunnitelmassa. Niin ikään kirkon tulee säilyä kaupunkikuvaa hallitsevana elementtinä.

## **Kysymys 10**

Korttelissa 119 sijaitsevaa Sale-päivittäistavarakaupan myymälätalaa on pienennetty viimeisen vuoden aikana. Päivittäistavaliikkeiden toivotaan kaupparyhmien toimesta olevan mahdollisimman lähellä toisiaan. Liikehuoneistojen ja eritoten päivittäistavarakaupan huoltojärjestelyihin on kiinnitettävä huomiota kaupunkikuvan kannalta.

*Lisäkysymys:* Mikäli edellä mainitut ehdot täyttyvät, saako päivittäistavara-kauppojen paikkoja miettiä vapaamin?

*Vastaus:* Kyllä saa.

*Lisäkysymys:* Mikä on kirkon harjakorkeus?

*Vastaus:* Korkeus selvitetään (korkeus selvitetty: +33.16 mmpy N2000 järjestelmässä)

### **Kysymys 11**

Mikäli on perustelut ja hyvä ratkaisu, asumista saa sijoittaa kortteliin 107. Mikäli kortteliin halutaan sijoittaa asumista, nousee asukkaita palvelevan piha-alueen riittävyys haasteeksi. Lisäksi suunnittelijoiden tulee huomioida, että toimeksiannossa korttelit 107 ja 110 ovat alueen ainoat liikerakennukset.

### **Kysymys 12**

Kyllä, tarkempia suunnitelmakuvia kirjaston laajennuksesta on toimitetussa / toimitettavassa lisäaineistossa. Kirjastoauton (bussi) kääntötila on säilytettävä, mikä tarkoittaa että Kärrytien itäpään katualueen laajuus on säilytettävä nykyisen asemakaavan mukaisena.

### **Kysymys 13**

Aseman Ostarin suunnitelmat toimitetaan suunnittelutoimistoille.

## **Lisäkysymykset**

*Kysymys:* Lukkarinmäen alueelle sijaitsevan maanalainen väestönsuoja, säilyykö?

*Vastaus:* Väestönsuoja ja kulkuyhteys sinne on säilytettävä ja otettava huomioon suunnitelmissa. Tällä hetkellä tila on salibandyharrastajien käytössä.

*Kysymys:* Mitkä ovat alueen tärkeimmät reitit keskustaan jalan ja pyörällä?

*Vastaus:* Pyöräilyn seudullisen pääverkon pääväylän (PÄÄVE) toteutuminen pääkaupunkiseudun suunnasta kestää vielä vuosia. Suunnitelmien mukaan se johdetaan idästä Tolsan asemanseudun läpi jatkuen rantaradan pohjoispuolitse liikekeskustaan Kirkkolaakson kerrostaloalueelle, josta yhteys jatkuu edelleen Länsiväylää myöten länteen. Reittiä tulevat hyödyntämään Tolsassa, Jorvaksessa ja Masalassa asuvat, jotka tulevat myös jatkossa käyttämään nykyistä Vanhan Rantatien kevytliikenneväylää. Edellä mainittujen taajamien asukasmäärät kasvavat kaavoituksen takia merkittävästi lähivuosisikymmenten aikana. Gesterbystä reitti Kirkkotorille on tärkeä, sillä pääosa Gesterbyn alueen asukkaiden (n. 3000 as.) palveluista sijaitsee liikekeskustassa. Myös koululaiset käyttävät reittiä ja käyttö lisääntyy, kun Vesitorninmäelle toteutetaan uusi oppimiskeskus 2020-luvun taitteessa. Niin ikään Volsintie on vilkas kevytliikenneyhteys palvelun mm. Lindalissa ja Neidokalliossa asuvia. Kirkkotorilta alkava Asematie on liikekeskustan vilkkaasti kevyen liikenteen reitti, joka jatkuu matkakeskukseen ja rautatien ali Munkinmäkeen sekä edelleen Länsiväylän ylittäen Kolsarin ja Kantvikin suuntiin. Osa tämän suunnan kävelijöistä ja pyöräilijöistä saapuvat liikekeskukseen myös Kirkkonummentietä myöten.

Ervastintietä voidaan käyttää erilaisten tilaisuuksien aikana katumarkkinoihin, sillä se pystytään sulkemaan ja katutekniikka on toteutettu siten, että kadulle voidaan järjestää sähköt kojuille sekä erilaisille laitteille.

Pyöräily matkailussa kannattaa huomioida (esim. juna-asema pyöräilyn saapumis- ja lähtöpisteinä).

*Kysymys:* Mikä on lisäaineiston toimittamisaikataulu. Laserkeilausaineistoa toivotaan myös toimitettavan.

*Vastaus:* Pyritään toimittamaan mahdollisimman pian.

## **Muuta**

Suunnitteluryhmät ilmoittavat yhteisen edustajansa arviointiryhmään ennen joulua. Toimenkuvaan sisältyy kolme tapaamista. Edustajan palkkio on 5000 e.

## **Kokouksen päättäminen**

Jari Tirkkonen päätti tilaisuuden noin klo 11.30.

Muistion laati Anna Hakamäki ja tarkisti Tero Luomajärvi

Liitteet: Kysymyseseminaari 11.12.2015, kysymykset ja vastaukset



# KIRKKONUMMEN LIIKEKESKUSTAN RINNAKKAISTOIMEKSIANTO

## kysymykset seminaariin pe 11.12.2015

1. Kilpailuohjelmassa on pyydetty A0- kokoisia plansseja. Onko tälle erityinen syy, vai kävisikö perinteisempi A1- koko lopputulostuksen helpottamiseksi?

Vastaus:

Kilpailuohjelman planssikoko on A0. Tähän päädyttiin, koska aluesuunnitelmien havainnekuvassa (mittakaava 1:1000) on syytä osoittaa suunnittelualan liittyminen lähiympäristöön. Lisäksi kunnalla on tarkoitus järjestää myöhemmin näyttely, jossa vaihtoehtoiset suunnitelmat ovat esillä. A0-planssit sopivat kokonsa puolesta tähän tarkoitukseen paremmin.

2. Sivulla 25 puhutaan Toritien kortteleista k114 ja k116. Tarkoitetaanko näillä kortteleita 117 ja 118?

Vastaus:

Toimeksiannossa on virhe. Toritien korttelit ovat 117 ja 118 eivätkä siis korttelit 114 ja 116 (molemmat viimeiseksi mainitut sijaitsevat suunnittelualan ulkopuolella).

3. Pankkitalokorttelin pysäköintialue on määrätty säilytettäväksi. Onko alue säilytettävä sellaisenaan, vai voiko sitä kehittää kokonaisuutena korttelin kanssa?

Vastaus:

Lähtökohtana on ollut juuri rakennetun pysäköintialueen säilyttäminen, mutta suunnittelija voi perustelluista syistä poiketa toimeksiannosta.

4. Onko realistista esittää matkakeskuksen alueelle matkakeskusrakennusta?

Vastaus:

Matkakeskusrakennuksen toteuttamisedellytykset ovat melko vähäiset, mutta asemaympäristön näkökulmasta uuden rakennuksen sijoittaminen alueelle on toivottavaa.

Toimeksianto ei edellytä alueen suunnittelua, mutta halutessaan suunnittelija voi perustelluista syistä esittää matkakeskusalueelle uutta maankäyttöä kuitenkin niin, ettei matkakeskuksen liikennejärjestelyihin tehdä muutoksia. Alueelle voi osoittaa matkakeskusrakennuksen tai muuta liiketilaa, joka kytkeytyy matkakeskuksen asiakasliikenteeseen (liiketila voi sijoittua esim. asematunnelin yhteyteen).

Asemanseudun 1. vaiheen asemakaavassa on osoitettu matkakeskusrakennukselle rakennusoikeutta 250 k-m<sup>2</sup> (200+yht50, m50). Kunta on laatinut

suunnitelman nykyisen asematunnelin (kevyen liikenteen alikulkuyhteys) jatkamisesta Asemankaari-kadun ali Asematien eteläpäähän.

Tällä hetkellä suojeltuun asemarakennukseen rakennetaan tiloja kioskille, jonka yhteyteen tulee matkakeskuksen asiakkaita palveleva odotustila.

5. Onko palautus tapahduttava nimenomaan ohjelmassa mainittuun aikaan ja paikkaan, vai onko mahdollista järjestää palautus siten, että pakkauksessa on saman päivän postileima/ kuriiryhtiön leima?

Vastaus:

Toimeksiantoa muutetaan niin, että palautuksen saa järjestää siten, että pakkauksessa on saman päivän postileima tai kuriiryhtiön leima.

6. Jokaiseen kilpailuryhmään on edellytetty suunnitteluryhmän hyväksymisen yhteydessä yhdyskuntasuunnittelun, arkkitehtuurin ja kaupallisen kaupunkisuunnittelun asiantuntemusta. Kilpailuohjelman kohdassa 1.3.1 on kuitenkin mainittu lisäksi Liikennesuunnittelu.

Onko mahdollista käyttää kilpailijan kilpailuaikana valitsemaa ja nimeämää liikennesuunnittelijaa esim. arvioimassa laadittavan kilpailusuunnitelman katu-, liikenne-, huolto- sekä pysäköintijärjestelyiden toimivuutta?

Vastaus:

Kyllä. Toimeksiannossa tarvitaan liikennesuunnittelijan asiantuntemusta mm. ajoneuvoliikenteen yhteyksien järjestämisessä (esim. ajoyhteys maanalaiseen pysäköintiin) ja pysäköintijärjestelyissä (esim. uudisrakentamiseen liittyvä pysäköinti).

Suunnittelija voi siis hyödyntää eri alojen asiantuntemusta suunnitelmaa laatiessaan, mistä lienee suuri hyöty suunnittelijalle sekä suunnitteluratkaisujen perusteluille.

7. Kilpailuohjelmassa ei varsinaisten tulostuksen tai kilpailuasiakirjojen yhteydessä pyydetä kustannuslaskelmia.

Kilpailuohjelman kohdan 2.2 otsikkona on "Kysymykset, lisäohjeet ja kustannusarviointi." Mihin maininta kustannusarviointi tässä kohdassa viittaa?

Vastaus:

Toimeksiannossa on virhe, kustannusarviota ei tarvitse laatia.

8. Suunnittelualueen läpäisevän kehäkadun liikennemääräennuste? Miten kehäkadun on määrä helpottaa keskustan liikenneverkkoa = motiivi?

Vastaus:

Liikekeskustan liikennejärjestelmä on perin yksinkertainen: alueen pääväylinä suunnittelualueella toimivat Kirkkonummentien, Asemankaari ja uusi kehämäinen katu, jonka periaatteellinen paikka on osoitettu Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa. Uuden kadun perimmäinen tarkoitus on hillitä Kirkkonummentien liikennemäärän kasvua ja kytkeä perinteinen keskusta rautatien eteläpuolella

olevaan Munkinmäen alueeseen rautatien alittavan uuden kadun kautta. Uuden rautatien alikulkuyhteyden toivotaan niin ikään hillitsevän Kirkkonummentien liikennemäärän kehittymistä verrattuna tilanteeseen, jossa yhteyttä ei olisi.

Liikekeskustan kehäkadun alustava liikennemääräennuste on laadittu Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan lähtötiedoksi vuonna 2004. Ennustevuonna 2020 kehäkadun huippuliikennemäärä on arvioitu olevan 250 ajon. / h. Vastaavasti Kirkkonummentien liikennemäärä on huipputuntien aikana noin 1500 ajon. / h, Asemankaarella noin 300 ajon. / h.

Viimeisen vuosikymmenen aikana Kirkkonummen liikennemäärät ovat kasvaneet ennakoitua nopeammin. Tämän takia Asemapuiston asemakaavaa laadittaessa päätettiin nostaa ennustetilanteen (v. 2020) ajoneuvomääriä 20 %:lla. Näin ollen kehäkadun valmistuessa vuoden 2020 tuntumassa kadun huipputuntien ajoneuvoliikennemäärän on arvioitu asettuvan 300 ajon. / h. Edellisen mukaisesti Kirkkonummentien liikennemäärän on arvioitu olevan huipputuntien aikana noin 1890 ajon. / h, Asemankaarella noin 410 ajon. / h.

Kehäkatu on rakennettava, jotta liikekeskustassa liikennöinti on sujuvaa. Lisäksi se tulee olemaan myös joukkoliikennekatu, sillä lähes kaikki kuntakeskukseen saapuvat ja lähtevät bussivuorot linjataan kulkemaan uutta katua myöten. Kirkkotallintien, Kirkkonummentien, Vanhan Rantatien ja Gesterbyntien risteysalueelle toteutetaan uusia bussipysäkki kirkon eteläpuolelle, Kirkkotallintien äärelle. Se tulee olemaan kunnan vilkkain pysäkki.

9. Onko saatavilla karttatietoa/muuta tietoa suunnittelualueen palvelujen ja liikkeiden nykytilanteesta (sijainnit/toimija)?

Vastaus:

Suunnittelualueella liikehuoneistojen kokonaismäärä on melko vaatimaton:

- pankkeja toimii suunnittelualueella kuusi
- yksi päivittäistavarakauppa (Sale)
- ravintoloita on yhdeksän, joista yksi pikaruokapaikka (McDonalds)
- kahviloita on yksi
- baareja on kuusi, joista kaksi toimii myös yökerhoina
- vaatekauppaketjuja on kaksi (molemmat Aseman Ostarissa) ja lisäksi yksi outlet-myymälä
- edellisten lisäksi suunnittelualueella on noin parikymmentä liikehuoneistoa.

Erillisellä liitteellä on esitelty tiettyjen kaupallisten palvelujen sijaintipaikat nykytilanteen mukaisesti.

10. Mihin päivittäistavarakaupan mitoitustarve suunnittelualueella perustuu?

Vastaus:

Kunta on tiedustellut asiaa johtavilta kaupparyhmiltä, jotka ovat ilmoittaneet kiinnostuksensa sijoittua liikekeskustaan. Rinnakkaistoimeksiannossa ilmoitettu päivittäistavarakauppojen myymälätilojen laajuus on saatu niin ikään kaupparyhmiltä.

11. Toimeksiannossa korttelista 107 rajataan pois asuminen. Onko ehdottoman sitova?

Vastaus:

Kyseinen kortteli sijaitsee kaupallisesti tärkeällä paikalla eikä siinä ole tällä hetkellä asumista. Rinnakkaistoimeksiantoa laadittaessa päädyttiin korttelin osoittamiseen liikerakentamiseen, koska mm. autopaikkojen järjestäminen koettiin haasteelliseksi. Kortteli sijaitsee alueella, jossa pohjavesi on korkealla (alle 1 m maanpinnasta). Suunnittelija voi perustelluista syistä poiketa toimeksiannosta.

12. Kirjaston laajennus: käytetäänkö suunnitelmassa liitteenä ollutta laajennussuunnitelmaa (JKMM)?

Vastaus:

Liitteenä olevaa kirjaston laajennussuunnitelmaa on käytettävä suunnitelmassa.

13. Onko mahdollista saada Aseman ostarin yleispiirteisiä pohjapiirroksia ja kerrostasojen korkeuksia?

Vastaus:

Rakennuksen ensimmäisen kerroksen tilat (liikehuoneistojen kerros) on remontoitu muutamia vuosia sitten. Toimeksiannon saaneille toimitetaan tiedot mm. rakennuksen pohjapiirustuksista ja kerrostasojen korkeuksista.

Rakennuksen alin kerros on varattupysäköintiin ja ylin kerros toimistotilaksi. Rakennuksen käytössä olevat pysäköintipaikat mahdollistavat yhden päivittäistavarakaupan (myymälätila enint. 600 k-m<sup>2</sup>) sijoittamisen. Mahdollisen päivittäistavarakaupan huolto on järjestettävä rakennuksen nykyisen huoltopihan kautta (sijaitse tontin eteläosassa Asemakaari-kadunpuolella).



## Taustaa rinnakkaistoimeksiannon lähtötilanteeseen

Menneiden vuosikymmenten aikana Kirkkonummen liikekeskustan suunnittelussa on ollut eri vaiheita. Tässä taustoituksessa valotetaan liikekeskuksen suunnittelua viimeisemmän noin 40 vuoden ajalta.

### Suunnittelu ja rakentaminen ennen 2000-lukua

Alueen ensimmäinen asemakaava valmistui vuonna 1975. Ennen tätä Kirkkonummen maalaiskunnan keskeisintä aluetta rakennettiin 1950-luvun lopulla laaditun Otto-livari Meurmanin suunnitelman mukaisesti. Asemakaavan tärkeänä tavoitteena oli keskiaikaisen kirkon säilyttäminen näkymien keskipisteenä ja sen johdosta uudisrakentaminen oli matalaa, enintään kaksikerroksista. Liikerakentaminen keskitettiin torin ja Asematien äärelle, asuntorakentamista asemakaava ei juuri mahdollistanut. Terveyskeskus sijoitettiin juna-aseman läheisyyteen. Asemakaavassa ajoneuvoliikenne syötettiin ulkoapäin, lisäksi Asematie rautatieaseman ja Kirkkotorin välillä rauhoitettiin pelkästään kävelyille ja pyöräilylle.

Asemakaavan uusista rakennuksista toteutuivat ensimmäisinä 1980-luvun taitteessa terveyskeskus sekä torin liikerakennukset. Tori arvioitiin aikoinaan SAFA-palkinnon arvoiseksi. Koulukortteliin toteutettiin vaihteittain uusia opetustiloja sekä kirkon eteläpuolelle linja-auto-asema, liikerakennuksia ja valtion virastokortteli (Senaatti-kortteli). Senaattori-liikerakennuksen (Aseman ostari, nyk. Kirkkonummen Ostari) valmistuminen vuonna 1990 siirsi kaupan painopistettä rautatieaseman suuntaan.

Kirkkonummi kurvasi automarkettien aikakauteen Prisma-tavaratalon valmistuttua 1990-luvun puolivälissä. Rautatien ja nykyisen Länsiväylän välisellä alueella sijaitsevaan kaupan suuryksikköön on hankalat yhteydet perinteisestä liikekeskustasta, jonka kaupallinen vetovoima heikkeni. Syystä alueen kauppiat huolestuivat kehityksestä herättäen tarpeen keskustaudistuksesta, joka ei kuitenkaan edennyt.

### Suunnittelu ja rakentaminen vuosina 2000 - 2010

Vuonna 2000 kuntakeskuksen vaikutusalueella asui noin 13 000 asukasta samalla kun kunnan väkiluku lähestyi 30 000 rajapyykkiä. Kaavoituksen tärkeimmäksi tehtäväksi nostettiin keskustan toiminnallinen uudistaminen ja vetovoiman parantaminen. Keskustan kehittämisprojektista tuli yksi kunnan kärkihanke: laadittiin kehittämisohjelma, selvityksiä ja yleissuunnitelmia, lisäksi kuntapäätäjät sekä alueen asukkaat ja toimijat osallistettiin suunnitteluun. Vuosikymmenen alkuvuosina tutkittiin mm. matkakeskuksen sijoittumispaikkaa, toteutettiin Villa Hagan puisto, pantiin vireille ns. Spar-korttelin (kortteli 108) tontinluovutuskilpailu ja hyväksyttiin kehityskuva ohjaamaan Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan laatimista.

Keskustan kehittämishanke käsitti asemakaavojen uudistamisen liikekeskustassa. Vuosikymmenen puolivälin molemmin puolin valmistuivat Keskustan urheilupuiston, Prisma-tavaratalon, Lukkarinmäen, Asemanseudun 1. vaiheen, Ervastintien (sis. 108 korttelin) ja Kirkkolaakson asemakaavat. Kunnallisteknisen rakentamisen sekä laadukkaan ympäristörakentamisen tueksi valmistui Kuntakeskuksen laatu- ja ympäristösuunnitelma.

Keskustan urheilupuistoon toteutettiin liikuntapalveluja, joista merkittävin on Varuboden Arena. Vuosikymmenen puolivälissä aloitettiin Lukkarinrinteen kerrostalojen rakentaminen. Kunta teki päätöksen vuonna 2008 uudesta kunnantalosta ja sen suunnittelu käynnistettiin. Samaan aikaan oli vireillä liikekeskustan suuret kunnallistekniset rakennushankkeet, kuten Kirkkonummentien, Ervastintien ja Kirkkolaakson vesihuollon ja katujen rakentaminen. Vuosikymmenen loppupuolella aloitettiin Asemankaari-kadun, linja-autoaseman ja pysäköintilaitoksen rakentaminen aseman välittömään läheisyyteen. Ensimmäinen vaihe matkakeskuksessa oli toteutumassa. Vuosikymmenen lopulla käynnistettiin kunnantalon ja Ervastintien ensimmäisten kerrostalojen rakentaminen. Kirkkolaaksossa Kauppakeskus Kirsikka CityMarket-tavarataloineen ennätti valmistua vuoden 2009 joulumyyntiä varten. Kauppakeskuksen sijainti rautatien pohjoispuolella ja tulevan matkakeskuksen tuntumassa, palautti kaupallista painopistettä takaisin perinteisen liikekeskustan suuntaan. Kirkkolaakson ensimmäiset kerrostalohankkeet olivat käynnistymässä.

#### Suunnittelu ja rakentaminen vuosina 2010 - 2015

Vuoteen 2010 mennessä kuntakeskuksen vaikutusalueella väkiluku lähenteli 15 000 ja kunnan asukasluku oli kivunnut noin 37 000. Alavireisen talouden johdosta Kirkkonummen asukasluvun kasvu oli hiipunut huippuvuosista vain muutamaan sataan asukkaaseen vuodessa, myös työpaikkojen määrän oli laskusuunnassa. Vuonna 2015 asukaskehityksessä tapahtui kuitenkin myönteinen muutos.

Liikekeskustan suurten infrahankkeiden valmistuttua uusi kunnantalo otettiin käyttöön vuonna 2012, muu talorakentaminen liikekeskustassa eteni verkkaisesti. Silti alueen asukasmäärän kasvu, virinnyt toimeliaisuus ja sujuvat liikenneväylät kasvattivat ajoneuvoliikenteen määriä liikekeskustassa huomattavasti ennustettua enemmän. Kirkkonummentien ja Vanhan Rantatien risteysjärjestelyjä parannettiin, lisäksi Kirkkotallintien sekä siihen liittyvien pysäköintialueiden rakentaminen saatiin päätökseen. Matkakeskuksen ensimmäinen toteutusvaihe valmistui.

Syksystä 2014 lähtien kunnan joukkoliikenteen on järjestänyt HSL. Liikekeskustan asukkaille ja toimijoille on täten tarjolla hyvä joukkoliikenteen palvelutaso etenkin pääkaupunkiseudulle. Kesällä 2015 kunnostettiin kulttuurihistoriallisesti arvokas asemarakennus, johon sijoittui myös matkakeskusta palvelevaa toimintaa. Vuonna 2016 alkaa matkakeskuksen 2. toteutusvaiheen rakentaminen sisältäen bussien pikapysäköinti- ja liityntäpysäköintialueet, lisäksi muutoksia tulee Asemankaari-kadun ja Nummitien liikennejärjestelyihin.

Kirkkotorin ja Asemanseudun 3. vaiheen asemakaavat saatiin valmiiksi vuosikymmen alussa ja vuonna 2015 valmistuivat Prisma-tavaratalon käsittävä Munkinniityn asemakaava sekä Makasiinitien asemakaava. Molemmat mahdollistavat merkittävän liikerakentamisen Munkinmäessä ja niiden toteuttaminen lisää entisestään ajoneuvoliikennettä liikekeskustassa.

Kuntapäättäjät kävivät kiivasta keskustelua uuden oppimiskeskuksen sijaintipaikasta 2010-luvun alussa: oppimiskeskus päätettiin rakentaa Keskustan urheilupuisto tuntumaan. Tämän vuoksi syntyi tarve laatia Vesitornimäen asemakaava, jossa osoitetaan paikka oppimiskeskukselle. Asemakaava on hyväksymiskäsittelyssä keväällä 2016. Kun päätös Jokirinteen oppimiskeskuksen paikasta oli tehty, virisi kuntapäättäjien kesken keskustelu hyvinvointikeskuksen eli

nykyisen terveyskeskuksen mahdollisesta siirtämisestä nykyiseltä paikaltaan oppimiskeskukseksi vapautuneelle tontille Jokiniityn alueelle. Nykyistä terveyskeskusta ei katsottu perustelluksi saneerata ja niinpä hyvinvointikeskus päätettiin sijoittaa Jokiniityn alueelle. Näin liikekeskustassa keskeiset alueet vapautuivat uudelle toiminnalle edistäen tarvetta laatia kokonaisvaltainen suunnitelma liikekeskukseen. Edellisen johdosta kunta päätti käynnistää liikekeskustan kehittämiseen tähtäävän toimeksiannon valmistelun vuonna 2015.

#### Suunnittelu ja rakentaminen vuoden 2015 jälkeen

Vuoteen 2015 mennessä kuntakeskuksen vaikutusalueen asukasluku oli noin 15 500. Vuoteen 2020 mennessä kirkkonummelaisia on jo yli 40 000.

Liikekeskustaan ja sen lähialueelle rakennetaan lähivuosina useita julkisia rakennuksia. Torin äärellä sijaitsevan kirjaston laajennus on valmis vuonna 2018. Liikekeskustan välittömään läheisyyteen valmistuvat vuonna 2020 Jokirinteen oppimiskeskus ja Jokiniityn hyvinvointikeskus. Molempia hankkeita palvelevien liikennejärjestelyjen rakentaminen on pantu vireille vuonna 2016. Asemanseudun liikennejärjestelyt, joihin liittyy toimeksiannon suunnittelualueella sijaitseva uusi kehämäinen katuyhteys, rautatien alittava katu ja Munkinmäentien parantaminen, toteutuvat 2020-luvun alussa. Monen uuden rakennusten käyttöönotto liikekeskustassa edellyttää liikenteen järjestämistä uudella tavalla palvellen autopaikkojen sijoittamista pysäköintilaitoksiin, joko maan alle tai päälle. Asemakaavoituksen edetessä saadaan tarkempaa tietoa tarvittavien liikennehankkeiden toteuttamisaikatauluista.

Kuntakeskuksen kehityskuvan päivittäminen tarkoittaa Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 väestötavoitteen tarkistamista kuntakeskuksessa, sillä valmiit ja valmistelussa olevat asemakaavat mahdollistavat usean tuhannen uuden asukkaan sijoittumisen (arvio eivät sisällä voittaneen ehdotuksen mahdollistamaa, noin 2000 asukkaan määrää liikekeskustassa). Edellisen lisäksi Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava mahdollistaa noin 5000 asukkaan sijoittamisen uusille ja täydennettäville asuntoalueille. Lisäksi vireillä olevan Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan tavoitteena on luoda asuinmahdollisuudet usealle tuhannelle uudelle asukkaalle. Näiden lukujen valossa kuntakeskuksen vaikutusalueen väestö voisi lähivuosisikymmenen aikana kivuta 25 000 asukkaaseen.