



KIRKKONUMMEN LIIKEKESKUSTAN KEHITTÄMINEN

Rinnakkaistoimeksianto
17.11.2015-4.2.2016
Arvostelupöytäkirja

Kirkkonummen liikekeskustan kehittäminen

Rinnakkaistoimeksianto
17.11.2015-4.2.2016
Arvostelupöytäkirja

Sisällys

1. Rinnakkaistoimeksiannon järjestäminen.....	4
1.1 Rinnakkaistoimeksiannon järjestäjä, luonne ja tarkoitus.....	4
1.2 Osanottajat.....	4
1.3 Arviointiryhmä ja asiantuntijat.....	4
1.4 Rinnakkaistoimeksiannon aikataulu ja kysymykset.....	5
1.5 Suunnitteluehdotusten saapuminen.....	5
2. Rinnakkaistoimeksiannon tavoitteet ja ehdotusten arvosteluperusteet.....	6
2.1 Yleistavoitteet.....	6
2.2 Arviointiperusteet.....	6
3. Rinnakkaistoimeksiannon yleisarvostelu.....	8
4. Ehdotuskohtainen arvostelu.....	9
4.1 Nimimerkki "High Street".....	9
4.2 Nimimerkki "Kuninkaan tiet & kunnan kujat".....	14
4.3 Nimimerkki "Nikama".....	20
4.4 Nimimerkki "Seneca".....	26
5. Kaupallinen arviointi.....	34
5.1 Nimimerkki "High Street".....	34
5.2 Nimimerkki "Kuninkaan tiet & kunnan kujat".....	36
5.3 Nimimerkki "Nikama".....	37
5.4 Nimimerkki "Seneca".....	38
6. Rinnakkaistoimeksiannon ratkaisu.....	39
6.1 Rinnakkaistoimeksiannon tulos.....	39
6.2 Arvosteluryhmän suositus ja jatkosuunnitteluohje.....	39
6.3 Kirkkonummen liikekeskuksen kehittäminen rinnakkaistoimeksiannon jälkeen.....	39
6.4 Allekirjoitukset.....	43
7 Nimikuorten avaus.....	44
7.1 Ensimmäinen sija.....	44
7.2 Muut ehdotukset aakkosjärjestyksessä.....	44
Liitteet.....	46
Liite 1 Voittajaehdotuksen "Seneca" selostus	
Liite 2 Nimikuorten avaaminen	
Liite 3 Suunnitteluehdotusten avauspöytäkirja	
Liite 4 Kysymyseminaarin muistio	
Liite 5 Taustaa rinnakkaistoimeksiannon lähtötilanteeseen	

1. RINNAKKAISTOIMEKSIANNON JÄRJESTÄMINEN

1.1 Rinnakkaistoimeksiannon järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Kirkkonummen kunta järjesti rinnakkaistoimeksiannon liikekeskustan alueen kehittämiseen. Tarkoituksena on ollut löytää järjestäjän määrittämien tavoitteiden mukaiset kaupunkikuvallisesti korkeatasoiset suunnitelmat sekä korttelikohtaiset rakennusoikeudet asemakaavojen muutoksen tavoitteiksi. Yksi keskeinen päämäärä on ollut herättää yleistä kiinnostusta Kirkkonummen liikekeskustan kehittämiseen sekä luoda todelliset edellytykset sen vaiheittaiselle toteuttamiselle. Toimeksiannon merkittävä osa on ollut myös suunnittelualueen palvelujen ja elinkeinojen konseptin ideointi. Alueen asukkaat, kuntapäätäjät, elinkeinoelämä, rakennusliikkeet ja investoijat pyritään saamaan kiinnostumaan Kirkkonummen pääkeskuksen kehittämisestä.

Suunnittelualue muodostuu kolmesta aluekokonaisuudesta:

- rautatien ja Koulupolun välinen alue
- liikekeskustan keskeiset kauppakorttelit
- Kirkkotorin pohjoispuoleiset korttelit.

Laadittavissa suunnitelmissa esitetään kortteleittain maankäyttö sekä kortteleiden toteuttamisperiaate pysäköintijärjestelyineen sekä kortteleiden liiketilojen huollon järjestämisestä. Lisäksi kuvataan suunnittelualueen palvelujen ja elinkeinojen konsepti.

Taustaa rinnakkaistoimeksiannon lähtötilanteeseen löytyy liitteestä 5.

1.2 Osanottajat

Toimeksianto toimitettiin seuraaville suunnittelutoimistoille:

- Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
- Serum arkkitehdit Oy
- Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
- Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

1.3 Arviointiryhmä ja asiantuntijat

Laadittujen suunnitelmien arvioinnin suoritti arviointiryhmä, johon kuuluivat:

Yhdyskuntatekniikan lautakunnan puheenjohtaja Kati Kettunen
Yhdyskuntatekniikan lautakunnan varapuheenjohtaja Kim Männikkö
Yhdyskuntatekniikan toimialajohtaja Jari Tirkkonen

Kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi
Kaupallinen asiantuntija Tuomas Santasalo, KTM, WSP Finland Oy
Osanottajien yhteinen edustaja arkkitehti Tuomas Hakala

Arviointiryhmän sihteerinä toimi kaavoitusarkkitehti Anna Hakamäki.

Arviointiryhmä kuuli seuraavia asiantuntijoita:

- kunnangeodeetti Anna-Kaisa Kauppinen
- kunnallistekniikkapäällikkö Eero Vartiainen
- sivistystoimenjohtaja Hannele Kujala
- elinkeinojohtaja Marko Tiirinen

Toimeksiannon sihteeri ja asiantuntijat eivät osallistuneet päätöksentekoon.

Arvosteluryhmä kokoontui kolme kertaa. Kaikista töistä laadittiin kirjallinen arvostelu. Nämä ovat arvostelupöytäkirjan osana.

1.4 Rinnakkaistoimeksiannon aikataulu ja kysymykset

- Rinnakkaistoimeksianto alkoi 17.11.2015
- Kysymysten jättö 7.12.2015
- Kysymysseminaari 11.12.2016
- Rinnakkaistoimeksianto päättyi 4.2.2016
- Tulokset julkistettiin 12.4.2016

Kysymyksiin vastattiin 11.12.2016 järjestetyssä kysymysseminaarissa.

1.5 Suunnitteluehdotusten saapuminen

Kaikki suunnittelutoimistot jättivät ehdotuksensa määräaikaan mennessä. Ehdotukset jätettiin nimimerkeillä "Seneca"; "Nikama"; "High Street" ja "Kuninkaan tiet ja kunnan kujat". Avaustilaisuudesta laadittiin pöytäkirja (liite 3).

2. RINNAKKAISTOIMEKSIANNON TAVOITTEET JA EHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET

Toimeksiannon tärkeä tavoite oli liikekeskustan kaupunkikuvan ja toiminnallisuuden parantaminen siten, että siitä muodostuu elävä, vetovoimainen ja viihtyisä asumisen, kaupan, palvelujen ja elinkeinojen keskittymä. Erityisesti tavoitteena oli yhdistää nauhamaisen keskustan kahta päätepistettä, matkakeskuksen aluetta ja kirkon ympäristöä, toiminnallisesti paremmin toisiinsa. Sen vuoksi alueen kehittämisessä korostuu päätepisteiden välisen alueen yhdistävä rooli toimivan kokonaisuuden aikaansaamisessa. Kirkkonummi kehittää kuntakeskuksestaan uuden seutukeskuksen Länsi-Uudellemaalle ja Helsingin seudulle. Rinnakkaistoimeksiannon tavoitteet ja arviointiperusteet on esitetty rinnakkaistoimeksiannon ohjelmassa. Niitä on joiltain osin täsmennetty ja tarkennettu kysymysseminaarin muistiossa (liite 4).

2.1 Yleistavoitteet

Suunnittelun alueen suunnittelun lähtökohtana oli pienkaupunkimaisuus ja liikekeskuksessa kävelypainotteisuus. Alueen rakennetun ympäristön suunnittelun tuli toteuttaa seuraavia tavoitteita:

- vahvistaa Kirkkonummen liikekeskustan kaupallista vetovoimaa siten, että siitä kehittyy uusi seutukeskus
- alue suunnitellaan tiiviiksi keskustamaiseksi asumisen ja liiketoiminnan alueeksi, jonka vetovoimatekijöitä ovat kokonaisvaltaisesti toteutettu kustannuksiltaan toteuttamiskelpoinen, eheä ja ekotehokas yhdyskuntarakenne
- uusien rakennusten arkkitehtuuri ja lähiympäristö toteutetaan korkeatasoisesti
- liikekeskustasta tehdään kaupalle, elinkeinoelämälle, investoijille ja rakennuttajille kiinnostava toimintaympäristö
- alueen toteuttaminen mahdollistaa asukkailleen ja alueella työskenteleville myös autottoman elämäntavan hyvin toimivan joukkoliikenteen ansiosta
- liikekeskustan julkisten tilojen autottomuus mahdollistaa viihtyisän asumisen ja asioinnin
- alue soveltuu hyvin senioriasumiseen keskeisen sijainnin ansiosta
- alueen suunnittelussa otetaan huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta sekä kirkkonummelaisuus

2.2 Arviointiperusteet

Ehdotusten arvioinnissa kiinnitettiin huomiota erityisesti siihen, miten kuntakeskuksen keskeisimmän alueen maankäyttö on kortteleittain ratkaistu ja miten rakennusten arkkitehtuuri on onnistuttu toteuttamaan tavoiteasettelun pohjalta. Lisäksi arvioinnissa huomioitiin miten määriteltyjen asiakasryhmien toiveisiin ja resursseihin on vastattu.

Tehtäväännon tavoitteena oli esteettisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti tasapainoinen liikekeskustan kokonaissuunnitelma.

Lisäksi tavoitteena oli löytää asiakkaille todellista arvoa tuottavia, toteutettavissa olevia ja arkkitehtisuunnittelulla luotavia innovaatioita.

Arviointiperusteet liikekeskustan kehittämisen toimeksiannossa olivat:

Maankäyttö

- ratkaisun kokonaisvaltaisuus, suurmaiseman kaupunkikuvalliset arvot ja toimivuus
- osa-alueiden sekä solmukohtien ratkaisun kaupunkikuvallinen arkkitehtoninen kokonaisuus ja omaleimaisuus
- ratkaisun yhdyskuntarakenteellisen toteutuksen vaiheittain rakennettavuus, taloudellisuus ja ekotehokkuus
- julkisten tilojen viihtyvyys ja omaleimaisuus

Korttelisuunnittelu

- kaupunkikuvallinen laatu: rakennusten julkisivujen käsittely, sisäänkäyntijärjestelyt sekä liiketilojen sijoittuminen ja laajuus, lisäksi piha-, pysäköinti- ja huoltoalueiden toimivuus (etenkin rakenteellisen pysäköinnin ratkaisut)
- toteuttamis- ja kehityskelpoisuus
- asumisen viihtyisyys

Asetettujen tavoitteiden saavuttaminen

- kaupallisten toimijoiden tarpeet (mm. liiketilojen saavutettavuus ja kytkeytyminen julkisiin tiloihin, pysäköintipaikkojen etäisyys liiketiloista) ja yleisten alueiden mahdollinen hyödyntäminen (mm. erilaiset tilaisuudet)
- valittujen asiakasryhmien (asukkaat) elämäntapojen, arvostusten ja mahdollisuuksien huomioon ottaminen korttelisuunnittelussa

Palvelujen ja elinkeinojen konseptin laatu

- palvelujen sijoittuminen ja luontevuus, palvelujen riittävyys ja kattavuus
- palvelu- ja elinkeinokonseptin innovatiivisuus, ideoiden omaleimaisuus ja tuoreus

3. RINNAKKAISTOIMEKSIANNON YLEISARVOSTELU

Kirkkonummen liikekeskustan kehittämiseksi järjestettyyn rinnakkaistoimeksiantoon kutsuttiin neljä arkkitehtitoimistoa, jotka kaikki toimittivat määräaikaan mennessä kukin yhden ehdotuksen. Kaikkien ehdotusten katsottiin täyttävän kilpailun toimeksiantona olleen tehtävän ja ne hyväksyttiin mukaan arviointiin.

Suurilta linjoiltaan ehdotukset muistuttavat toisiaan; eroavuudet muodostuvat erityisesti osa-alueiden yksityiskohtaisemmasta suunnittelusta. Ehdotukset noudattavat varsin tarkasti annetun ohjelman tavoitteita ja irtiotot ohjelmasta ovat varsin maltillisia. Varsinaisia uusia suuria avauksia tai vahvoja uusia kaupunkirakenteellisia ideoita ei ole esitetty.

Jalankululle ja pyöräilylle suunniteltu Asematie on toimiva selkäranka kaikissa ehdotuksissa. Kukin ehdotus käsittelee raittia hiukan eri näkökulmasta ja eri ratkaisut valottavat hyvin raitin suunnittelumahdollisuuksia.

Kaupan volyymin painopiste on siirtynyt voimakkaasti kohti rautatieasemaa, pois aiemmin keskipisteenä toimineesta kirkon länsipuolella olevalta torialueelta. Torialueen voimistaminen on hyvä tavoite, jota ehdotuksissa yritettiin ratkaista usealla eri tavalla.

Erytisesti olisi ollut toivottavaa Asematien länsipuolisten korttelien voimakkaampi kehittäminen. Korttelit sijoittuvat kävely- ja pyöräilyreitteinä toimivan Asematien ja autoliikenteen päälähestymissuunnan Ervastintien väliin. Korttelit muodostavat välittävän rakenteen Kirkkotorin ja asemanseudun kaupallisten toimintojen väliin ja niitä tulisi hyödyntää ehdotettuja ratkaisuja raskaammin. Erytisesti Kirkkotorille sijoittuvat toiminnot hyötyisivät tästä.

Kaikki ehdotukset ovat sinänsä toteutettavissa vaiheittain. Keskustan kannalta on kuitenkin oleellista, miten saadaan asuntojen ja pysäköinnin rakentaminen riittävän voimakkaasti liikkeelle, jotta Asematien nykyiset arvot eivät katoa toimintojen siirtymisen myötä.

4. EHDOTUSKOHTAINEN ARVOSTELU

4.1 Nimimerkki "High Street"

Suunnitelman selkärankana toimii Asematie, 'High Street'. Sen varrelle keskustarakenteessa hahmottuu kolme kaupallisesti ja toiminnallisesti omaluonteiseksi profiloituvaa osa-aluetta.

Ehdotuksen korttelirakenne ja rakennusten massoittelu pyrkii muodostamaan pienkaupunkimaista mittakaavaa ja intensiivisiä katutiloja kävelypainotteiselle keskusta-alueelle tavoitteessaan monelta osin onnistuen. Korttelit muodostavat selkeästi julkisista tiloista rajattuja pihapiirejä, vaikka asuntorakentamisen tyytit voivat kortteleittain vaihdella.

Ehdotus perustuu saman mittakaavaisiin kortteleihin, jotka on pyritty paljolti ratkaisemaan pistetaloilla. Katualueita rajataan 1-2-kerroksisilla matalammilla ja yhtenäisillä massoilla. Asematien ja sen aukoiden kannalta pistetalot ovat osittain kaupunkikuvallisesti liian hajanainen ratkaisu, joka erilaisten rakennussuunnitteluratkaisujen myötä saattaa aiheuttaa levottoman vaikutelman. Valittu ratkaisu saattaa olla haastava toteuttaa pitkän toteutusajan puitteissa, erityisesti matalien katua rajaavien osien osalta.

Asematien ja pitkänomaisen keskustarakenteen yhtenäisyyttä on pyritty luomaan julkisella kaupunkitilalla, kivijalkaliiketilolla ja rakennusten arkkitehtuurin yhtenäisillä piirteillä. Tavoitteet ovat sinänsä ohjelman mukaisia. Asematien erikoiskauppaan keskittyvällä osuudella kivijalkatilat muodostavat kaupunkikuvallisen ja toiminnallisen, ylempiä kerroksia leveämmän, ulostyönnetyn podium -kerroksen.

Kirkkotorin ympäristö on esitetty rajattavaksi pistetaloilla ja niiden välimassoilla. Ehdotettu rakenne sopisi nykyiseen kaupunkikuvaan erittäin hyvin, mutta tulevaisuuteen tähtäävänä suunnitelmana rakenne saattaa olla turhan hienovarainen. Torin ja Överbyntien välille ehdotetaan uutta asuinkorttelia, joka muodostetaan nykyisiä katujärjestelyjä muuttamalla. Korttelin sisään muodostuu suuri yhteispiha. Ratkaisulla on pyritty selkeyttämään Kirkkotorin pohjoispuolen korttelirakennetta ja luomaan helposti hahmotettavia kulkureittejä. Tavoitteena ohjelmassa oli kuitenkin, että autoliikenne hyödyntäisi Toritien linjausta ja Lindalinpolku toimisi kävely-yhteytenä kirkolta hautausmaalle.

Kirkkotallintien pohjoispuolella oleva ns. pankkikorttelin suunnittelu on ollut yksi kilpailun haastavimpia yksityiskohtia. Ehdotuksessa on esitetty ratkaisu liiketilojen ja toimistohotellin yhdistelmästä. Ehdotus on massoittelultaan kilpailun parhaimmistoa tältä osin, joskin keskeiseen paikkaan olisi toivonut rohkeampaa ja vielä enemmän kaupunkikuvallista lisäarvoa tuovaa ratkaisua.

Joukkoliikenteen pysäkit on sijoitettu ohjelman mukaisesti kahteen pisteeseen, matkakeskukseen ja Kirkkotallintielle kohdalle. Ehdotuksessa esitetään, että

Kirkkotallintien kohdalle muodostetaan torimiljö, jonka poikki keskustan kehäkatu on hitaasti ajettava ajoyhteys. Kirkkotallintien jatkon linjaus on siirretty Asematien kohdalla varsin rajusti etelään, jotta toisaalta saadaan hyvin toimiva korttelirakenne Finssbackanmäkeen rajautuen, mutta ratkaisu aiheuttaa Asematien kävelypainotteiselle ympäristölle merkittävää häiriötä. Kaiken linja-autoliikenteen ohjaaminen diagonaalisti nykyisen Kirkkotallintien päätteenä olevan uuden aukion läpi on selkeä virhe.

Ehdotuksessa esitetään Koulutien ja uuden pääkatuyhteyden rajaamalle osa-alueelle ympäröivään rakenteeseen liittyvää, liikekeskustaa väljempää II-IV kerroksista kerrostalo- ja kaupunkirivitalorakentamista. Lähestymistapa poikkeaa muista ehdotuksista ja on ristiriidassa keskusta-alueen asukasmäärän kasvutavoitteen kanssa. Ratkaisu on toki teknisesti mahdollinen, mutta onko sillä riittävää indikaattoria nykyisen koulun rakennusten purkamiselle.

Ehdotuksessa esitetään rakennettavaksi rivi kerrostaloja Villa Hagan puistoon. Puiston kapea pohjoinen osa on liian pienimittakaavainen, jotta sinne voisi rakentaa uskottavasti herkkää lähiympäristöä tuhoamatta uusia rakennuksia. Toisaalta ohjelmassa esitettiin, että rautatiehen rajautuva korttelin reuna tulisi rakentaa yhtenäiseksi rautateiden aiheuttaman melun ehkäisemiseksi.

Ehdotuksessa on pyritty korostamaan Asemapuiston merkitystä ja yhteyttä keskustarakenteeseen muodostamalla Virkatiestä shared space -kulkuyhteys Villa Hagan aukiolle. Jalankulkuyhteyden jakaminen kahdeksi eri reitiksi Villa Hagan aukion kohdalla vähentää Asematien merkitystä ensisijaisena väylänä, kaupunkirakenteellisena tavoitteena tulisi olla ennemminkin jalankulun ajatuksellinen keskittäminen yhdelle pääreitille, vaikka toki vaihtoehtoisiaakin reittejä tulee olla toimivassa kaupunkirakenteessa.

Ehdotuksessa ei ole esitetty erityisiä ekotehokkuuteen liittyviä innovaatioita lukuun ottamatta pysäköintilaitoksien julkisivu- ja kattopintojen hyödyntämistä aurinkoenergian keruuseen.

Pysäköintilaitosten katutason hyödyntäminen erikoismyymälöiden tiloina sekä erilaisiin tilaa vaativiin palveluihin on kannatettava lähtökohta keskustassa.

Ehdotuksessa ei ole erityisiä muista ehdotuksista poikkeavia kynnysinvestointeja vaativia kokonaisuuksia.



Leikkaus A-B, 1:200

Kirkkotien ympäristö

Kirkkotien ympäristö on suunniteltu uudelle, kaksikerroksiselle liike- ja asuinrakennukselle, joka sijaitsee Kirkkotien ja Hagan puiston välisellä alueella. Rakennuksen suunnittelu on tehty yhteistyössä paikallisten asukkaiden kanssa. Rakennuksen suunnittelu on tehty yhteistyössä paikallisten asukkaiden kanssa. Rakennuksen suunnittelu on tehty yhteistyössä paikallisten asukkaiden kanssa.



1. Naapeli
2. Kivi
3. Kivi ja teräsrunko
4. Teräsrunko



Leikkaus B-B, 1:200

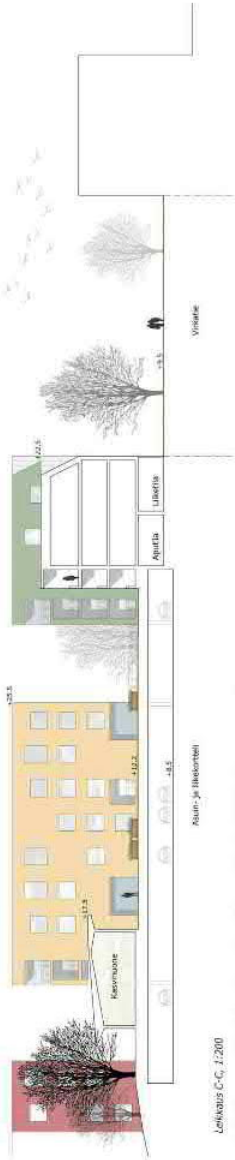
Kirkkotien ympäristö – keskuksen uusi osio ja keskeiset liikenteelliset

Kirkkotien ympäristö on suunniteltu uudelle, kaksikerroksiselle liike- ja asuinrakennukselle, joka sijaitsee Kirkkotien ja Hagan puiston välisellä alueella. Rakennuksen suunnittelu on tehty yhteistyössä paikallisten asukkaiden kanssa. Rakennuksen suunnittelu on tehty yhteistyössä paikallisten asukkaiden kanssa.

Leikkaus C-C, 1:200

Villa Hagan puisto ja korttelit – hengittävä paikka ja kestävä asuinalue

Villa Hagan puisto on suunniteltu uudelle, kaksikerroksiselle liike- ja asuinrakennukselle, joka sijaitsee Hagan puiston ja Kirkkotien välisellä alueella. Rakennuksen suunnittelu on tehty yhteistyössä paikallisten asukkaiden kanssa. Rakennuksen suunnittelu on tehty yhteistyössä paikallisten asukkaiden kanssa.

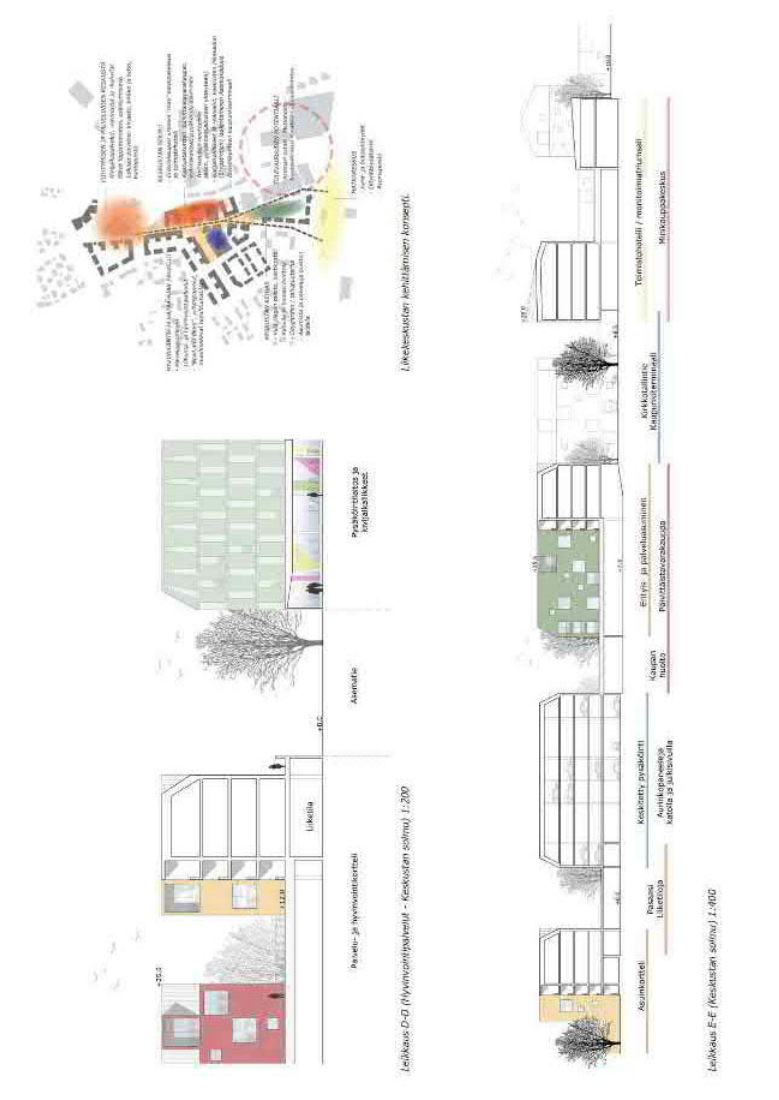
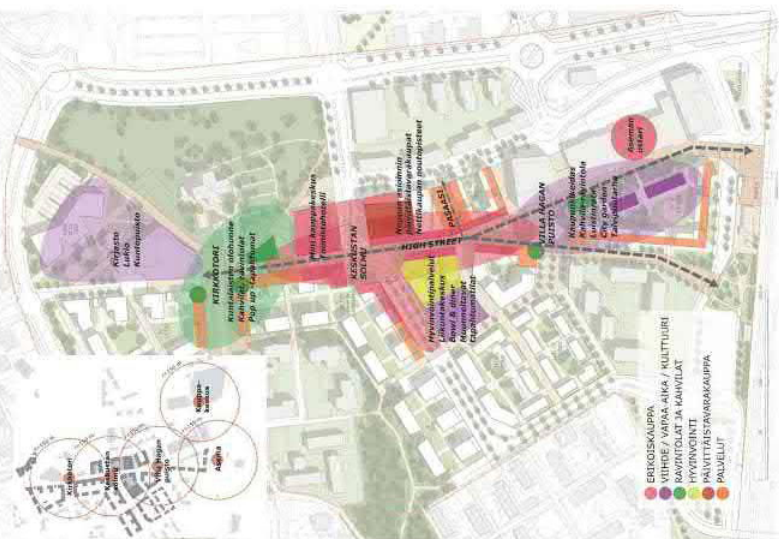




Kuvassa Villa Hagan avustusta.

Kuvassa Kirkkotornin ympäristöä.

Keskustan solmu.



KIRKKOTORNIN YMPÄRISTÖ - Liikettilaa n. 1000 k-m²

Vihrynäytin ja palvelutalouksen keskeinen osuus on aluetalouksellinen, markkinaohjautu. Uusi kirjasto, liikke, asiantuntijatoimisto ja kirkon erilaiset tapahtumapaikat, palvelu- ja liikenneliikenne, ja palvelutalouksen toimintatavat, joiden avulla voidaan tukea ja edistää alueen talouskasvua ja elinvoimaa. Kirjasto on suunniteltu ja toteutettu yhteistyössä alueen asukkaiden ja paikallisten toimijoiden kanssa. Näköalasta ja terveysliikkeen lisäksi on suunniteltu myös erilaisia liikuntapaikkoja ja alueen sivistystoimintaa edistävien toimintatilojen rakentamista.

KESKUSTAN SOLMU - Liikettilaa 4800 k-m²

Keskustan solmu on alueen keskeinen osuus, joka sisältää alueen kaikkien palveluiden ja liikenneliikenteen keskeiset osat. Alueella on suunniteltu ja toteutettu uusia toimintoja, jotka edistävät alueen elinvoimaa ja kehitystä.

KESKUSTAN SOLMU - Liikettilaa 2300 k-m²

Keskustan solmu on alueen keskeinen osuus, joka sisältää alueen kaikkien palveluiden ja liikenneliikenteen keskeiset osat. Alueella on suunniteltu ja toteutettu uusia toimintoja, jotka edistävät alueen elinvoimaa ja kehitystä.

HYVINVOINTI- JA PALVELUKORTTELI - Liikettilaa 4500 k-m²

Hyvinvointi- ja palvelukortteli on alueen keskeinen osuus, joka sisältää alueen kaikkien palveluiden ja liikenneliikenteen keskeiset osat. Alueella on suunniteltu ja toteutettu uusia toimintoja, jotka edistävät alueen elinvoimaa ja kehitystä.

MUUT KORTTELIT KÄVELYKADUN VARRELLA - Liikettilaa n. 2850 k-m²

Muut korttelit kävelykadun varrella on alueen keskeinen osuus, joka sisältää alueen kaikkien palveluiden ja liikenneliikenteen keskeiset osat. Alueella on suunniteltu ja toteutettu uusia toimintoja, jotka edistävät alueen elinvoimaa ja kehitystä.

VILLA HAGAN PUUSTO - Liikettilaa n. 750 k-m²

Villa Hagan puisto on alueen keskeinen osuus, joka sisältää alueen kaikkien palveluiden ja liikenneliikenteen keskeiset osat. Alueella on suunniteltu ja toteutettu uusia toimintoja, jotka edistävät alueen elinvoimaa ja kehitystä.

VILLA HAGAN KORTTELI (nykyinen terveyskeskus) - Liikettilaa 1200 k-m²

Villa Hagan kortteli on alueen keskeinen osuus, joka sisältää alueen kaikkien palveluiden ja liikenneliikenteen keskeiset osat. Alueella on suunniteltu ja toteutettu uusia toimintoja, jotka edistävät alueen elinvoimaa ja kehitystä.

ASEMAN OSTARI

Aseman ostari on alueen keskeinen osuus, joka sisältää alueen kaikkien palveluiden ja liikenneliikenteen keskeiset osat. Alueella on suunniteltu ja toteutettu uusia toimintoja, jotka edistävät alueen elinvoimaa ja kehitystä.

ERIKOSKAUPPA

Erikoskauppa on alueen keskeinen osuus, joka sisältää alueen kaikkien palveluiden ja liikenneliikenteen keskeiset osat. Alueella on suunniteltu ja toteutettu uusia toimintoja, jotka edistävät alueen elinvoimaa ja kehitystä.

4.2 Nimimerkki "Kuninkaan tiet & kunnan kujat"

Ehdotus "Kuninkaantiet & kunnan kujat" on pyrkinyt luomaan Kirkkonummelle omintakeista pikkukaupungin ilmettä, tavoite välittyä erityisesti ehdotuksen perspektiivikuvista. Ehdotuksessa on pyritty rohkeasti kyseenalaistamaan ilmeisimmät suunnitteluratkaisut ja sitä kautta löytämään uusia ja poikkeuksellisia lähestymistapoja. Osittain kokeilut eivät ole jaksaneet kantaa kokonaisratkaisun läpi, kuten Asematien katkaiseminen kauppakeskuksella.

Ehdotuksen merkittävin avaus on uuden kauppakeskuksen rakentaminen Kirkkotallintien ja torin välille. Tavoite luoda osittain sisätilassa kulkeva Asematie ei edesauta luontevan kevyen liikenteen väylän muodostumista aseman ja torin välille. Uuden kirkolle aukeavan aukion toimivuus on kyseenalainen. Kauppakeskuksen liiketilojen avautumissuunnan saaminen kirkon suuntaan on vähintäänkin haastavaa, mutta ehkä suurimpana ongelmana on torilta suuntautuvan kävelyn ja pyöräilyn osittainen johtaminen Ervastintielle Asematien sijaan. Asumisen nivominen sinänsä osaksi uutta kaupallista keskusta on täysin luonteva ratkaisu.

Kirkkotallintie on jatkettu Wiikintielle onnistuneesti. Kadun linjaus jättää riittävästi tilaa Finnsbackanmäen reunaan, jotta myös kadun pohjoispuolelle on mahdollista rakentaa toimiva korttelikokonaisuus. Linjaus lisäksi tekee kadusta kokoojakadun luonteisen ja se on esitetty riittävän leveänä.

Uusi Kunnanaukio Kaupungintalon länsipuolella yhdistää useita kevyen liikenteen pääreittejä ja liittyy aukoiden sarjaan, joka alkaa Matkakeskukselta ja päättyy Toriaukiolle -kirkon äärelle.

Kevyen liikenteen reittien solmukohtat noudattavat keskustan nykyisiä kävely- ja polkupyöräliikenteen pääreittejä. Rakenne pyrkii pikkukaupunkimaiseen tiivyyteen siinä suurelta osin onnistuen. Osittain korttelirakenne Asematien ja Wiikintien ympäristössä on kuitenkin varsin epämääräistä, eikä tue katualueen rajautumista riittävästi.

Ehdotuksessa ei ole sellaisia poikkeuksellisia ratkaisuja, jotka erityisesti nostaisivat kustannuksia tai aiheuttaisivat erityisiä kynnysinvestointeja.

Kaupunkikuva kokonaisuudessaan on hallittu ja vastaa ohjelman tavoitteita pikkukaupunkimaisesta yleisilmeestä. Esitetty kaupunkikuvallinen monipuolisuus tukee pitkää toteutusaikaa.

Ehdotuksessa on ollut tavoitteena muodostaa rauhallisia korttelipihoja siinä paljolti onnistuen. Korttelirakenne on mittakaavaltaan pääosin onnistunut ja tukee pitkää toteutusaikaa. Parhaiten on kuitenkin onnistunut umpikorttelit tai niiden uudet tulkinnat, muiden korttelityyppien jäädessä hiukan hajanaisiksi. Korttelirakenne on tarkoituksellisesti monipuolista ja elävää, mutta samalla aiheuttaa tilallista epämääräisyyttä eikä kaikilta osin tue kaupunkirakenteen hallittua kehittymistä yksinkertaisien reunaehtojen avulla.

Ehdotuksessa pyritään muodostamaan kattomaailmasta alueen viiden julkisivu ja alueelle sopiva mittakaava. Tavoitteen toteutuminen loisi Kirkkonummelle omaleimaisen ilmeen ja luonteensa. Kattomuotojen tiukka sääntely asemakaavoituksella ja toteuttamisen haasteet saattavat kuitenkin olla pitkän toteutusajan puitteissa vaikeita.

Ehdotuksessa esitetään julkisivumateriaaleiksi rappausta ja myös puhtaaksi muuratut ja puupintaiset julkisivut ovat mahdollisia. Kattomuodon hyödyntämistä korostetaan. Katutason ikkuna-aukotuksen poikkeavuus muista kerroksista on aina hyvä periaate ja välttämätön lähtökohta keskustamaisessa rakenteessa.

Kauppakeskuksen huoltoliikenteen järjestäminen maanalaisena ratkaisuna on mahdollinen, mutta raskas ratkaisu, joka vaatii merkittävää kerroskorkeutta maanalaisiin tiloihin. Ratkaisu tämän kokoluokan kaupallisessa keskuksessa tuntuu ylimitoitetulta.

Alueen ekologiseksi ratkaisuksi on esitetty, että kattomuodot mahdollistavat energiantalteenottojärjestelmien integroinnin rakennuksiin. Rakennusvaippojen muotoilulla pyritään lisäksi optimoimaan energiatehokkuus itse rakennuksissa.

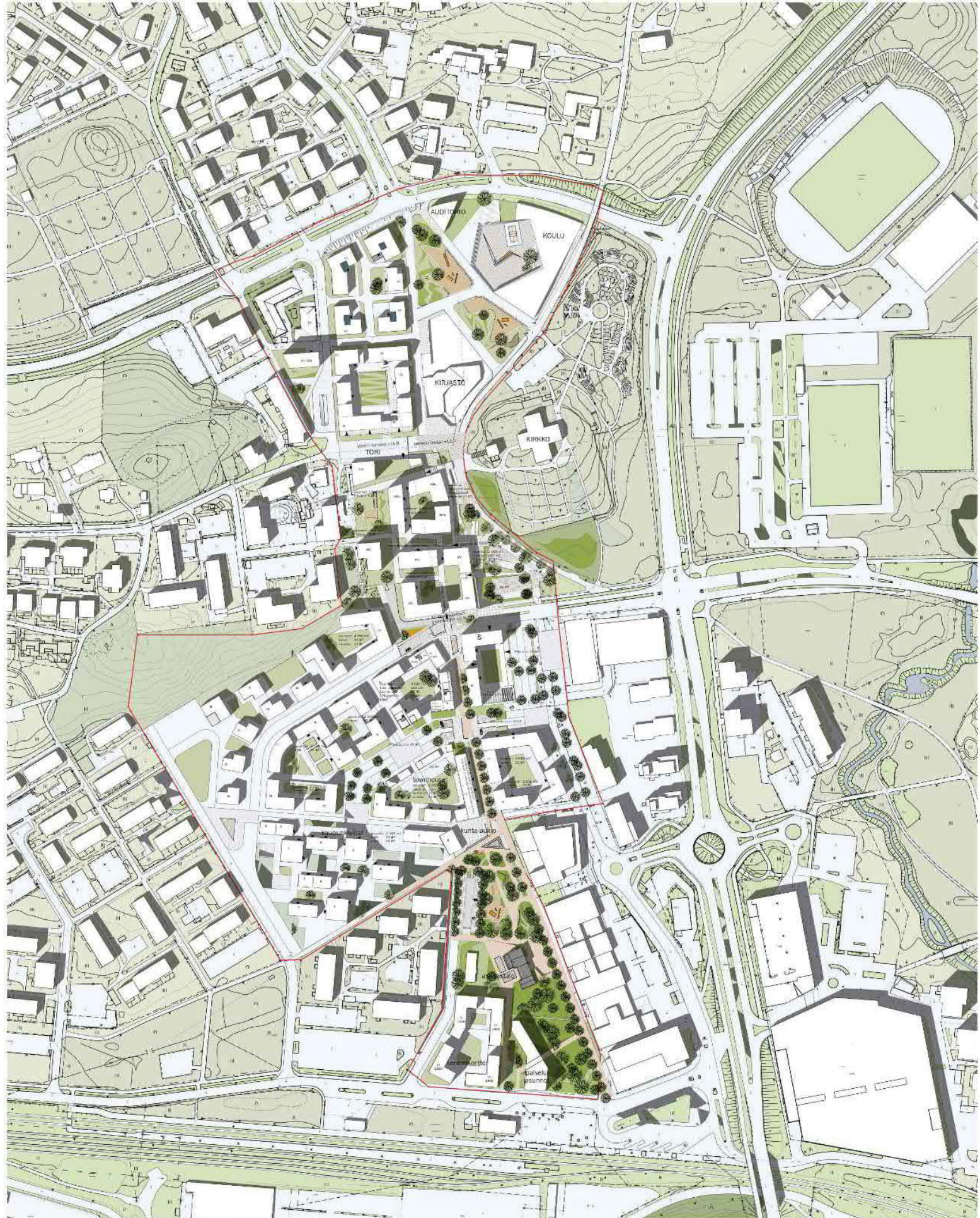


KUNINKAAN TIET & KUNNAN KUJAT

Kirkkonummen liikekeskustan kehittäminen

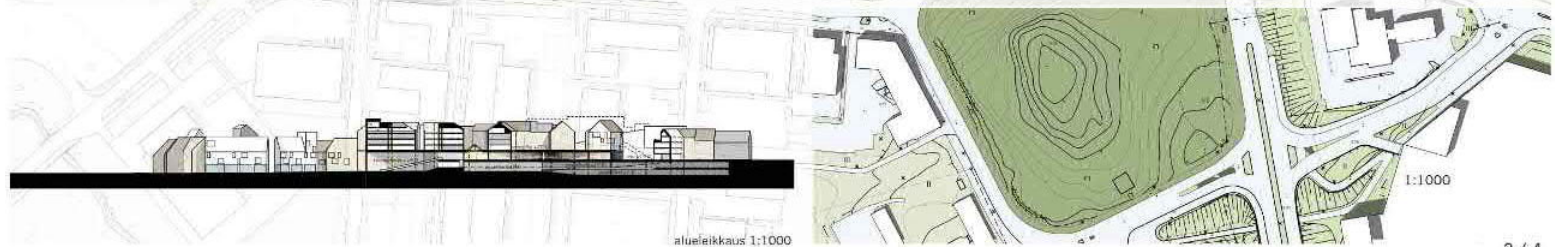


<p>Torinien kortteli 117 & 118 Asuinrakennuskoisuus: 5 600 kem² Liike- ja palveluomintilat: 400 kem² 65 AP</p> <p>Varuboden-kortteli 119 Asuinrakennuskoisuus: 9000 kem² Liike- ja palveluomintilat: 900 kem² 100 AP</p> <p>Keskuskortteli 111 Asuinrakennuskoisuus: 12 000 kem² Liiketilat: 7 250 kem²</p> <p>Koulukortteli 105 Asuinrakennuskoisuus: 26 320 kem² Liike- ja palveluomintilat: 900 kem² 235 AP</p> <p>Senaattikortteli 106 Asuinrakennuskoisuus: 4670 kem² Liike- ja palveluomintilat: 600 kem² 65 AP</p> <p>Vanhan linja-autosäntien kortteli 107 Asuinrakennuskoisuus: 1740 kem² Liike- ja palveluomintilat: 3390 kem² 65 AP</p> <p>Pankkitalokortteli 110 Asuinrakennuskoisuus: 2000 kem² Liike- ja palveluomintilat: 500 kem² 40 AP</p> <p>Keskuskortteli 111 Asuinrakennuskoisuus: 12 000 kem² Liike- ja palveluomintilat: 7 250 kem² 205 AP</p> <p>Koulukortteli Asuinrakennuskoisuus: 26 320 kem² Liike- ja palveluomintilat: 900 kem² 255 AP</p>	<p>Kärnytekortteli 120 Asuinrakennuskoisuus: 7000 kem² Liike- ja palveluomintilat: 450 kem² 85 AP</p> <p>Lukiokortteli 121 Koulu: 7500 kem² Liike- ja palvelu: 1800 kem² 40 AP</p>	<p>KIRKKOTORIN POHJOISPUOLISET ALUEET SISÄLTÄEN KIRKKOKORTTELIN</p> <p>Varuboden-kortteli 119 Asuinrakennuskoisuus: 9000 kem² Liike- ja palveluomintilat: 900 kem² 100 AP</p> <p>Kärnytekortteli 120 Asuinrakennuskoisuus: 7000 kem² Liike- ja palveluomintilat: 450 kem² 85 AP</p> <p>Lukiokortteli 121 Koulu rakennuskoisuus: 7500 kem² Liike- ja palveluomintilat: 1800 kem² 40 AP</p> <p>Torinien kortteli 117 & 118 Asuinrakennuskoisuus: 5 600 kem² Liike- ja palveluomintilat: 400 kem² 65 AP</p> <p>Pankkitalokortteli 110 Asuinrakennuskoisuus: 2000 kem² Liiketilat: 500 kem²</p> <p>Vanhan linja-autosäntien kortteli 107 Asuinrakennuskoisuus: 1740 kem² Liike- ja toimintilat: 3390 kem² 65 AP</p> <p>Senaattikortteli 106 Asuinrakennuskoisuus: 4670 kem² Liike- ja palveluomintilat: 600 kem² 65 AP</p> <p>RAUTATIE JA KOULUPOLUN VÄLINEN ALUE</p> <p>Terveyskeskuksen kortteli ja sen lähialue Palveluomintilat: 4500 kem² Asuinrakennuskoisuus: 8550 kem² Liike- ja palveluomintilat: 500 kem² YHT. 13850 kem²</p> <p>Pysäkkitalokortteli: 100 AP Kanslipysäköntti: 30 AP</p>
---	--	--



KUNINKAAN TIET & KUNNAN KUJAT

Kirkkonummen liikekeskustan kehittäminen



alueleikkaus 1:1000

1:1000



Ilmakuvaopetus, rakennusmassat



Näkymä torilta Varuboden-korttelin



Varuboden korttelin julkisivu etelään - 1:200



Näkymä kauppakeskuksen eteläiseltä sisäänkäynniltä etelään

Kirkkonummen liikekeskustan kehittämisen

Kuntakeskuksen kokonais suunnitelma vastaa kilpailuohjelman tavoitteeseen löytää ratkaisu keskustan uudistamiseksi tiiviiksi, keskustamaisiksi asumisen ja liiketoiminnan alueeksi, jonka vetovoimatekijänä on tiivis, kävelypainotteinen keskustarakenne.

Ehdotus luo Kirkkonummen keskustalle uuden pikkukaupunkimaisen identiteetin ja tarjoaa arkkitehtuuriltaan houkuttavan ja miittakaavaltan hyvin haluttavan keskustaluon.

Ehdotus huomioi ja saa ilmoituksensa tarkastelemaan vanhimmissa rakennuskannasta. Alueen rakenne ja tiiveys luo selkeän kaupunkikeskuksen tunnun uusilla kaduillaan ja kevyen liikenteen reiteillä. Asumisen ja liiketoiminnan sekoittaminen ja tiivistäminen keskuskorttelissa luo mahdollisuuden vilkkaalle kaupunkielämälle. Torialueet aktivoitetaan kaultaaltan liiketilojen avulla, lisäksi vahvistetaan nykyisiä kevyen liikenteen reittejä ajten, että torit ja aukiot saavat elävän ja houkuttelevan roolin. Tavoitteena on muodostaa Kirkkonummen kuntakeskuksesta elävyyksellisen ja uudenlainen kaupunkikeskus-ainutlaatuisen ja ihmisen kokoinen.

Alueen ytimessä sijaitseva liikekeskus on uuden kaupunkielämän polttopisteessä ja muodostaa vahvan attraktion myös ulkopuolikkakuntalaisille.

Se muodostaa vahvan kaupallisten palveluiden ytimen ja antaa lähelle asuvien asu- ja vapaa-aikaa. Asumisen on nivouttu osaksi liikekeskusta, tarjojen lukuisia jatkomaailloittaisia asunista palveluille toiminnolle sekä luoden ainutlaatuisen asumisen keskittymän kuntakeskuksen tärkeimpien aukioitien äärellä.

Maankäyttö

Rakennusten kriteeritölogia perustuu pääosan tilojen ympäristömuutteluun, jossa kirkonkylän -mittaavasti ja katuilla muodostavat oman ja Kirkkonummen keskusta-ehyettään tilojen kokonaisuuden. Kevyen liikenteen reitien seluukäytöt noudattavat keskustan nykyistä käyttöä ja polkupyöräliikenteen pääreitit.

Nykyisen pääreitit ja aukiot pitävät uuden rakentamisen myötä tarjottavien, kuttakin ottaa, että keskusten yhteyksien paikkaallinen sijainti on säilyttävä omallaan -onttoiminnan takia sekä myös kirkonkylän -mittaavasti. Näin varkain myös huomioi haavoittuuden välttämisen kirkonkylän -mittaavasti sekä tarjoaa maahan tiluuden kunnalle säilyttävä kirkonkylän -mittaavasti. Käytön ja ympäristön -mittaavasti.

Rakentamispäätös on koto-alaalla tiivis, kaupunkirakenteen etelään periaatteena on muodostaa maastolliseltaan ystävällistä kaupunkikorttelia joka muodostavat maastolliseltaan pitkin katuja pitkin ja laajalta. Erotus ja koko alueella on maastolliseltaan mahdollista ottaa uudenlaiset -mittaavasti ja ympäristön -mittaavasti rakennuksiin. Kaikukin uudenlaisen rakennusmuotojen muuttelu optimoi energiatehokkuuden ja esteettöisyyttä.

Julkisen tilan laatu kirkonkylän koto-alaalla on kirkonkylän koto-alaalla, jossa rakennukset rajoittavat kaupunkimallia tavalla kirkonkylän, koto-alaan ja säilyttävä kirkonkylän. Koko-alaan, olevat kaupunkimallit on huomioitu suunnittelussa erillisellä sijainnillaan, koto-alaan, että sekä toiminnallisten tilojen, rakennusten, että tilojen rannit maastolliseltaan mahdollista ottaa uudenlaisen -mittaavasti. Täten, paitsi tilojen ja julkisen tilan suunnittelusta voin toiminnallisen koto-alaan tilojen osalla tulee jatkossa kirkonkylän -mittaavasti huomiota. Tämä ottaa koto-alaan keskeisen koto-alaan ja viittyy kaupunkiympäristön koto-alaan.

Korttelisuunnittelu

Julkisissa on kirkonkylän -mittaavasti huomiota tiivis kaupunkikeskustan oytömyksen maastolliseltaan ja uudenlaisen koto-alaan koto-alaan.

Korttelisuunnittelusta on mahdollista muodostaa maastolliseltaan maastolliseltaan, joka hien koto-alaan koto-alaan maastolliseltaan maastolliseltaan maastolliseltaan. Kaupalliset palvelut nähtiin ottaa on uudesta suunnittelusta sijaitseva koto-alaan maastolliseltaan maastolliseltaan maastolliseltaan. Keskusten paitsi tilojen osalla on koto-alaan koto-alaan maastolliseltaan maastolliseltaan maastolliseltaan. Tämä ottaa koto-alaan koto-alaan maastolliseltaan maastolliseltaan maastolliseltaan.

KUNINKAAN TIET & KUNNAN KUJAT

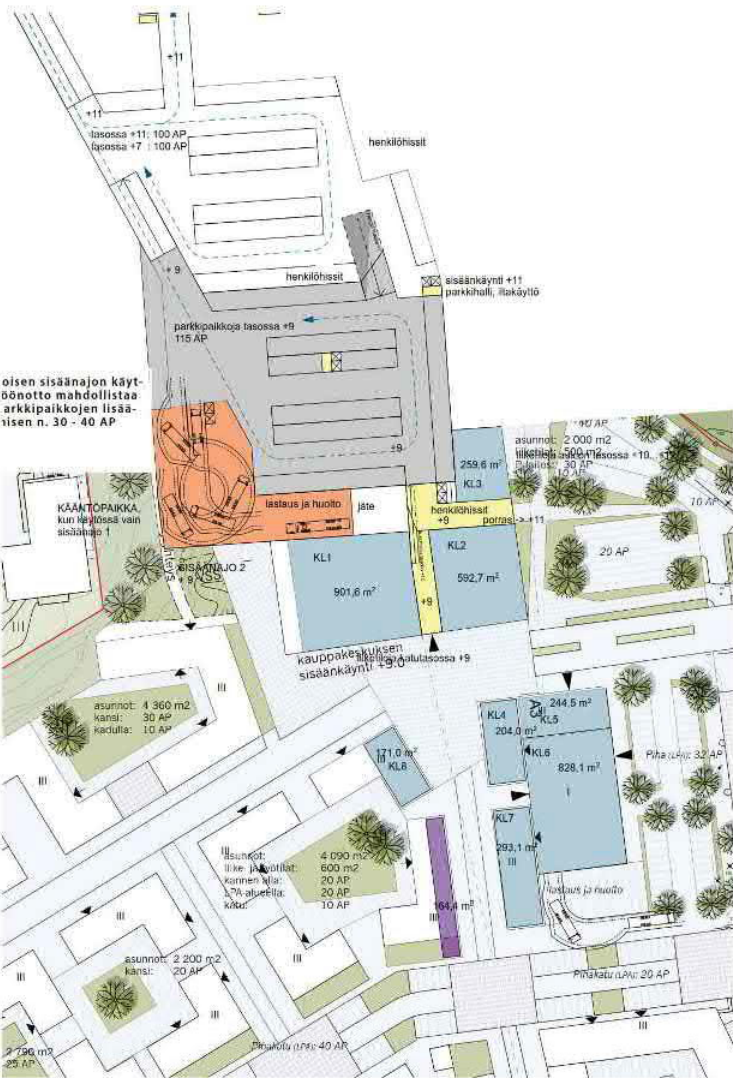
Kirkkonummen liikekeskustan kehittämisen

3/4



Kauppakeskuksen julkisivu ilään - 1:200

3 / 4



oisen sisäänajon käyttöön otettavaksi arkipäivän lisäajon n. 30 - 40 AP

rkkitehtuuri

Alueen rakenteen suunnittelussa lähtökohtana on huomioida monipuolisen elämän mahdollisuus, sekä alueen mahdollisuus elävöittää asuinalueen kehittämisen ja elävöityksen kautta.

ilkkene ja huolto, yleiset

Alueen rakenteen suunnittelussa lähtökohtana on huomioida monipuolisen elämän mahdollisuus, sekä alueen mahdollisuus elävöittää asuinalueen kehittämisen ja elävöityksen kautta.

liikenne ja elinkeinonkonseptin laatu

Pakettien ja ajoneuvojen liikkuminen alueella on mahdollista ja turvallista. Alueen rakenteen suunnittelussa lähtökohtana on huomioida monipuolisen elämän mahdollisuus, sekä alueen mahdollisuus elävöittää asuinalueen kehittämisen ja elävöityksen kautta.

asetettujen tavoitteiden saavuttaminen

Alueen rakenteen suunnittelussa lähtökohtana on huomioida monipuolisen elämän mahdollisuus, sekä alueen mahdollisuus elävöittää asuinalueen kehittämisen ja elävöityksen kautta.

asunnot

Alueen rakenteen suunnittelussa lähtökohtana on huomioida monipuolisen elämän mahdollisuus, sekä alueen mahdollisuus elävöittää asuinalueen kehittämisen ja elävöityksen kautta.

asunnot

Alueen rakenteen suunnittelussa lähtökohtana on huomioida monipuolisen elämän mahdollisuus, sekä alueen mahdollisuus elävöittää asuinalueen kehittämisen ja elävöityksen kautta.



LIIKETOIMINNAN alustava Layout 1:500

- Liiketila TT 1 Ravintola
- Liiketila TT 2 Vaatteilike
- Liiketila TT 3 Trendikahvila
- Liiketila TT 4 Naisten vaateilike
- Liiketila TT 5 Trendikahvila
- Liiketila TT 6 Naisten vaateilike
- Liiketila TT 7 Miesten vaateilike
- Liiketila TT 8 Nuorten vaateilike
- Liiketila TT 9 optikkoliike
- Liiketila TT 10 Kirjakauppa
- Liiketila TT 11 KELA
- Liiketila TT 12 Pankki
- Liiketila TT 13 Kiinteistövälitys
- Liiketila KL 1 Päivätaistavarakauppa
- Liiketila KL 2 Urheiluliike
- Liiketila KL 3 Kioski
- Liiketila KL 4 Erikoistavara
- Liiketila KL 5 Pankki (joka jatkuu 2.krs tarvittavan pinta-alan verran)
- Liiketila KL 6 Päivätaistavarakauppa
- Liiketila KL 7 Pankki
- Liiketila KL 8 Muotiliike

Muut alueen palvelut

- Liiketila TT 1 Ravintola
- Liiketila TT 2 Vaatteilike
- Liiketila TT 3 Trendikahvila
- Liiketila TT 4 Naisten vaateilike
- Liiketila TT 5 Trendikahvila
- Liiketila TT 6 Naisten vaateilike
- Liiketila TT 7 Miesten vaateilike
- Liiketila TT 8 Nuorten vaateilike
- Liiketila TT 9 optikkoliike
- Liiketila TT 10 Kirjakauppa
- Liiketila TT 11 KELA
- Liiketila TT 12 Pankki
- Liiketila TT 13 Kiinteistövälitys
- Liiketila KL 1 Päivätaistavarakauppa
- Liiketila KL 2 Urheiluliike
- Liiketila KL 3 Kioski
- Liiketila KL 4 Erikoistavara
- Liiketila KL 5 Pankki (joka jatkuu 2.krs tarvittavan pinta-alan verran)
- Liiketila KL 6 Päivätaistavarakauppa
- Liiketila KL 7 Pankki
- Liiketila KL 8 Muotiliike

Liikenne, kadut

Alueen rakenteen suunnittelussa lähtökohtana on huomioida monipuolisen elämän mahdollisuus, sekä alueen mahdollisuus elävöittää asuinalueen kehittämisen ja elävöityksen kautta.

Wikitie-Kirkkotallit

Alueen rakenteen suunnittelussa lähtökohtana on huomioida monipuolisen elämän mahdollisuus, sekä alueen mahdollisuus elävöittää asuinalueen kehittämisen ja elävöityksen kautta.

Uusia katuviikkeitä käytä ja myös, joskus keuhkot ja keuhkot

Alueen rakenteen suunnittelussa lähtökohtana on huomioida monipuolisen elämän mahdollisuus, sekä alueen mahdollisuus elävöittää asuinalueen kehittämisen ja elävöityksen kautta.

Käytävien ja julkisen tilan

Alueen rakenteen suunnittelussa lähtökohtana on huomioida monipuolisen elämän mahdollisuus, sekä alueen mahdollisuus elävöittää asuinalueen kehittämisen ja elävöityksen kautta.

Käytävien ja julkisen tilan

Alueen rakenteen suunnittelussa lähtökohtana on huomioida monipuolisen elämän mahdollisuus, sekä alueen mahdollisuus elävöittää asuinalueen kehittämisen ja elävöityksen kautta.

liiketoiminnan alustava Layout 1:500

- Liiketila TT 1 Ravintola
- Liiketila TT 2 Vaatteilike
- Liiketila TT 3 Trendikahvila
- Liiketila TT 4 Naisten vaateilike
- Liiketila TT 5 Trendikahvila
- Liiketila TT 6 Naisten vaateilike
- Liiketila TT 7 Miesten vaateilike
- Liiketila TT 8 Nuorten vaateilike
- Liiketila TT 9 optikkoliike
- Liiketila TT 10 Kirjakauppa
- Liiketila TT 11 KELA
- Liiketila TT 12 Pankki
- Liiketila TT 13 Kiinteistövälitys
- Liiketila KL 1 Päivätaistavarakauppa
- Liiketila KL 2 Urheiluliike
- Liiketila KL 3 Kioski
- Liiketila KL 4 Erikoistavara
- Liiketila KL 5 Pankki (joka jatkuu 2.krs tarvittavan pinta-alan verran)
- Liiketila KL 6 Päivätaistavarakauppa
- Liiketila KL 7 Pankki
- Liiketila KL 8 Muotiliike

Liikenne, kadut

Alueen rakenteen suunnittelussa lähtökohtana on huomioida monipuolisen elämän mahdollisuus, sekä alueen mahdollisuus elävöittää asuinalueen kehittämisen ja elävöityksen kautta.

Wikitie-Kirkkotallit

Alueen rakenteen suunnittelussa lähtökohtana on huomioida monipuolisen elämän mahdollisuus, sekä alueen mahdollisuus elävöittää asuinalueen kehittämisen ja elävöityksen kautta.

Uusia katuviikkeitä käytä ja myös, joskus keuhkot ja keuhkot

Alueen rakenteen suunnittelussa lähtökohtana on huomioida monipuolisen elämän mahdollisuus, sekä alueen mahdollisuus elävöittää asuinalueen kehittämisen ja elävöityksen kautta.

Käytävien ja julkisen tilan

Alueen rakenteen suunnittelussa lähtökohtana on huomioida monipuolisen elämän mahdollisuus, sekä alueen mahdollisuus elävöittää asuinalueen kehittämisen ja elävöityksen kautta.

Käytävien ja julkisen tilan

Alueen rakenteen suunnittelussa lähtökohtana on huomioida monipuolisen elämän mahdollisuus, sekä alueen mahdollisuus elävöittää asuinalueen kehittämisen ja elävöityksen kautta.



liiketoiminnan alustava Layout 1:500

- Liiketila TT 1 Ravintola
- Liiketila TT 2 Vaatteilike
- Liiketila TT 3 Trendikahvila
- Liiketila TT 4 Naisten vaateilike
- Liiketila TT 5 Trendikahvila
- Liiketila TT 6 Naisten vaateilike
- Liiketila TT 7 Miesten vaateilike
- Liiketila TT 8 Nuorten vaateilike
- Liiketila TT 9 optikkoliike
- Liiketila TT 10 Kirjakauppa
- Liiketila TT 11 KELA
- Liiketila TT 12 Pankki
- Liiketila TT 13 Kiinteistövälitys
- Liiketila KL 1 Päivätaistavarakauppa
- Liiketila KL 2 Urheiluliike
- Liiketila KL 3 Kioski
- Liiketila KL 4 Erikoistavara
- Liiketila KL 5 Pankki (joka jatkuu 2.krs tarvittavan pinta-alan verran)
- Liiketila KL 6 Päivätaistavarakauppa
- Liiketila KL 7 Pankki
- Liiketila KL 8 Muotiliike

Liikenne, kadut

Alueen rakenteen suunnittelussa lähtökohtana on huomioida monipuolisen elämän mahdollisuus, sekä alueen mahdollisuus elävöittää asuinalueen kehittämisen ja elävöityksen kautta.

Wikitie-Kirkkotallit

Alueen rakenteen suunnittelussa lähtökohtana on huomioida monipuolisen elämän mahdollisuus, sekä alueen mahdollisuus elävöittää asuinalueen kehittämisen ja elävöityksen kautta.

Uusia katuviikkeitä käytä ja myös, joskus keuhkot ja keuhkot

Alueen rakenteen suunnittelussa lähtökohtana on huomioida monipuolisen elämän mahdollisuus, sekä alueen mahdollisuus elävöittää asuinalueen kehittämisen ja elävöityksen kautta.

Käytävien ja julkisen tilan

Alueen rakenteen suunnittelussa lähtökohtana on huomioida monipuolisen elämän mahdollisuus, sekä alueen mahdollisuus elävöittää asuinalueen kehittämisen ja elävöityksen kautta.

Käytävien ja julkisen tilan

Alueen rakenteen suunnittelussa lähtökohtana on huomioida monipuolisen elämän mahdollisuus, sekä alueen mahdollisuus elävöittää asuinalueen kehittämisen ja elävöityksen kautta.

4.3 Nimimerkki "Nikama"

Ehdotus uudistaa kokonaisvaltaisesti koko keskusta-alueen. Ehdotus pyrkii ratkaisemaan kokonaisuuden kaupungin perusteemalla - verkostoja muodostamalla, jonka selkärankana on etelä-pohjoissuuntainen Asematie ja siihen liittyvät aukiot, puistot ja tori. Lähtökohta on erittäin selkeä ja riittävän yksinkertainen kantaakseen läpi koko suunnittelu- ja rakentamisprosessin. Lisäksi tavoitteeksi on otettu moderni umpikorttelirakenne, jolla pyritään kytkemään keskeisimmän alueen rakenne nykyistä yhtenäisemmäksi kokonaisuudeksi.

Ratkaisu pyrkii hyödyntämään keskusta-alueen eri koordinaatistoja ja luomaan koordinaatistojen risteyskohtiin kaupunkikuvallista mielenkiintoa. Koordinaatistojen hyödyntäminen on mielenkiintoinen lähtökohta, jota tulisi tutkia alueen jatkosuunnittelussa. Lähtökohta, jossa katuverkko ja korttelit muodostetaan kaupunkiakseleita yhteen sovittamalla ja niiden leikkauskohtia hyödyntämällä on ollut ehdotuksen keskeinen kaupunkirakenteellinen teema.

Ehdotus on pyrkinyt muokkaamaan ruutukaavan ja umpikorttelin yhdistelmästä uuden version. Lähes kaikkien Suomen kaupunkien keskustat perustuvat ruutukaavaan ja sen nykyaikainen versio voisi olla hyvä lähtökohta nykyisin varsin hajanaisen rakenteen selkeyttämiseksi. Lähtökohta on mielenkiintoinen ja sitä olisi voinut kehittää vielä selkeämmäksi ja voimakkaammaksi.

Korttelien pienillä niksautuksilla ja kulmarakennusten pienillä käänöksillä on pyritty toivottuun pienimittakaavaisuuteen ja kaupunkikuvalliseen mielenkiintoon. Kaupunkisuunnittelullisena ideana tämä on kuitenkin liian pienimuotoista ja antaa epävarman vaikutelman. Pitkä toteutusaika, monitahoinen maanomistus ja nykyisen rakennuskannan kirjavuus tarvitsisivat tätä selkeämpiä ja suoraviivaisempia reunaehtoja.

Asematie toimii ehdotuksen selkärankana. Kevyen liikenteen yhteys on jaksotettu kolmen aukion avulla, joka määrällisesti on hyvä ratkaisu. Leventymät aukoiden sekä puistojen kohdalla ja mahdollisimman kapea katutila muilta osin luo mielenkiintoisen kävely-ympäristön, joka voisi olla keskustan uuden identiteetin luoja.

Ehdotus pyrkii nostamaan nykyisten suojeltujen rakennusten kaupunkikuvallista asemaa, mikä on identiteetin kannalta hyvä ratkaisu.

Alueen asuinrakennuksiksi on esitetty pääosin 4-kerroksisia lamelli- ja pistetaloja pyydetyn toteutusyksikön mukaisesti. Esitetty ratkaisu on toki kaikin tavoin joustava, mutta täytyy muistaa, että kunkin rakennuksen porrashuoneen eteen tulee päästä vähintäänkin huoltoajoneuvolla, jolloin saatetaan joutua tilanteeseen, jossa esitetty katualueen leveys kasvaa ja jalankulkuympäristössä on liikaa ajoneuvoliikennettä.

Rakennusten korkeudet ja kaupunkikuvallinen yleisilme vastaa hyvin ohjelman tavoitteita.

Pyrkimys kävelyn ja pyöräilyn sujuvien pääreittien luomiseksi on tavoiteltava ja reitistö onkin tutkittu tarkasti. Kirkkotallintien ja Wiikintien muodostama uusi pääkatu ja joukkoliikenteen pääreitti on jäänyt turhan vaatimattomalle huomiolle. Kirkkotallintien länsipää on turhan pohjoisessa ja maastonmuodot Finnsbackan reunassa aiheuttavat hankaluuksi joukkoliikenteen ja hyvän esteettömän ympäristön riittävän maltillisten kaltevuuksien saavuttamiseksi. Uuden pääkadun rakentaminen molemmilta puoliltaan toisi uuden urbaanin elementin Kirkkonummelle.

Toritien poistaminen on selkeyttänyt korttelirakennetta, mutta toisaalta siirtänyt autoliikenteen Lindalinpolulle, joka toimii kirkon ja hautausmaan välisenä reittinä. Ohjelmassa toivottiin reitin säilymistä kevyen liikenteen reittinä.

Kirkkotorin ja Kirkkotallintien välinen alue on esitetty keskustan keskipisteeksi. Kaupan keskittyminen tällä hetkellä alueen eteläpähän on kuitenkin ristiriidassa tämän pyrkimyksen kanssa. On epävarmaa riittääkö keskustan potentiaali tällaiseen ratkaisuun.

Ehdotus on hyvin vaiheittain rakennettavissa. Korttelikoko tukee vaiheittaista toteutusta. Pitkän toteutusajan myötä pienet korttelit voidaan toteuttaa loppuun asti ja korttelikohtainen ympäristö voidaan saattaa valmiiksi vaikka rakentaminen muualla jatkuisikin.

Ehdotuksessa esitetään hulevesiratkaisusta tehtävää positiivista imagotekijää. Tällaisen imagotekijän mahdollisuus on tutkimisen arvoinen asia, joka parhaimmillaan saattaisi luoda Kirkkonummen keskustalle oman erityisen piirteensä. Muilta osin ehdotuksessa esitetään energiatehokkaan rakentamisen ja paikallisen energiatuotannon tukemista, mutta varsinaisia uusia tähän paikkaan tuotuja avauksia ei esitetä.

Ehdotuksessa on pyritty luomaan mitoituksen ja toimintojen kautta mahdollisimman miellyttävää kävely-ympäristöä ja sitä kautta houkutella autottomuuteen. Julkisten tilojen mitoitus on miellyttävä ja tukee valittuja periaatteita. Ehdotus luo mahdollisuuksia omaleimaisen ympäristön aikaan saamiseksi.

Korttelirakenne on mittakaavaltaan toteuttamiskelpoinen ja antaa mahdollisuuksia korkealaatuisen kaupunkikuvan aikaansaamiseksi. Kattomuodot mahdollistavat miellyttävät ja mittakaavaltaan hyvät korttelipihat ja katutilat. Pikkukaupungin mittakaava on valitun rakenteen puitteissa hyvin toteutettavissa.

Rautatieaseman liittäminen matkakeskukseen yhtenäisellä katoksella, valotaideteoksella ja viherrakentamisella on hieno ajatus, jota tulisi kehittää.

Ehdotus on varsin kehityskelpoinen ja kortteleiden osalta muuntojoustava. Ehdotuksessa todetaan pysäköinnin vaiheistamisen parantavan toteutettavuutta, muita innovatiivisia toteutukseen liittyviä ratkaisuja ehdotuksessa ei ole, tosin ei myöskään esitetä uusia merkittäviä kynnysinvestointeja.

KIRKKOKUMMEN LIIKESUUNNITTELUN KEHTÄMINEN - LAUSUNKOKSI

Kirkkokunnan liikesuunnitelman valmistelu on käynnissä ja se tulee käsitellä kirkkokunnan esittämien kysymysten pohjalta. Suunnitelman valmistelu on käynnissä ja se tulee käsitellä kirkkokunnan esittämien kysymysten pohjalta.

- 1. Yhteinen keskeisyys**
Suunnitelman keskeisyys on yhteinen keskeisyys, joka tarkoittaa sitä, että suunnitelma on yhteinen kaikille kirkkokunnan jäsenille ja se tulee käsitellä kirkkokunnan esittämien kysymysten pohjalta.
- 2. Yhteinen keskeisyys**
Suunnitelman keskeisyys on yhteinen keskeisyys, joka tarkoittaa sitä, että suunnitelma on yhteinen kaikille kirkkokunnan jäsenille ja se tulee käsitellä kirkkokunnan esittämien kysymysten pohjalta.
- 3. Yhteinen keskeisyys**
Suunnitelman keskeisyys on yhteinen keskeisyys, joka tarkoittaa sitä, että suunnitelma on yhteinen kaikille kirkkokunnan jäsenille ja se tulee käsitellä kirkkokunnan esittämien kysymysten pohjalta.
- 4. Yhteinen keskeisyys**
Suunnitelman keskeisyys on yhteinen keskeisyys, joka tarkoittaa sitä, että suunnitelma on yhteinen kaikille kirkkokunnan jäsenille ja se tulee käsitellä kirkkokunnan esittämien kysymysten pohjalta.



LIIKESUUNNITTELUN KEHTÄMINEN
 • Suunnitelman keskeisyys on yhteinen keskeisyys, joka tarkoittaa sitä, että suunnitelma on yhteinen kaikille kirkkokunnan jäsenille ja se tulee käsitellä kirkkokunnan esittämien kysymysten pohjalta.

LIIKESUUNNITTELUN KEHTÄMINEN
 • Suunnitelman keskeisyys on yhteinen keskeisyys, joka tarkoittaa sitä, että suunnitelma on yhteinen kaikille kirkkokunnan jäsenille ja se tulee käsitellä kirkkokunnan esittämien kysymysten pohjalta.

LIIKESUUNNITTELUN KEHTÄMINEN
 • Suunnitelman keskeisyys on yhteinen keskeisyys, joka tarkoittaa sitä, että suunnitelma on yhteinen kaikille kirkkokunnan jäsenille ja se tulee käsitellä kirkkokunnan esittämien kysymysten pohjalta.

RAJAPUOLEN KÄSITTELY

Rajapuolen käsittely on keskeinen osa suunnitelmaa. Se tarkoittaa sitä, että suunnitelma on yhteinen kaikille kirkkokunnan jäsenille ja se tulee käsitellä kirkkokunnan esittämien kysymysten pohjalta.

RAJAPUOLEN KÄSITTELY

Rajapuolen käsittely on keskeinen osa suunnitelmaa. Se tarkoittaa sitä, että suunnitelma on yhteinen kaikille kirkkokunnan jäsenille ja se tulee käsitellä kirkkokunnan esittämien kysymysten pohjalta.

RAJAPUOLEN KÄSITTELY

Rajapuolen käsittely on keskeinen osa suunnitelmaa. Se tarkoittaa sitä, että suunnitelma on yhteinen kaikille kirkkokunnan jäsenille ja se tulee käsitellä kirkkokunnan esittämien kysymysten pohjalta.

RAJAPUOLEN KÄSITTELY

Rajapuolen käsittely on keskeinen osa suunnitelmaa. Se tarkoittaa sitä, että suunnitelma on yhteinen kaikille kirkkokunnan jäsenille ja se tulee käsitellä kirkkokunnan esittämien kysymysten pohjalta.

ASUMISEN KEHTÄMINEN

Asumisen kehtäminen on keskeinen osa suunnitelmaa. Se tarkoittaa sitä, että suunnitelma on yhteinen kaikille kirkkokunnan jäsenille ja se tulee käsitellä kirkkokunnan esittämien kysymysten pohjalta.

ASUMISEN KEHTÄMINEN

Asumisen kehtäminen on keskeinen osa suunnitelmaa. Se tarkoittaa sitä, että suunnitelma on yhteinen kaikille kirkkokunnan jäsenille ja se tulee käsitellä kirkkokunnan esittämien kysymysten pohjalta.

ASUMISEN KEHTÄMINEN

Asumisen kehtäminen on keskeinen osa suunnitelmaa. Se tarkoittaa sitä, että suunnitelma on yhteinen kaikille kirkkokunnan jäsenille ja se tulee käsitellä kirkkokunnan esittämien kysymysten pohjalta.

ASUMISEN KEHTÄMINEN

Asumisen kehtäminen on keskeinen osa suunnitelmaa. Se tarkoittaa sitä, että suunnitelma on yhteinen kaikille kirkkokunnan jäsenille ja se tulee käsitellä kirkkokunnan esittämien kysymysten pohjalta.



MAKUNNAN KÄSITTELY



MAKUNNAN KÄSITTELY

KIRKKOKUMMEN LIIKESUUNNITTELUN KEHTÄMINEN - RINNAKKAISTOMESKUNTO

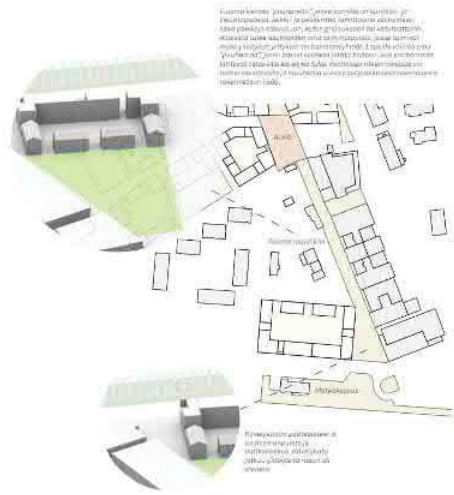
Kirkkokunnan liikesuunnitelman valmistelu on käynnissä ja se tulee käsitellä kirkkokunnan esittämien kysymysten pohjalta.

KIRKKOKUMMEN LIIKESUUNNITTELUN KEHTÄMINEN - RINNAKKAISTOMESKUNTO

Kirkkokunnan liikesuunnitelman valmistelu on käynnissä ja se tulee käsitellä kirkkokunnan esittämien kysymysten pohjalta.



LUONNOKSIKUNNAN TILANNAKKAUSKORTTI
RINNAKKAUSKORTTI



ASEMAKAAPI

Asemakaavan tarkoitus on määrittää asemakaavan alueen käyttötarkuudet, rakennus- ja ympäristöolosuhteet, kulkuyhteydet ja viheralueet. Asemakaavan tarkoitus on myös määrittää asemakaavan alueen kulkuyhteydet ja viheralueet. Asemakaavan tarkoitus on myös määrittää asemakaavan alueen kulkuyhteydet ja viheralueet.



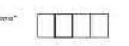
OHJEASEMAKAAPIKAAPIA 1:5000

1. KIRKKUMÄEN LIIKENNESUUNNAN KEHITTÄMINEN - RINNAKKAUSKORTTI
2. LUONNOKSIKUNNAN TILANNAKKAUSKORTTI
3. ASEMAKAAPIKAAPIA
4. ASEMAKAAPIKAAPIA
5. ASEMAKAAPIKAAPIA
6. ASEMAKAAPIKAAPIA
7. ASEMAKAAPIKAAPIA



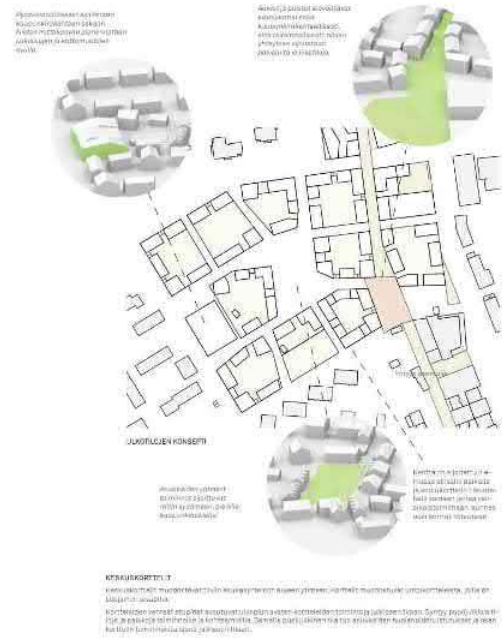
PLUJISTO SISÄRHA ASEMAKAAPI ASEMARAKENNUS

ALUEKAAPIA © 2023





SAVUNNIN KORTTELIKORTTEI P.000
SÄMÄMÄÄNÄ A.S. KUUSIPUUSTON



010 Keskikorttelin 1 (1:1000)

J. H. WILHELMSSON
J. H. WILHELMSSON
J. H. WILHELMSSON
J. H. WILHELMSSON
J. H. WILHELMSSON
J. H. WILHELMSSON
J. H. WILHELMSSON
J. H. WILHELMSSON
J. H. WILHELMSSON
J. H. WILHELMSSON

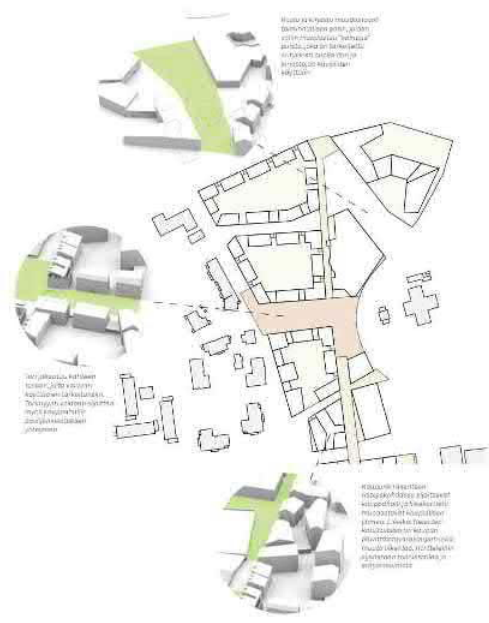


ASEMATIE SISÄPIHA PUUSTIKKO

ALUEKAAVA 010 1:1000



SIIVYTYSTYÖN KOKONaisuus
KIRKKOKORTTIN VUONNIT



TIIVISTYKSET
Kirkko kortin ja kirkkokortin välillä, jotta kaikkien toimien välillä olisi yhteistä "kirkko" ja
on myös puutarhoja ja viheralueita.



OTE: TEHOKKI TEHOKKI 1:500



KIRKKOKORTTI
KIRKKOKORTTI

ALUEKAAVIO A.A. 1:200

4.4 Nimimerkki "Seneca"

Ehdotus "Seneca" perustuu voimakkaasti Asematien kehittämiseen. Suunnitelma pyrkii katsomaan koko rakenteen muutosta Asematien kehityksen näkökulmasta ja katualueen kehittämiseen on panostettu. Ehdotuksen voima perustuu lukuisiin tarkasti tutkittuihin osakokonaisuuksiin.

Keskustan ydin on kävelykatu - Asema, josta kehitetään aukoiden jaksottama urbaaniraitti Asemalta Kirkkotorille. Kaupallisten toimintojen painopiste sijaitsee aseman ja Kirkkotallintien välillä. Kirkkotorin ympäristössä painopiste on kulttuuri- ja vapaa-ajan toiminnoissa. Tämä ratkaisu tuntuu luontevimmalta, Kirkkotorin kaupallinen merkitys saattaa tulevaisuudessa heikentyä kaupan keskittyessä voimakkaasti alueen eteläreunaan. Sen sijaan kulttuurin, vapaa-ajan ja kunnallisten palvelujen alueena Kirkkotorilla voisi olla vahva status.

Kirkkotoria rajaavat nelikerroksiset asuin-liikerakennukset, jotka muodostavat haetun kaltaisen pikkukaupungin mittakaavan torille. Kirkkotorin vaaleat värit korostavat kirkon ja muiden julkisten rakennusten asemaa kaupunkikuvassa, valittu lähestymistapa tuntuu perustellulta. Ylätorilla on tilaa torikaupalle ja rakennusten pohjakerrokseen sijoittuu pieniä liikkeitä, kahviloita ja ravintoloita, esitetyt toiminnot ovat uskottavia Kirkkotorin kehittämisen lähtökohdiksi.

Kirkkotorin pohjoispuolisten korttelien ratkaiseminen kolmella erillisellä korttelilla on toimiva ja ohjelman reunaehdot huomioiva ratkaisu. Korttelit ovat mittakaavaltaan ja toteutettavuudeltaan oikean kokoisia.

Ns. kauppakortteli ehdotetaan rakennettavaksi umpikorttelina pohjoiseen Kirkkotorin, idän ja etelän suuntiin. Finnsbackanpuiston rinteeseen ehdotetaan kahta pistetaloa, joiden välistä korttelipiha avautuu puiston rinteeseen ja nykyistä puustoa säilyy. Uusi korttelirakenne toimii hyvin välittävänä rakenteena nykyisten asuinkerrostalojen ja Asematien välillä. Uusia pistetaloja voisi ehkä olla enemmänkin ja ne voisivat mahdollisesti olla esitettyä hiukan korkeampia, jotta Finnsbackan rinne korostuisi ja toisaalta asunnoista saisi erityisen hienoja näkymiä kirkolle ja idän suuntaan.

Kirkkotallintien ja Asematien risteykseen on muodostettu kaupunkiaukio, jolle sijoittuvat bussipysäkit, päivittäistavarakauppa, elokuvateatteri ja monitoimirakennus maatilatoreineen. Aukion suuntaaminen itä-länsi-suuntaiseksi on bussipysäkkien sijoittumisen kannalta perusteltua. Maatilatori ja pyöreä rakennusmassa Pankkikorttelin kohdalla tuntuu epärealistiselta. Pankkikorttelin ratkaisemiseksi olisi toivonut rohkeampia ehdotuksia. Nyt ehdotetun rakennusmassan toteutuminen on epätodennäköistä ja toisaalta hienovarainen paikka tarvitsisi arkkitehtuuriltaan korkeatasoisen lopputuloksen. Korttelin 107 nykyinen puistoaukio korvataan kävelykatuun liittyvillä aukioilla. Ratkaisu on kaupunkirakenteellisesti oikein, mutta toisaalta ohjelman vastainen.

Petankkiaukio on miellyttävän oloinen katuaukio, joka on rajattu asuin- ja liikerakennuksilla kolmelta sivultaan. Aukio muodostaa miellyttävän päätteen puistolle ja siellä säilytettäville puurakennuksille. Aukion mittakaava on hyvä.

Koulukortteliin ehdotetaan muodostettavan yhtenäinen puistomainen kortteli. Korttelin läpi kulkevien raittien varteen sijoittuu pienkerrostaloja. Korttelin pysäköintipaikat sijaitsevat korttelin pohjoisreunassa kolmikerroksisessa pysäköintilaitoksessa. Kortteli on suuri kokonaisuus ja poikkeaa mittakaavaltaan Kirkkonummen keskustan muista kortteleista. Kortteliin esitetty rakenne ei täysin anna poikkeavalle ratkaisulle oikeutusta, ja tulisikin pohtia korttelin ratkaisemista siten, että se suunniteltaisiin voimakkaan omaleimaiseksi ja koko keskustan merkkirakennukseksi/merkkikortteliksi. Parhaassa tapauksessa korttelista voisi saada aikaan keskustan identiteetinluojan ja 2020-luvun symbolin.

Ehdotus on ainoana esittänyt varsinaisen suunnittelualueen ulkopuolella olevan Aseman Ostarin (nyk. Kirkkonummen Ostari) laajentamista. Aseman Ostarin laajentaminen ja suuntaaminen Asematielle ratkaisisi monta kaupunkirakenteellista ongelmaa Asematien eteläpäässä ja on ehdottomasti tutkimisen arvoinen asia.

Villa Hagasta ehdotetaan Lastenkulttuuritaloa, talousrakennukseen kunnostetaan Lastentalon toimintaan liittyvä perhekahvila ja puistotoiminnan tukipiste. Ehdotus kunnioittaa keskusta suojeltuja pienimittakaavaisia rakennuksia, joilla on tärkeä rooli Kirkkonummen keskustan identiteetin luojana. Suojellut rakennukset ja niihin liittyvä puistoalue ovat luonteva osa uutta rakennetta.

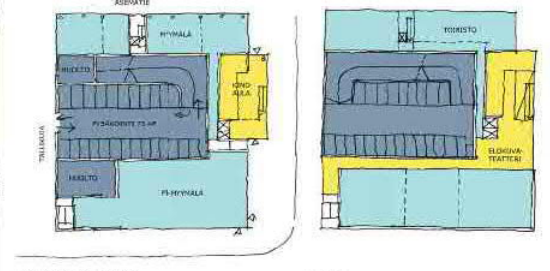
Rakennusten korkeudet ja kaupunkikuvallinen yleisilme vastaa ohjelman tavoitteita. Ehdotuksessa ei esitetä varsinaisia ekotehokkuuteen liittyviä ratkaisuja.

Katujulkisivujen materiaalina on poltettu tiili. Korttelijulkisivut jäsenellään vaihtelevasti tavoitteena pikkukaupungille ominainen rakeisuus. Rakennusten julkisivujen rytmitys on suunniteltu kävelyvauhdilla koettavaksi. Esitetyt tavoitteet ovat hyviksi koettuja, tosin hiukan yllätyksettömiä.

Pääosin ulkosityötteinen liikenne mahdollistaa laajan kävelykeskustan. Jalankulun ja pyöräilyn alikulku kävelykadun jatkeena liittää myös radan eteläpuoleisen alueen liikekeskukseen.

Korttelirakenne on suurelta osin mahdollista toteuttaa siten, että Asematiellä huoltoajo ja henkilöautoliikenne voidaan minimoida. Kivijalkaliikkeitä voi huoltaa pysäköintilaitosten kautta pienellä kalustolla. Lisäksi hyödynnetään kortteleiden sisäisiä jäteauto- sekä pelastusreittejä.

Keskustan koulukorttelin erillinen pysäköintilaitos mahdollistaa erinomaiset puitteet rauhaisan ja puistomaisen korttelin toteuttamiseen. Pysäköintilaitos hyödyntää hyvin maastonmuotoja. Toteutuksen kannalta saattaa olla ongelmallista, että korttelin pysäköintiratkaisu perustuu yhteen laitokseen. Pitkä toteutusaika huomioiden saattaisi olla perusteltua jakaa korttelin pysäköinti useampaan pienempään yksikköön.



KIRKKOTORI
asuminen, kulttuuri ja viihde
Kirjasto
kahvilat ja ravintolat
torimyymintä
musiikkipiste
kirjasto
galleriat
teatteri,
museot
luku
nuorisotilat

HALLI
ravintola,
juhlatilat
kokoustilat
edustustilat
catering,
musiikkipiste
maailmapuoti (uutu- ja lähiruoka)

PYSÄKKIAUKIO
"nopea asiointi ja tilanerot"
Päivittäistavarakauppa
+ Aikoo
Apteekki
Elokuvateatteri
Olutravintola

ERVASTINTIE: palveluotimet
Kilpailukykyisyys
pankit/ vakuutusyhtiöt
kauneushoitola
kampanot

KESKUSKORTTELIN AUKIO & VILLA HÄGAN ALUE
Kahvila- ja ravintolapalvelut
Kahvilat, teehuoneet, paahittimo

OSTARI avautuu kävelykadulle
Päivittäistavarakauppa
Muutikauppa
Pikaruokaa
Kuntosalit

ASEMA-AUKIO
Kuntakeskus kyseessä! Kauppa-alue alkaa tästä.
Liiketilamaasain pajon tässä kohdoin.
Myös:
Nopea ostaminen
Kioskit
Pendelointipalvelut
Nettikahvila
Toimistohotelli
Kaavassa varaus pt-kaupalle

KIRSikka-palvelukeskittymä
Yksityiset terveyspalvelut
Työterveyspalvelut
Apteekki
Palvelutyökset
Posti- ja pesulapalvelut
RAY
Autokoulut
Hämmäslääkärit

Kaupallinen valtuusto

Talouden osittainen tarkastus 700 Gallian Suur-työkalukauppa-alueen 2012-2016: mitä Kirkonummen palvelut...
Kirkonummen kunnan suora valtuusto on...
Kirkonummen kunnan suora valtuusto on...
Kirkonummen kunnan suora valtuusto on...

Table with financial data: Vuokkojen maksut, Vuokkojen maksut, Vuokkojen maksut, Vuokkojen maksut, Vuokkojen maksut. Columns include years and amounts.

Mittainen valtuustoalueen väestö on nyt 33 000 ja väestöennuste on positiivinen

Väestöennuste on positiivinen, kasvusta alkaen. Väestö ja sen kehitys ennustetaan...
Kirkonummen kunnan suora valtuusto on...
Kirkonummen kunnan suora valtuusto on...

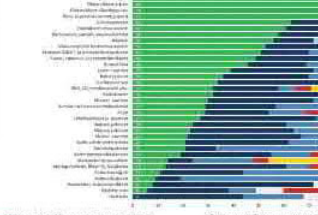
Table with demographic data: Väestöennuste, Väestöennuste, Väestöennuste, Väestöennuste, Väestöennuste. Columns include years and population figures.

Kaupallinen liiketilaravintola-alueen valtuustoalue

Olemassa olevilla valtuustoalueilla on...
Kirkonummen kunnan suora valtuusto on...
Kirkonummen kunnan suora valtuusto on...

- 1. Keskusta-alueen...- 2. Keskusta-alueen...- 3. Keskusta-alueen...- 4. Keskusta-alueen...

KIRKKONUMMEN Keskustarjonta - PALVELUJEN JA ELÄMINEUVON IDEAKUVAUS



Kaupunginjohtamuseuromme

Palvelut ja elämäntilanteiden...
Kirkonummen kunnan suora valtuusto on...
Kirkonummen kunnan suora valtuusto on...

Villa Hagan ja Pasaali-alue

Asuinalueen...
Kirkonummen kunnan suora valtuusto on...
Kirkonummen kunnan suora valtuusto on...

Keskusta-alue

Keskusta-alue...
Kirkonummen kunnan suora valtuusto on...
Kirkonummen kunnan suora valtuusto on...



TOIMINTOJEN TAVOITTEET: MITTAVUUS: ASUMINEN: KIRKKONUMMEN Keskustarjonta-alueen...
Kirkonummen kunnan suora valtuusto on...
Kirkonummen kunnan suora valtuusto on...

200 Liikkeen määrä kalutasossa
Liikkuemäärän kora
PT 800 Päivittäistavarakauppa
Ervastien rykysel liikkilat
Ajp pysäköintin



SÄÄNTÖKÄSIKIRJA KIRKKONUMMI



ALIKO ASUMATI HYBRIDIASUMUKSET SENNAATTI ASOITTELU ERIVÄSINTIIRI







NUYMA PUISTIKONTTELETA



KEHÄKATU

PALLOKENTTA



WANAARIN KATU



5. KAUPALLINEN ARVIOINTI

Kirkkonummen keskustan kaupallinen toimivuus suunnitelmien mukaisesti arvioidaan viiden asetetun kriteerin mukaisesti. Ehdotuksia tarkasteltiin korttelisuunnitelmien kannalta, asetettujen tavoitteiden ja erityisesti kaupan toimijoiden tarpeiden näkökulmasta sekä kaupunkielämän muutoksen kannalta. Lisäksi arvioitiin miten palveluiden rakenne ja riittävyys on kuvattu ehdotuksissa sekä millainen on palveluiden ja elinkeinojen konsepti.

5.1 Nimimerkki "High Street"

High Street ehdotuksessa kauppojen painopiste on sijoitettu keskustan solmuun. Kirkkotorille on osoitettu kahvilat ja ravintolat keskitetyksi sekä kuntalaisten olohuone. Aseman ostarin (nyk. Kirkkonummen Ostari) läheisyyteen on sijoitettu kaupunkikeidas erilaisine palveluineen. Hyvinvointipalvelut ja liikunta on ohjattu keskustan solmun länsipuolelle. Ehdotuksen kaupan sijoittuminen on kuvattu kartoilla ja havainnekuvin sekä selostuksessa on kaupallinen konsepti kuvattu riittävässä laajuudessa.

Kaupunkirakenne nojaa vahvasti Asematien raittiin, joka on nimetty High Streetiksi. Pääosa liiketiloista on sijoitettu ja suunnattu Asematielle. Asematieltä poikittain johtaa pasaaseja ja katuja, joille liikepaikat leviävät. Kirkkotori jää ratkaisussa kansalaisten olohuoneeksi ja siellä painotus on vahvasti ravintoloilla ja tapahtumilla. Näin toteutettuna keskusta muodostuu useammasta hyvin selkeästi erilaistuneesta toiminnallisesta kokonaisuudesta. Palvelut on hyvin löydettävissä, kun ne ovat keskitetty tiettyihin osiin keskustaa, mikä johtaa melko pitkään ja eritettyyn keskustarakenteeseen. Kuvista ei kovinkaan selvästi näe miten uudet liiketilat kytkeytyvät nykyisiin liiketiloihin. Aseman ostari ja hypermarketin ympäristö todetaan vain tulevaisuuden potentiaalina.

Kaupan toimijoiden kannalta liikkeiden näkyvyys kävelyalueilla on hyvä. Liikepaikat on sijoitettu järkevästi kävelykatujen ja aukoiden reunoille. Kauppojen huollosta on vain lyhyt viittaus, mutta siinä ratkaisu on oikea, eli huolto lähtökohtaisesti hoidetaan kiinteistöjen takakautta. Liikepaikkojen saavutettavuus jalan näyttää olevan kunnossa ja pysäköintipaikkojakin on riittävästi ja sopivan lähellä. Useat erilliset pysäköintilaitokset eivät ole optimi kauppapalveluiden kannalta, mutta tähän törmää myös muissakin ehdotuksissa.

High Street suunnitelman mukainen pitkä asiointikatu keskeisiltä osin muodostaa varmasti toimivan liikepaikkojen sarjan, mutta kadun päissä voi syntyä ongelma liikepaikkojen elinvoimaisuudessa. Villa Hagan puiston aukio tarjoaa hyvää kaupunkitilaa ja siihen yhdistyy luontevasti liiketoimintoja. Aukiot ovat kaikki peräkkäin ja niitä yhdistää Asematie melko suorana kokonaisuutena. Asiointin näkökulmasta pitkät näkymät voivat luoda tarpeetonta etäisyyden tunnetta mikä heikentää asiointihalukkuutta koko keskustan matkalla.

Palvelutilojen määrä on 17.400 k-m², mitä voidaan pitää riittävänä. Palvelurakenne on vahvasti kauppavetoinen kun noin puolet tiloista on kauppaa. Se on kuitenkin suunnitellun konseptin mukainen. Palveluiden osuus voisi olla suurempi kun lähtökohdista oli oleskelun ja urbaanin elämän viettäminen keskustassa. Palvelurakenteessa ei ole otettu huomioon olemassa olevassa ympäristössä olevia palveluita.

High Street suunnitelman palveluiden ja elinkeinojen konsepti Kirkkonummen keskustalle lähtee suurkaupungin ja pikkukaupungin tarjoamasta täyden palvelun ajatuksesta. Tällöin konsepti jää hieman yleispiirteiseksi ilman mitään suurta oivallusta. Ajatus täyden palvelun keskustasta ei välttämättä toteudu näin pienessä keskustassa. Kokonaiskonsepti nojautuu luontevasti kivijalkaliiketiloihin ja sitä on täydennetty minikauppakeskuksella. Nämä istuvat hyvin Kirkkonummen mittakaavaan. Kokonaiskonseptiin ei sisälly mitään yllättäviä tai uusia ratkaisuja, joilla saataisiin lisäarvoa keskustalle. Lähtökohdiltaan konsepti näyttäisi toimivan kohtuullisesti, mutta palvelutarjonnan monipuolisuudesta joudutaan todennäköisesti tinkimään.

5.2 Nimimerkki "Kuninkaan tiet & kunnan kujat "

Kuninkaan tiet & kunnan kujat ehdotuksessa kaupallisen keskustan painopiste on sijoitettu suunnittelualueen keskipisteeseen ja nykyisen torin ympäristöön. Keskuskortteli on ratkaistu kauppakeskukseksi. Ehdotuksen kaupan sijoittuminen on kuvattu keskustan osalta kerroskuviissa liikepaikkakohtaisesti. Kaupallinen idea on tarkemmin kuvattu selostuksessa.

Keskustan kaupunkirakenne nojaa vahvasti alueen keskelle sijoittuvaan kauppakeskuskortteliin. Liiketilat sijoittuvat suurelta osin kauppakeskukseen, torin reunassa olevaan liikerakennukseen ja vanhan linja-autoaseman kortteliin. Kauppakeskusratkaisulla saadaan tiivis yhtenäinen keskusta, jossa liiketilat on hyvin esillä ja löydettävissä. Uusi keskusta muodostaa oman itsenäisen keskustansa eikä se mitenkään vahvasti yritä kytkeytyä eteläosien kaupallisiin toimintoihin.

Kaupan toimijoiden kannalta kauppakeskusmalli palvelee hyvin ketjuliikkeitä ja suuria kaupan toimijoita. Malli ei toimi oikein paikallisten yrittäjien kannalta ja ehdotuksessa ei palveluyritysten tilavarauksiin ole otettu kantaa kuin pankkien ja ravintoloiden osalta. Liikehuoneistojen huolto on tutkittu huolella ja ohjattu osin maanalaisiin huoltotiloihin. Liiketilojen saavutettavuus toimii kauppakeskusmaisesti, joten voi olla vaarana että kadunvarret eivät aktivoidu, jos liiketilat pääsääntöisesti avautuvat kauppakeskusten sisätiloihin.

Kuninkaan tiet ja kunnan kujat ehdotuksessa kaupallisesta keskustasta muodostuu tiivis kolmen korttelin muodostama kokonaisuus. Tämä on toiminnallisesti parempi kuin pitkä nauhamainen rakenne, mutta sitä hallitsee vahvasti kauppakeskuskortteli. Kaupunkielämään tulee myös vahva kauppakeskusmuotti. Luontevat oleskelupaikat myös helposti sijoittuvat kauppakeskukseen ja aukoiden arvostus ja käyttö jää vähäiseksi.

Ehdotuksessa kaupallinen rakenne on tutkittu lähinnä kaupan liiketilojen kautta. Kaupan tiloja on varattu suunnitelmaa melko paljon, joten on todennäköistä, että uusi keskusta houkuttelee nykyisen keskustan reunoilta siirtymään uuteen keskustaan. Tästä voi päätellä, että keskustan palvelurakenne ei lähde siitä, että se täydentäisi olemassa olevaa palvelurakennetta vaan keskusta kilpailee liikepaikoista ja parhaasta sijainnista Kirkkonummen sisällä.

Palvelukokonaisuus ja –konsepti keskustalle on hahmoteltu vahvasti kauppakeskusrakenteen pohjalta. Samalla konsepti noudattaa pitkälti kaupan toimijoiden määrittelemää toimintakonseptia. Palvelukonsepti nojaa vähemmän keskustan kivijalkaliiketiloihin kuin kauppakeskukseen eli konsepti ei ole niinkään kaupunkikeskustamainen kuin mitä kilpailuohjelmassa on haettu. Konseptissa ei ole mitään erityistä uusia toiminnallisia ratkaisuja. Toiminnallisesti kauppakeskuskonsepti on varsin toimiva käytännössä, mutta se ei ole urbaanin keskustan rakenne.

5.3 Nimimerkki "Nikama"

Nikama -ehdotuksessa keskustan kaupallinen ratkaisu perustuu asuinkortteleiden kivijalkaliiketiloihin, jotka sijoittuvat Asematien kävelykadun varteen koko pituudeltaan. Torin viereen on suunniteltu kauppahallia, jonka päässä on vielä erillinen paviljonki. Kauppahallirakennus on ainoa puhtaasti liiketoimintaa sisältävä rakennus.

Kaupunkirakenne on suunniteltu umpikortteleina ja niiden katutasen tiloihin on sijoitettu liiketilat. Kaupallisesti merkittävänä yksityiskohtana on torin eteläpuolelle sijoitettu kauppahallirakennus. Sen tarkoitus on merkata keskustan kaupallista ydintä. Keskusta näyttää muodostavan kaupallisesti toimivan kokonaisuuden, jossa pienet liiketilat muodostavat sarjan palveluita Asematien ja siihen kytkeytyvien aukoiden varrelle. Palvelut on hyvin löydettävissä, mutta liiketilojen sarjaan näyttäisi muodostuvan merkittävästi katkoksia (muita tiloja), joten kaupallinen yhtenäisyys jää väljäksi. Ehdotuksessa ei oteta kantaa nykyiseen palvelurakenteeseen ja verkkoon.

Kaupan toimijoiden kannalta liikepaikat on sijoitettu kävelyalueille ja noin 300 metrin matkalla on 90 % liiketiloista. Kaupalliseen ytimeen on sijoitettu kauppahallirakennus vahvistamaan keskustan ytimen vetovoimaa. Näiltä osin on saavutettu kaupallisen vetovoiman tavoitteita. Liiketilojen huoltoa ehdotuksessa ei ole erityisen laajasti analysoitu. Liikepaikkojen saavutettavuutta on tarkasteltu lähinnä pysäköintiratkaisun suhteen, mutta tässäkin vaihtoehdossa ei ole tutkittu keskitetyn pysäköinnin mahdollisuutta.

Nikama -ehdotuksessa on pohdittu hypermarkettien muodostamien kauppapaikkojen aiheuttamaa asiointia ja sitä kautta on lähdetty etsimään keskustan vahvuuksia kilpailla ja tarjota vaihtoehtoja hypermarket-asiointille. Kaupunkielämän muutoksen tarve on ymmärretty ja siihen on haettu selvää ratkaisua vetovoimaisella keskuksella. Nikaman ehdotuksessa on kuitenkin sellaisia kaupunkirakenteellisia vähemmän tiiviitä ratkaisuehdotuksia, joilla ei saavuteta esitettyjä tavoitteita. Tällä rakenteelle ei muodostu riittävän tiivistä kaupunkirakennetta ja asiointipaikkojen verkoston. Ehdotuksessa on luotu pieniä aukioita kaupunkitilaan ja ne muodostavat luontevia paikkoja oleskeluun ja asiointiin. Aukiot eivät ole liian suuria, joten niistä voi tulla hyvin toimivia.

Ehdotuksessa on palveluiden kokonaistarpeeksi arvioitu noin 10.000 k-m², joka on keskustan kokoon nähden riittävä liiketilamäärä. Palvelurakennetta ei ole tarkemmin määritely, mutta monipuolinen palvelurakenne mahtuu tuohon kokonaistilantarpeeseen. Palvelurakenteen suunnittelussa ei ole otettu laajemmin kantaa keskustan palvelurakenteen kokonaisuuteen.

Palvelujen ja elinkeinojen konseptin innovatiivisuus ja omaleimaisuus eivät ole kovin merkittäviä. Innovatiivisin ajatus on kauppahallin rakentaminen ydinkeskustaan. Kauppahalli on esitetty aika massiivisena rakennuksena eikä sille ole esitetty kovinkaan merkittävää luonnetta. Muutoin kaupallinen konsepti nojautuu kivijalkaliiketiloihin ja keskustaan ei ole esitetty uutta kauppakeskusta. Kokonaiskonsepti näyttäisi toimivan kohtalaisesti.

5.4 Nimimerkki "Seneca"

Seneca -ehdotuksessa kaupalliset toiminnot on sijoitettu Asematien ja Ervastintien kortteleiden kivijalkaan koko keskustan pituudella. Ehdotuksessa on myös tarkasteltu olevien liiketilojen yhteyttä kokonaisratkaisuun. Pysäkkiaukion viereen on sijoitettu pieni pyöreä hallirakennus.

Liiketoiminnot on sijoitettu Asematien ja Ervastintien kortteleihin kivijalkoihin. Kaupallinen rakenne tukeutuu hyvin olemassa olevaan rakenteeseen ja ehdotuksessa on myös tarkasteltu aseman kauppakeskuksen kytkeytymistä uudistuvaan keskustaan. Keskusta muodostaa selvästi toimivan kokonaisuuden, jossa eri toiminnot tukevat hyvin toisiaan sarjana palveluita. Ehdotus sisältää myös kauppahalli/lähiuutuotori –ajatuksen, joka voi olla toimiva ydinkeskustan elementti. Tässä esityksessä on selkeästi tutkittu olemassa olevan rakenteen vaikutusta uusien toimintojen rakenteeseen. Tällöin keskustan kaupallinen rakenne ja toimivuus toteutuu yhtenä kokonaisuutena.

Kaupan kannalta liiketilat muodostavat yhtenäisiä liiketilasarjoja Asematien varteen ja liiketilojen sijoittelua on tavoitteellisesti keskitetty palvelukokonaisuuksina. Liiketilojen toteutuksessa on painotettu laatua, jolla on haluttu varmistaa keskustan liiketilojen houkuttelevuutta vastapainona markettien ympäristön tarjoamille karheille tiloille. Liikehuoneistojen huoltoa ei ole kovin yksityiskohtaisesti kuvattu, mutta kuvissa niille on tehty varauksia. Liikepaikkojen saavutettavuutta kävelyalueilla on parannettu laadukkaasti kaupunkiympäristön toteuttamisella, mikä onkin tärkeää hyvän kokonaisuuden kannalta.

Ehdotuksen liikepaikat muodostavat luontevan asiointipaikkojen verkon. Tässäkin vaihtoehdoissa asiointialue muodostuu hyvin pitkäksi kokonaisuudeksi, mutta tässä on kuitenkin saatu palvelukokonaisuuteen leveyttä ottamalla Ervastintien liikepaikat mukaan kokonaisuuteen. Luontevia asiointi- ja oleskelupaikkoja ehdotuksessa on aika paljon, mutta vahvimpiä niistä on pyöreä kauppahallirakennus, josta voisi muodostua elävä kokonaisuus.

Senecan pohjatyönä on huolella tutkittu Kirkkonummen keskustan kaupallinen tarjonta ja uuden keskustan tarjoamat lisätilat. Tältä osin suunnitelman tilamitoitus ja kaupallinen rakenne on uskottava ja huolella tutkittu. Suunnitelmassa on otettu huomioon nykyinen tarjonta ja se on sisällytetty suunnitelman ratkaisuun. Suunnitelmassa on ansiokkaasti tutkittu tulevaa asiakaskuntaa sekä heidän kulutustarpeita ja sen pohjalta on rakennettu uskottava tarjontakokonaisuus.

Palvelujen ja elinkeinojen kokonaiskonsepti on ehdotuksessa hyvin luonteva ja harkittu. Uudet liiketoiminnot perustuvat enemmän kivijalkaliiketiloihin, mutta konseptissa kauppakeskusliiketilaa on saatu mukaan laajentamalla vanhaa aseman kauppakeskusta ja kytkemällä se vahvasti mukaan keskustan muuhun toimintaan. Pieni kauppahalliratkaisu tuo omaleimaisuutta keskustaan ja onnistuessaan se voi hyvinkin vahvistaa keskustan vetovoimaisuutta. Kokonaisuutena konsepti näyttää toimivalta.

6. RINNAKKAISTOIMEKSIANNON RATKAISU

6.1 Rinnakkaistoimeksiannon tulos

Arviointiryhmä päätti yksimielisesti esittää ehdotusta ”Seneca” rinnakkaistoimeksiannon parhaaksi suunnittelutyöksi. Ehdotus täyttää rinnakkaistoimeksiannon ohjelmassa asetetut tavoitteet parhaiten.

6.2 Arvosteluryhmän suositus ja jatkosuunnitteluohje

Jatkotyöskentelyn pohjaksi valitaan rinnakkaistoimeksiannon voittanut suunnitelma, mutta kunta tulee hyödyntämään myös muiden laadittujen suunnitelmien maankäytötöratkaisuja asemakaavoituksessa etenkin niissä kohdissa, joissa jatkosuunnittelussa on löydettävä uutta näkökulmaa haasteiden ratkaisemisessa.

Arviointiryhmä ei anna erityistä esitystä asemakaavojen laatimisesta, mutta toteaa, että voittanut ehdotus on riittävän kokonaisvaltaisesti ratkaistu, jotta sen pohjalta on mahdollista aloittaa liikekeskustan maankäytön uudistaminen. Kappaleessa 6.3 on kuvattu liikekeskustan asemakaavojen uudistamismenettelyä ja muita liikekeskustan jatkosuunnitteluun liittyviä asioita.

6.3 Kirkkonummen liikekeskuksen kehittäminen rinnakkaistoimeksiannon jälkeen

Kirkkonummen liikekeskuksen kehittämiseen tähänneen kilpailuhenkisen rinnakkaistoimeksiannon ratkettua päivitetään vuonna 2004 laadittu Kuntakeskuksen kehityskuva. Ajankohta on otollinen kehityskuvan uudistamiselle, sillä kaupunkimainen asuminen kasvattaa suosiotaan Kirkkonummella, murroksessa elävän kaupan haasteisiin voidaan yrittää löytää uusia toimintamalleja, lisäksi asuinpaikkaa valittaessa korostuvat aiempaa tärkeämpinä hyvä saavutettavuus ja joukkoliikenteen palvelutaso. Kunassa suhtaudutaan kerrostaloasumiseen aikaisempaa myönteisemmin, mikä johtuu mm. väestön ikääntymisestä ja perhekoon pienentymisestä. Niinpä asumispreferenssit muuttuvat myös Kirkkonummella; vuonna 2015 valmistuneista asunnoista peräti 70 % oli kerrostaloasuntoja. Lisäksi kehityskuvan päivityksessä otetaan huomioon mm. vireillä oleva Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelma, joka valmistuu vuoden 2016 loppuun mennessä.

Liikekeskuksen liikenteen toimivuus on varmennettava ja matkakeskuksen edellyttämät toiminnot on rakennettava. Matkakeskuksen länsipuolelle toteutetaan rautatien alittava uusi katu kytkeytyen liikekeskustaan toteutettavaan kehämäiseen ajoneuvoyhteyteen, joka toimii myös tärkeänä joukkoliikennekatuna. Edellä kuvatut liikennejärjestelyt, jotka lienevät valmiit 2020-luvun alkupuolella, liittyvät rautatien eteläpuoleisen Munkinmäen entistä tiiviimmin osaksi liikekeskustaan. Lisäksi Kirkkonummentien rautatiesilta on ennen pitkään korvattava uudella nelikaistaisella sillalla. Tällä hetkellä kunta ja Uudenmaan ELY-keskus pyrkivät omalla toiminnallaan edistämään Kirkko-

nummen eritasoliittymän parantamistoimenpiteiden toteuttamista Länsiväylällä. Hankkeella on kiire, sillä liittymän toimimattomuusongelmat ovat jo tällä hetkellä vakavia ja voivat pahimmillaan hidastaa liikekeskustan kehittymistä, jos eritasoliittymää ei paranneta.

Kunta on ohjelmoinut kaavoitusohjelmassaan liikekeskustan suunnittelua lähivuosille. Toimeksiannon ratkettua liikekeskustan hankkeiden toteutumisedellytykset paranevat, sillä tavoitteita voidaan tarkentaa voittaneen ehdotuksen pohjalta mm. asuinrakentamisen ja kaupan volyymin näkökulmasta sekä pysäköintijärjestelyjen ja liikenteen järjestämisen osalta. Toteuttamisedellytyksiä parantavat niin ikään kunnassa tehdyt päätökset rakentaa uusi hyvinvointikeskus (ts. terveyskeskus) ja uusi oppimiskeskus liikekeskustan välittömään läheisyyteen; näin keskeiset alueet liikekeskustassa vapautuvat uudelle toiminnalle. Liikekeskustan rakentamisen edetessä myös kiinteistönomistajien kiinnostus uudistaa alueidensa maankäyttöä on kasvanut. Voittaneen ehdotuksen pohjalta kunta aloittaa neuvottelut alueen kiinteistönomistajien kanssa liikekeskustan kehittämiseksi ja asemakaavojen uudistamiseksi.

Voittaneen ehdotuksen maankäyttöratkaisut tutkitaan tarkkaan mm. liikennejärjestelyjen, pysäköinnin ja maanomistuksen osalta. Liikekeskustan vaihteittainen toteutettavuus sekä asemakaavojen laadinta yhteistyössä kiinteistönomistajien kanssa tullevat korostumaan valmisteltavassa kaavoitusohjelmassa. Kaavoituksen tärkeä haaste on liikenteen toimivuuden lisäksi toteuttaa hyvä elin- ja toimintaympäristö alueen asukkaalle ja yrittäjille sekä liikekeskustassa asioiville. Se tarkoittaa mm. laadukasta arkkitehtuuria ja ympäristörakentamista käsittäen pysäköinnin järjevän toteuttamisen. Niin ikään Asematien rakentaminen viihtyisäksi kulkuyhteydeksi on saatava eteenpäin.

Toteutettavien liikennejärjestelyjen lisäksi kaavoituksen näkökulmasta alueelta poistuvien toimintojen tilalle tulevan uuden maankäytön suunnittelu tulee saada vireille. Ensimmäisenä liikealueen rakennuksista purettaneen terveyskeskuksen kortteli, määrätty osat koulukorttelista, Senaatti-kortteli (valtion virastotalot) sekä torin äärellä sijaitsevat rakennukset (mm. Varuboden-kortteli). Purkamisen vastapainoksi kirjaston laajennus pannaan vireille vuoden 2016 lopulla.

Merkille pantavaa on miten kuntapäätäjät ja kuntalaiset suhtautuvat suomen- ja ruotsinkielisten lukioiden toteuttamiseen saman katon alle. Toimeksiannossa määrättiin lukiot sijoitettavaksi samaan kortteliin, vaikka mitään päätöstä asiasta ei ole tehty kunnassa. Paikka on perinteisesti varattu kulttuuritalolle, Kirkkonummen juhlatilalle. Tavoite lukioiden sijoittamiseksi liikekeskustaan perustui kirjaston läheisyyteen, jotta lukiot voisivat hyödyntää luontevasti sen palveluja sekä suuren oppilasmäärän elävöittävään vaikutukseen, torille ja kujille pöhinää. Kirkkolaakson kauppakeskuksen asemakaavaa muutettaessa on määrä tutkia kunnan kulttuuritilojen sijoittamista laajenevaan kauppakeskukseen, mikä herättänee kuntapäätäjissä ja kuntalaisissa vahvoja mielipiteitä. Toisaalta kulttuuripalvelut matkakeskuksen välittömässä läheisyydessä olisivat saavutettavuudeltaan erinomaisella paikalla ja saattaisivat houkuttaa helpommin tapahtumiin vierailijoita myös lähikunnista.

Neljä arkkitehtitoimistoa, jotka entuudestaan tunsivat Kirkkonummea, ovat laatineet ehdotukset liikekeskustan kehittämiseksi sisältäen myös alueen kaupallisen kehittä-

misen. Kaikki laaditut ehdotukset palvelevat maankäytön suunnittelua, sillä kukin niistä on ikään kuin vaihtoehtoinen liikekeskustan suunnitelma. Näin ollen alueelle on tehty vaihtoehtotarkastelut. Arviointiryhmä on tutkinut ehdotukset ja nostanut niistä parhaan voittajaksi tavoitteenaan, että kunta päättäisi edetä liikekeskustan kehittämisessä sen mukaisesti. Myös muita ehdotuksia tultaneen hyödyntämään liikealueen maankäytössä. Kaikkien ehdotusten asettaminen näytille kunnantalon aulassa kiinnostaa varmasti myös alueen asukkaita ja yrittäjiä sekä kaikkia kirkkonummelaisia.

Liikekeskustan asemakaavoitus toteutettaneen vaiheittain, muodostaen tarkoituksenmukaisia kokonaisuuksia mm. toiminnallisuuden ja maanomistuksen osalta. Ennen kuin alueen asemakaavoitus pannaan vireille, on voittaneen ehdotuksen maankäyttöä kuitenkin tarkistettava määrättyjen alueiden osalta uudesta näkökulmasta. Tällöin voidaan hyödyntää muita laadittuja suunnitelmia. Esimerkiksi koulukorttelin maankäyttö suurkorttelina asettaa sen vaiheittaiselle toteuttamiselle haasteita. Suurkorttelin sijaan on tutkittava sen toteuttamista esimerkiksi useampana korttelina tavoitteena mm. selkeyttä erot yksityisten ja julkisten tilojen välillä. Lisäksi suurkorttelin pysäköintijärjestelmää on syytä pohtia uudella tavalla. Mikäli alueelle muodostuisi useita kortteleita, voisi kunta toteuttaa kukin kortteli yksityiskohtaisemman suunnittelun kautta esimerkiksi tontinluovutuskilpailuna. Tarkistamistarpeet koskevat myös esimerkiksi kirkon eteläpuoleista pankkitalokorttelia, joka ratkaiseminen osoittautui kaikille suunnitteluryhmille hankalaksi. Niin ikään lukiokorttelin maankäyttöä tarkentuu, jos suomen- ja ruotsinkieliset lukiot päätetään sijoittaa samaan rakennukseen. Jatko-suunnittelussa tullaan ottamaan kantaa mm. vaiheittain etenevään toteuttamiseen ja laadullisiin tekijöihin sekä pysäköintijärjestelyihin ja autopaikkamitoitukseen. Kuntapäätäjien on määriteltävä tahtotila liikekeskustassa käytettävästä asuinpysäköintinormista.

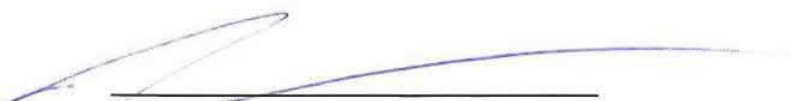
Kaavoitus saa voittaneen ehdotuksen pohjalta selkeät suuntaviivat liikekeskustan asemakaavoitukselle, kuten esimerkiksi Asemantien kehittämiselle. Asemantien varrelle esitettyjen aukoiden mittakaavat ovat miellyttäviä. Kirkkotori säilyy nykyisellä paikallaan ja sitä rajaaviin rakennuksiin tulee liiketilaa ja asuntoja. Kirkkotallintien eteläpuoleinen kaupunkitila, Kinoaukio sinne sijoitettavine bussipysäkkeineen ja liiketiloineen, on hyvin toteutettuna mielenkiintoinen toiminnallinen solmukohta. Idea kesäisestä petankkikentästä ja talvisesta luisteluradasta Asemantien ja Koulupolun kevyen liikenteen yhteyksien risteyksessä, jota asunnot sekä kahvila- ja ravintolatilat reunustavat, on toteuttamisen arvoinen.

Voittaneessa ehdotuksessa liikekeskustan arvorakennukset on otettu huomioon ja esimerkiksi terveyskeskuksen pohjoispuoleista, Villa Hagan puistoa on kehitetty säilyttäen arvorakennukset. Sen sijaan Villa Hagan päärakennuksen käyttötarkoitusta lastenkulttuuritalona on syytä miettiä kunnassa. Rakennuksen käyttötarkoituksen tulee kuitenkin olla ensisijaisesti julkinen. Matkakeskuksen lähiympäristö kaupan palveluineen ja aukiotiloineen on toteutettu taiten, näkymä junamatkaajalle liikekeskustan suuntaan on voittaneen ehdotuksen mukaisena hieno. Aseman Ostarin -korttelin liiketilojen laajentaminen on haastava avaus, johon liittyy myös toimenpiteitä rakennuksen umpinaisen julkisivun avaamiseksi nykyistä paremmin Asematielle. Edellä esitetyt kohdat otetaan asemakaavoituksessa tarkemmin käsittelemään.

Voittaneen ehdotuksen ansiona on sen toteuttamiskelpoisuus, vallitsevan tilanteen tarkka analyysi sekä tasapainoisuus mahdollistaen kuitenkin erilaisten tilojen ja toimintojen mielenkiintoisen toteuttamisen. Siinä on ratkaistu usea haastava ongelma-kohta, mikä helpottaa asemakaavoitusta. Silti kaavoituksen suuri haaste lienee saada alueen asukkaat ja etenkin maanomistajat ennakkoluulottomasti yhteistyöhön kunnan kanssa kehittämään kaikille kirkkonummelaisille yhteistä ja viihtyisää liikekeskusta, jonka kuntalaiset kokisivat omakseen. Hyvän lopputuloksen saavuttamiseksi tarvitaan myönteinen ilmapiiri ja vankka tahtotila hankkeen loppuun saattamiseksi. Taloudellisista suhdanteista riippuen liikekeskustan rakentaminen tulee kestämään vähintään vuosikymmenen, mitä todennäköisimmin pari.

6.4 Allekirjoitukset

Kirkkonummella 1.4.2016



Jari Tirkkonen
arvosteluryhmän puheenjohtaja



Kati Kettunen
yhdyskuntatekniikan lautakunnan puheenjohtaja



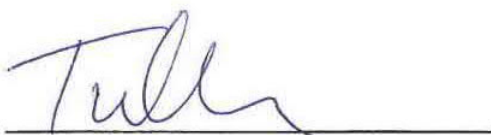
Kim Männikkö
yhdyskuntatekniikan lautakunnan varapuheenjohtaja



Tero Luomajärvi
kunnanarkkitehti



Tuomas Santasalo
kaupallinen asiantuntija



Tuomas Hakala
suunnitteluryhmien edustaja



Anna Hakamäki
rinnakkaistoimeksiannon sihteeri

7 NIMIKUORTEN AVAUS

7.1 Ensimmäinen sija

Ehdotus ”Seneca”

Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

Suunnittelijat:

Tuomas Saarinen, arkkit. , pääsuunnittelija

Jukka Turtiainen, arkkit. SAFA

Janne Jylkäs, arkkit. SAFA

Ulla Saarinen, arkkit. SAFA

Olli Vuorinen, arkkit.

Avustajat:

Juuso Ilonen, arkkit. SAFA

Lauri Salminen, arkkit.

Miikka Ullakko, arkkit.

Liikenne:

Riikka Österlund, DI Sito Oy

Palveluiden ja elinkeinojen analyysi ja suunnittelu:

Realprojekti Oy

Markku Hietala, tj.

Paju Asikainen, projektipäällikkö

7.2 Muut ehdotukset aakkosjärjestyksessä

Ehdotus ”High Street”

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

Jesse Anttila, arkkitehti SAFA

Mikko Rusanen, arkkitehti SAFA/pääsuunnittelija

Leena Holmila, arkkitehti SAFA

Marius Savickas, arkkitehti

Siiri Murtola, ark.yo

Ramboll Finland Oy:

Tiina Kuokkanen, KTM, palvelut ja elinkeinot

Heli Paavola, KTT, palvelut ja elinkeinot

Jouni Lehtomaa, insinööri, liikenne ja maankäyttö

Ehdotus ”Kuninkaan tiet & kunnan kujat”

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

Arkkitehti- ja kaupunkisuunnittelu:

Petri Rouhiainen, arkkitehti SAFA/pääsuunnittelija

Jani Jansson, arkkitehti SAFA/hankkeen projektipäällikkö

Gaston Contarin, arkkitehtiopiskelija/suunnittelu, 3D havainnekuvat

Anton Pramstrahler, arkkitehti/suunnittelu

Imola Balogh, arkkitehtiopiskelija

Kaupallinen suunnittelu, Rautemaa Oy:

Ari Lehikoinen, ekonomi/kaupallinen konsepti

Liikennesuunnittelu, Trafix Oy:

Harri Haantio, RI/liikennealueet, kadut, pysäköinti ja huoltoliikenne

Ehdotus ”Nikama”

Serum Arkkitehdit Oy

Työryhmä:

Vesa Humalisto, arkkitehti SAFA, pääsuunnittelija

Sami Heikkinen, arkkitehti SAFA

Antti Lehto, arkkitehti SAFA

Ville Mellin, arkkitehti SAFA

Avustajat:

Emilia Ellilä, arkkitehti SAFA

Otto Heinonen, arkkitehtiylioppilas

Kaupallinen asiantuntija:

Juha Sarakorpi, Saraco Oy

LIITTEET

Liite 1 Voittajaehdotuksen "Seneca" selostus

Liite 2 Nimikuorten avaaminen

Liite 3 Suunnitteluehdotusten avauspöytäkirja

Liite 4 Kysymyseminaarin muistio

Liite 5 Taustaa rinnakkaistoimeksiannon lähtötilanteeseen