



CENTRUM, KVARTER 108

DETALJPLANEBSKRIVNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	4
1.1	Identifikationsuppgifter	4
1.2	Planområdets läge.....	4
1.3	Detaljplanekarta.....	4
1.4	Planens namn och syfte	4
2	SAMMANDRAG	5
2.1	Skeden i planprocessen	5
2.2	Ändring av detaljplan	6
2.3	Genomförande av detaljplaneändringen	7
3	UTGÅNGSPUNKTER	7
3.1	Utredning om förhållandena på planeringsområdet	7
3.1.1	Allmän beskrivning av området	7
3.1.2	Närområden.....	8
3.1.3	Naturmiljö.....	8
3.1.4	Bebyggd miljö	9
3.1.5	Markägoförhållanden	11
3.2	Planeringssituation.....	12
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet.....	12
3.2.2	Tidigare utredningar eller utredningar som uppgjorts för området i utgångspunktskedet	14
4	PLANERINGSSKEDEN FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN	14
4.1	Behov av detaljplaneändring.....	14
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	15
4.3	Deltagande och samarbete.....	15
4.3.1	Intressenter	15
4.3.2	Anhängiggörande.....	15
4.3.3	Deltagande och växelverkan	15
4.4	Mål för detaljplaneändringen.....	16
4.4.1	Mål enligt utgångsmaterialet	16
4.5	Detaljplaneändringens konsekvenser	17
4.5.1	Utredning och bedömning av konsekvenser.....	17
4.5.2	Val av och grunder för detaljplaneändringens lösning	17
4.5.3	Åsikter och beaktande av dem	17
4.5.4	Behandlingar av och beslut om planeringsskeden	18
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN	18
5.1	Planens struktur och dimensionering	18
5.2	Möjligheterna att använda Kyrkstallets parkeringsanläggning.....	20
5.3	Dagvatten.....	21
5.4	Planändringens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen	21
5.5	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	21
5.6	Namnskick.....	21
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	21
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	21
6.2	Genomförande och tidtabell.....	22
6.3	Övrigt.....	22

Bilagor:

1. Uppföljningsblankett
2. Utdrag ur Delgeneralplanen för Kommuncentrum, 1 skedet
3. Utdrag ur detaljplanen som ska ändras
4. Markägoförhållanden
5. Detaljplaneändring
6. Illustration
7. Utdrag ur bullerutredningen för Kyrkslättsvägen
8. Utdrag ur dagvattenutredningen för kvarteret

Bilagehandlingar:

Planläggarens bemötanden till åsikterna och utlåtandena om planförslaget (kompletteras då planförslaget varit framlagt)

Tilläggsmaterial, källor:

1. Landskapsutredning och -plan för Kyrkslätts centrum, MA-arkkitektidit, 1997
2. Kvalitets- och miljöplan för Kyrkslätts kommuncentrum, WSP LT-Konsultit Oy, 2006
3. Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040, Pöyry Oy, 2014
4. Utveckling av Kyrkslätts affärscentrum, Kyrkslätts kommun, parallelluppdrag, 2016
5. Utvecklingsbild för kommuncentrum 2040 – En Urban by, Kyrkslätts kommun, 2016
6. Kyrkslätts kommunstrategi 2018 - 2021, Kyrkslätts kommun, 2017
7. Kyrkslätts livskraftsprogram 2018 - 2021, Kyrkslätts kommun, 2018
8. Kyrkslätts dagvattenprogram, Sitowise Oy, 2018
9. Kyrkslätts arkitekturpolitiska program 2017, Kyrkslätts kommun, 2018

Kommun: Kyrkslätt

Detaljplanens namn: Centrum, detaljplan för kvarter 10

Detaljplaneändringen gäller detaljplanen för Ervastvägen.

Genom detaljplaneändringen bevaras nuvarande kvarter 108.

Planförfattare: kommunarkitekt Tero Luomajärvi

Anhängiggjorts: 25.5.2018

Projektnummer: 10110

Ritningsnummer: detaljplan 3365
illustration 3366

Beslutsfattande: Program för deltagande och bedömning (PDB)

- kommunaltekniska nämnden 19.4.2018 (§ 48)

Planförslag

- kommunaltekniska nämnden 28.2.2019 (§ 42)
- kommunaltekniska nämnden 13.6.2019 (§ xx)
- kommunstyrelsen XX.XX.2019 (§ XX)

Behandling för godkännande

- kommunaltekniska nämnden XX.XX.2019 (§ XX)
- kommunstyrelsen XX.X.2019 (§ XX)
- kommunfullmäktige XX.X.2019 (§ XX)

Lagakraftvunnen: XX.X.201X

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Identifikationsuppgifterna finns på föregående sida.

1.2 Planområdets läge

Detaljplanens ändringsområde ligger i Kyrkslätts affärscentrum och gäller kvarter 108. Det avgränsas av följande gator: Kyrkslättsvägen, Kyrkstallsvägen, Ervastvägen och Hagavägen.

1.3 Detaljplanekarta

Beskrivningen av detaljplanen gäller kartan i anslutning till detaljplaneförslaget daterat 13.6.2018.

1.4 Planens namn och syfte

Detaljplaneändringen har fått namnet Centrum, detaljplan för kvarter 108.

Ett viktigt mål med detaljplaneändringen är att uppdatera detaljplanekartan och planbestämmelserna som gäller den. Vid sitt sammanträde 24.1.2019 § 9 beslutade samhällstekniska nämnden om bilplatsdimensioneringen i Kyrkslätts affärscentrum. Kvarter 108 ligger på området som det tidigare nämnda beslutet gäller.

Planändringen har anhängiggjorts av den centrala markägaren i kvarteret (markägaren till tomt 4 i planförslaget). Utgångspunkten för planändringen är att bevara den befintliga byggrätten på området som ägs av initiativtagaren och på grund av detta har det innan inledandet av planläggningen inte vara nödvändigt att göra upp ett avtal om inledande av planläggning. Ett markanvändningsavtal måste däremot göras med markägaren till den existerande affärsbyggnaden (tomt 3 i planförslaget) eftersom tomtens byggrätt stiger med ca 900 våningskvadratmeter (v-m²). Innan detaljplanen godkänns i kommunfullmäktige ska det finnas ett lagakraftvunnet markanvändningsavtal mellan markägaren i fråga och kommunen.

På grund av den nya bilplatsdimensioneringen gäller planändringen alla markägare i kvarteret och kvarter 114 där markägaren äger 13 bilplatser i Kyrkstallets parkeringsanläggning (situationen 2019). Då planen vunnit laga kraft kan ovan nämnda markägare (m.a.o. fastighetsbolagen) söka ändring i sina bygglov i enlighet med den nya parkeringsdimensioneringen.

Höjning av den nuvarande användningsgraden i Kyrkstallets parkeringsanläggning (situationen 2019) är ett av målen med planändringen och under planprocessen är syftet att få en helhetsbild bl.a. av behovet av bilplatser i kvarter 108 och i vilken mån man skulle kunna anvisa bilplatserna i anläggningen för de närliggande kvarterens bruk, eftersom flera detaljplaneändringar är anhängiga och anhängiggörs under de närmaste åren i anläggningens omedelbara närhet.

Planeringsområdet omfattar ca 1,4 hektar.

2 SAMMANDRAG

2.1 Skeden i planprocessen

Detaljplaneringen av kvarter 108 som ligger i Kyrklätts affärscentrum inleddes våren 2018 i enlighet med planläggningsprogrammet. Kommunaltekniska nämnden behandlade planprojektets program för deltagande och bedömning vid sitt sammanträde 19.4.2018 (§ 48).

Man vill att Kyrklätts affärscentrum ska bli en attraktiv, livfull, grönskande och trivsam handelsplats och ett område för boende, som lockar investeringar till området. En viktig målsättning för utvecklingen av området är en kännbar ökning av invånarantalet, till följd av vilket nya butiker och ny service också uppkommer på området. Det här planprojektet möjliggör förutom bostadsproduktion också affärslokaler i våningarna på marknivån i Ervastvägens flervåningshus.

Ervastvägens gatuområde är byggt och inga ändringar behöver göras i dess trafikarrangemang. Gatuområdet hör inte till planeringsområdet, men via den leds fordonstrafiken till kvarter 108.

År 2018 förhandlade kommunen och den andra centrala markägaren till kvarter 108 (tomt 3 i planförslaget) som besitter affärsbyggnaden i hörnet av Kyrkstallsvägen och Ervastvägen några gånger. Markägaren i fråga strävade efter att binda ett visst byggbolag till projektet, men vid början av sommaren 2018 hade förhandlingarna inte framskridit på önskat sätt. Uppgörande av planändringen fortsatte hösten 2018 och likaså förhandlingarna med den ovannämnda markägaren. I slutet av 2018 beslöt man ändå att inte ändra byggrätten på tomten, men i detaljplanen som ändras var syftet att uppdatera bl.a. tomtens markanvändning och tomtgränser. I början av 2019 kontaktade kommunens representanter den ovannämnda markägaren och erbjöd möjligheten att höja tomtens byggrätt med ca 900 v-m² med beaktande av tomtens framtida markanvändning och bilplatsbehov, eftersom det kan vara mycket svårt att i Kyrkstallets parkeringsanläggning anvisa bilplatser för tomten efter den här planändringen. En ökning av byggrätten fordrar markanvändningsavtal mellan kommunen och markägaren i fråga.

Planförslaget för kvarter 108 bereddes till kommunaltekniska nämnden (28.2.2019, § 42). Nämnden gav planförfattaren rätt att göra tekniska korrigeringar i handlingarna. Målet var att under våren 2019 förelägga planförslaget kommunstyrelsen för kännedom och lägga fram förslaget. Efter behandlingen i nämnden ordnade representanterna för kommunaltekniska sektorn två möten för fastighetsbolagen på området. Det ena mötet gällde tomt 3 i planförslaget (den nuvarande affärsbyggnaden i hörnet mellan Kyrkstallsvägen och Ervastvägen) och det andra ordnandet av parkering för de befintliga bostadsaktiebolagen i kvarteret.

Till följd av samrådet (16.4.2019) med markägaren till tomt 3 i planförslaget uttryckte markägaren att en utökning av byggrätten på tomten främjar uppnåendet av ett markanvändningsavtal. Beredningen av avtalet har fortsatt under våren 2019.

Kommunen ordnade ett möte med de befintliga fastighetsbolagen för bostadsflervåningshusen (As. Oy Kirkkonummen Pyökki och As. Oy Kirkkonummen Tammi) 25.4.2019. Vid mötet presenterades det i kommunaltekniska nämnden godkända planförslaget och man diskuterade parkeringsdimensioneringen och -arrangemangen i kvarteret. Vid mötet framgick att båda fastighetsbolagen hade gett sitt samtycke till

parkeringsdimensionering enligt kommunaltekniska nämnden (24.1.2019, § 9). Efter mötet lämnade fastighetsbolagen sitt samtycke till planläggnings- och trafiksystemtjänsterna i kommunen. As. Oy Kirkkonummen Pyökki (tomt 5 i planförslaget) har 8.5.2019 meddelat sitt samtycke till dimensionering av bolagets bilplatser i enlighet med den av kommunaltekniska nämnden godkända parkeringsdimensioneringen 24.1.2019 (§ 9). Motsvarande samtycke har 23.5.2019 lämnats in av markägaren som tagit planläggningsinitiativet.

Markägaren i kvarter 114 (As. Oy Kirkkonummen Kuninkaantori) äger 13 bilplatser i Kyrkstallets parkeringsanläggning. Enligt uppgifter som bolaget lämnat in (1.4.2019) kommer bolaget att reservera endast sju bilplatser i anläggningen för eget bruk. Alltså skulle bolaget vara berett att avstå från sex bilplatser. Med andra ord planerar bolaget sälja dem.

Innan kommunaltekniska nämndens sammanträde (13.6.2019) har kommunaltekniska sektorn justerat även sin planbeteckning om bostadsfördelningen i sådan form att den möjliggör en socialt hållbarare befolkning.

Med stöd av den nya tilläggsinformationen och riktlinjerna som inkommit under våren 2019 beredde man för beslutsfattande vid kommunaltekniska nämndens sammanträde 13.6.2019 (§ XX) en ny, uppdaterad plankarta och -beskrivning och en illustration. Kommunstyrelsen behandlade planförslaget vid sitt sammanträde XX.XX.2019 (§ XX). Planförslaget var framlagt XX.XX - XX.XX.2019 och under den tiden ordnades två gånger s.k. planläggarens mottagningsdagar (XX.XX.2019 och XX.XX.2019)

S.k. planläggarens bemötanden uppgjordes till responsen på planförslaget. De behandlades i samband med planens behandling för godkännande. Själva detaljplanen bereddes för behandling för godkännande i slutet av 2019 på så sätt att planprojektet behandlades i samhällstekniska nämnden XX.XX.2019 (§ XX) och kommunstyrelsen XX.XX.2019 (§ XX). Kommunfullmäktige godkände detaljplanen vid sitt sammanträde XX.XX.2019 (§ XX).

Det bör konstateras att delgeneralplanen för kommuncentrum, etapp 1, vann laga kraft år 2010. Av planen framgår bl.a. sättet för ordnande av trafiken i resecentrets närområde. Planprojektet verkställer även Utvecklingsbilden för kommuncentrum 2040, Utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och Helsingforsregionens markanvändningsplan 2050 samt Kyrkslätts kommunstrategi 2018-2021.

2.2 Ändring av detaljplan

Markanvändningen för kvarter 108 baserar sig på förslaget som vann tomtöverlåtelseävtävlingen som kommunen ordnade år 2002. Förslaget gjordes av Skanska Oy i samarbete med planeringsbyrå som den hade valt (Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy / Arkitektbyrå A-Konsult Ab). Detaljplanen gjordes upp enligt det vinnande förslaget och även principerna för planeringen av planändringen som nu är anhängig baserar sig på både förslaget som vann och Ervastvägens detaljplan och dess närmiljö- och bygganvisningar (kommunfullmäktige 30.8.2007, § 100).

Utöver Kyrkstallets parkeringsanläggning hade fem flervåningshus byggts i kvarter 108 fram till år 2019, i dessa finns det affärslokaler i de nedersta våningarna i byggnaderna på Ervastvägen. Affärsbyggnaden i hörnet av Ervastvägen och Kyrkstallsvägen har byggts betydligt tidigare än flervåningshusen. Ervastvägen har byggts som en parkgata så att det är möjligt att använda den som bl.a. marknadsplats. Den mest betydande ändringen som görs i detaljplanen gäller dimensioneringen av bilplatser och ändring av våningsantalet i nybyggnader för att motsvara den eftersträlvade utvecklingen. Med undantag av

bilplatsdimensioneringen är ändringarna som görs i den gällande detaljplanen ringa till sin natur.

Byggrätterna för de befintliga byggnaderna motsvarar byggrätterna i planen som ska ändras med undantag av den nordligaste flervåningshustomten (tomt 3). Flervåningshusens byggnadsytor har förenklats i detaljplanen. Den totala byggrätten i kvarteret är nästan förenlig med den i planen på ca 20 500 v-m² (våningskvadratmeter), av vilka byggrätten som reserverats för parkeringsanläggningen är lite mer än 6 000 v-m². Byggrätten i detaljplanen som ska ändras är ca 21 000 v-m². I detaljplanen tillåts på var och en av flervåningshustomterna med undantag av tomt 3 byggande av en uteförrådsbyggnad på högst 50 v-m² utöver den byggrätt som märkts ut i plankartan. Tillåtelsen av en uteförrådsbyggnad beror på det i kommunen etablerade sättet att dimensionera även cykelparkering för flervåningshus, varför det behövs mer förvaringsrum för cyklar än man varit beredd på i planen som ska ändras. Som helhet minskar ändå kvarterets byggrätt i planändringen med nästan 600 v-m², men om de ovan nämnda utebyggnaderna byggs i full skala på tre tomter, minskar den totala byggrätten även då med ca 450 v-m².

Användningsgraden i Kyrkstallets parkeringsanläggning är ganska låg (situationen 2019 och en effektivisering av anläggningens användningsgrad med anledning av den nya parkeringsdimensioneringen i Kyrkslätts affärscentrum fordrar att anläggningens bilplatser kan anvisas för de närliggande kvarterets bruk, eftersom det i förnyandet av affärscentrum pågår flera ändringar av detaljplaner, vars bilplatser syftet är att placera också i Kyrkstallets parkeringsanläggning.

Då kvarter 108 har genomförts uppskattas dess invånarantal vara ca 300 personer (ca 150 invånare år 2019) och arbetsplatsernas antal vara 20-25.

2.3 Genomförande av detaljplaneändringen

Om genomförandet av Kyrkslätts affärscentrums gator och andra projekt som är på kommunens ansvar beslutar kommunfullmäktige årligen då den behandlar dispositionsplanen. Byggandet av kvarter 108 förutsätter inte att ny kommunal teknik byggs i planändringens näromgivning.

Platsen för trafikanslutningen som leder till kvarter 108 förändras lite jämfört med planen som ska ändras. Dessutom behandlas kvarterets dagvatten i enlighet med planen för hantering av dagvatten som uppgörs i samband med bygglovet för tomterna 3 och 4.

Kvarter 108 är ett av de mest centrala i affärscentrumet och målet är att få kvarteret genomfört så snabbt som möjligt.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger i kommuncentrum i Kyrkslätts affärscentrum invid goda trafikförbindelser. Kustbanan och Västerleden förmedlar trafik till huvudstadsregionen. Tack

vare det närliggande resecentret finns det goda kollektivtrafikförbindelser från området till olika håll i kommunen och i riktning mot Helsingfors.

Affärslokalerna på marknivå längs Ervastvägen i byggnaderna i kvarter 108 använder nästan 2000 v-m², vilket omfattar bl.a. den nuvarande affärsbyggnaden i hörnet av Kyrkstallsvägen och Ervastvägen, som har en byggrätt om 1200 v-m². Det finns mer än tio arbetsplatser på planeringsområdet (situationen år 2019). Ervastvägen utvecklas som köpgata och på motsvarande sätt är bostadsbyggnadernas markväning mot Kyrkslättsvägen särpräglad muraktig bl.a. mot trafikbuller. Byggrätten för de fem flervåningshusen inklusive affärslokalerna är nästan 7500 v-m². I kvarterets norra del finns en parkeringsanläggning med byggrätt på strax över 6000 v-m².

3.1.2 Närområden

Resecentret med parkeringsanläggningar ligger söder om planeringsområdet. Det kortaste avståndet till kvarter 108 är mindre än 250 m. Busshållplatserna som ligger vid korsningen mellan Kyrkslättsvägen, Kyrkstallsvägen och Gamla Kustvägen är på bara några tiotals meters avstånd från kvarteret. Kollektivtrafik med god servicenivå finns alltså i kvarterets invånares och personals omedelbara närhet.

Öster om Kyrkslättsvägen ligger ett köpcentrum (Kirsikka) och Kyrkdalsparken. Dessa är på gångavstånd från kvarter 108 liksom den nuvarande hälsocentralen och resecentret. Gångavståndet till handelskoncentrationen söder om järnvägen, där bl.a. varuhuset Prisma ligger, är ungefär en kilometer. Avståndet till Kyrktorget och biblioteket och kyrkan som ligger invid torget är ca 200 m och avståndet till idrottsparken i centrum är ca 300 m.

För närvarande ligger Kirkkoharjun koulu och Porkkalan lukio på ungefär hundra meters avstånd från kvarter 108. Kirkkoharjun koulu och Porkkalan lukio rivs inom den närmaste framtiden, och med anledning av det placeras både grundskolan och gymnasiet på nya platser. Jokirinteen oppimiskeskus omfattar grundskolor för de lägre och högre årskurserna och ett daghem. Byggandet av inlärningscentret har börjat år 2018 och det är meningen att det ska bli klart år 2021. Avståndet till det nya inlärningscentret är endast 750 m. De svenskspråkiga grundskolorna för de lägre och högre årskurserna samt gymnasiet ligger i Gesterby skolcentrum på mindre än en kilometer från kvarteret. Det nya finsk- och svenskspråkiga gymnasiecampuset torde genomföras i närheten av biblioteket, men beslut om detta har inte fattats i kommunen (situationen år 2019). Avståndet till det eventuella nya gymnasiecampuset skulle som kortast vara mindre än 300 m.

Den nuvarande hälsocentralen ligger i kvarterets omedelbara närhet, men dess verksamhet flyttar till den nya välfärdscentralen i Åängen, nära Jokirinteen oppimiskeskus. Den borde bli färdig till år 2022. Avståndet från kvarteret till den nya platsen är cirka 750 m.

3.1.3 Naturmiljö

Landskapsstruktur, landskapsbild och landskapets historiska särdrag

Kyrkslätts landskapsstruktur är typisk för sydkusten. Med andra ord reser sig tydliga bergsmoränryggar från en jämn dal (Landskapsutredning och -plan för Kyrkslätts centrum, MA-arkkitehdit, 1997). Kyrkslätts affärscentrum befinner sig ur landskapsstrukturens synpunkt i skärningspunkten mellan två dalformationer. Största delen av planeringsområdet hör till Kvarnbyåns öst-västliga slättdal.

Naturförhållanden

Området där planen ska ändras är i huvudsak jämnt och har inga särskilda naturvärden.

Jordmån och byggbarhet

Terrängen är lerslätt som har en svag byggbarhet. Jordmånen är till största del lera, vars djup som mest är ca 20 m.

Vid en mer detaljerad planering bör noggrannare grundundersökningar och grundläggningsutredningar göras.

Flora och fauna

En stor del av planändringsområdet är utbyggt. Viktiga områden ur växtlighetens synpunkt är områdena som nuförtiden reserverats för rekreation som ligger nära planeringsområdet.

Ingen separat utredning om områdets fauna har gjorts.

Vattendrag och vattenhushållning: vattnets ekologiska kretslopp, grund- och ytvatten och vattenområden

Området har inga grundvattenområden. Grundvattnet är högt på planeringsområdet, på mindre än en meters avstånd från markytan.

Naturvård

På området finns inga för naturskyddet betydande objekt. De värdefullaste områdena med tanke på naturen ligger i planeringsområdets näromgivning.

3.1.4 Bebyggd miljö

Samhällsstruktur

Samhällsstrukturen på Kyrkslätts affärscentrums område är tydlig: den avgränsas mitt i de före detta åkerdalarna som ett rätt tätt bygnadsområde. Till följd av den nya markanvändningen har osammanhängande och formlösa centrumfunktioner på affärscentrum minskat och minskar då det kompletterande byggandet av området framskrider. Centrumfunktionerna begränsar sig dock även i fortsättningen till ett ganska litet område. I och med genomförandet av de förnyade detaljplanerna och detaljplanerna som ska förnyas anknäver funktionerna till varandra bättre än tidigare och stadsbilden förbättras. Å andra sidan splittras tätortsstrukturen i kommuncentrum fortfarande av huvudlederna och kustbanan.

Som följd av markanvändningen i Seneca-förslaget (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy) som vunnit Kyrkslätts affärscentrums parallellupdrag och ändringarna av detaljplanerna som inletts i affärscentrum uppstår förutsättningar för att konsekvent göra samhällsstrukturen tätare och placera nya kommersiella tjänster på området. Av delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 1, framgår principen för ordnandet av trafik som siktar på att på lång sikt bl.a. underlätta trängseln på Kyrkslättsvägen genom att leda fordonstrafiken från tätortens kärna via nya rutter till exempel till Västerleden.

Kulturlandskap

Tecken på planeringsområdets utvecklingshistoria finns närmast i områdets namnbestånd. Med tanke på kvarterets och dess närområdes säregenhet är de byggnader som återstår och som berättar något om det förgångna, kulturväxtligheten och de funktioner vid järnvägsområdet som representerar det historiska kontinuumet av betydelse.

Tjänster

All basservice och kommersiell service finns i Kyrkslätts affärscentrum och de går bra att nå från planeringsområdet. Resecentret ligger i planeringsområdets omedelbara närhet. Av de kommunala tjänsterna ligger finska grundskolan, gymnasiet och idrottsparken i centrum

samt musikinstitutet och biblioteket på under en kilometers avstånd från planeringsområdet (situationen år 2019). På motsvarande sätt ligger det närmaste svenska daghemmet, den närmaste svenska grundskolan och det närmaste svenska gymnasiet i affärscentrumets norra del på cirka en kilometers avstånd från planeringsområdet.

Den offentliga servicen i Kommuncentrum utvecklas: Jokirinteen oppimiskeskus och välfärdscentralen i Åängen som blir verklighet inom den närmaste framtiden ligger bara ca 750 m från planeringsområdet. I Kyrktorgets omedelbara närhet, norr om kyrkan, planeras ett gymnasiecampus som omfattar ett finskt och ett svenskt gymnasium och lokaler för musikinstitutet och medborgarinstitutet. På campuset planeras också en stor sal som skulle betjäna bl.a. kulturevenemang. Beslut har dock inte fattats om att bygga campuset, men om det förverkligas, skulle det ligga mycket nära planeringsområdet.

Gesterby skolcentrum, som år 2019 omfattar den svenskspråkiga grundskolan för åk 1-6 och åk 7-9 samt gymnasiet ligger också ungefär en kilometer från planeringsområdet. Även detta skolcentrums gamla byggnader ersätts med nya moderna skolutrymmen.

Arbetsplatser och näringsliv

I affärsutrymmena i kvarter 108 arbetar ett tjugotal personer (situationen år 2019).

Rekreation

Rekreations- och idrottstjänsterna i idrottsparken i centrum ligger nära, på endast några hundra meters avstånd från planeringsområdet. Kyrkdalsparken öster om Kyrklättsvägen används av invånarna i affärscentrumet för rekreation.

Trafik

Det nuvarande trafiknätet

Stommen i kommuncentrums nuvarande fordonstrafiknät utgörs av Kyrklättsvägen-Gesterbyvägen, Gamla Kustvägen och Västerleden. Kvarter 108 gränsar i öster till Kyrklättsvägen. Söder om Kyrklätts affärscentrum går Åbo-Helsingfors-järnvägen (kustbanan). Kyrklättsvägen fungerar som infartsväg till affärscentrumet från Västerledens håll.

I kommunen har man planlagt genomförandet av trafikprojekten i Kyrklätts affärscentrum. År 2019 blir cirkulationsplatsen för Slättvägen och Stationsbågen norr om järnvägen klar. Från den byggs en fordons- och gång- och cykeltrafikförbindelse under järnvägen till Munkkulla. Planeringen av gatan (Stationsbågen) under järnvägen inleds antagligen 2019 och efter det sker byggandet av förbindelsen antagligen i början av 2020-talet. Istället för Kyrklättsvägens bro byggs en ny fyrfilig bro, och samtidigt torde man också förnya korsningsarrangemangen i korsningen mellan Kyrklättsvägen, Gamla Kustvägen och Kyrkstallsvägen. Projekten genomförs på 2020-talet. Till dessa projekt an knyter också Kyrkängens detaljplaneprojekt som inleds i början av 2020-talet. I projektet anvisas en ny gatuförbindelse (s.k. ringgata) till Kyrkstallsvägen och Wiksvägen.

Kollektivtrafikförbindelser

Kommuncentrumets och speciellt Kyrklätts affärscentrums kollektivtrafik baserar sig på buss- och spårtrafik. Från resecentret har bussförbindelser ordnats till de närmaste bostadsområdena. Kyrklätts resecenter fungerar som ändstation för de flesta närtågen och bussarna från Helsingfors. Under rusningstopporna är kollektivtrafikens servicenivå till huvudstadsregionen god. I resecentret stannar några av snabbtågen mellan Åbo och Helsingfors.

I anknäytning till resecentret har genomförts och ska genomföras ett betydande antal infartsparkeringsplatser för både bilister och cyklister. De nya infartsparkeringsplatserna norr om järnvägen kan tas i bruk år 2019 då Slättvägens och Stationsbågens linjer ändrats.

De närmaste busshållplatserna från planeringsområdet ligger i Kyrkslättsvägens, Gamla Kustvägens och Kyrkstallsvägen korsningsområde. Närmaste hållplatsen för snabbtursbussar finns vid Kyrkslätts planskilda anslutning på Västerleden. Dock får några turer stanna i Kyrkslätts resecentrum.

Förbindelser för gång- och cykeltrafik

Huvudrutten för gång- och cykeltrafik i kommuncentrum går i riktningen norr-söder från resecentret längs Stationsvägen till Kyrktorget och vidare mot Gesterby bl.a. till Gesterby skolcentrum och kommande Äängens välfärdscentral och Jokirinteen oppimiskeskus, dit det finns en naturlig förbindelse också genom idrottsparken i centrum.

Parkeringsarrangemang

I enlighet med detaljplanen som ska ändras placeras största delen av bilplatserna i den befintliga parkeringsanläggningen Kyrkstallet, där det finns sammanlagt 238 bilplatser. Parkeringsanläggningens bilplatser har i detaljplanen som ska ändras reserverats för flera av närområdets kvarters bruk. På gårdsområdet i kvarter 108 är det nu tillåtet att placera bilplatser för personer med funktionsnedsättning, övriga bilplatser såväl för invånare som för affärslokalernas kunder har koncentrerats till parkeringsanläggningen.

Trafiksäkerhet

Trafikförbindelserna i Kyrkslätts affärscentrum är redan nu tydliga och lätta att förutse, så man kan röra sig tryggt där. Man fäster kontinuerlig uppmärksamhet vid planläggningen som framskrider stegvis på området, och planerna utarbetas så att de främjar gång- och cykeltrafik och gynnar kollektivtrafikanvändarna.

Byggd kulturmiljö

På Kyrkstallsvägen på planeringsområdet har på 1980-talet uppförts Spar-butikens affärsbyggnad, som är bekant för många ortsbor ännu idag. De nya flervåningshusen är byggda på 2010-talet.

Teknisk service

Byggnaderna på området har anslutits till kommunaltekniska nät.

Miljövård och miljöstörningar

Bullret från fordonstrafiken ska beaktas i ljudisoleringen av byggnadens konstruktioner. Dessutom ökar utsläppen från trafiken föroreningar i luften. Å andra sidan är de endast nominella i affärscentrumet.

Visuell störning

Man kommer att förnya markanvändningen i kvarteren 106 och 107, som ligger väster om planeringsområdet, genom att göra upp effektivare detaljplaner för dem. I planläggningsprogrammet hör de till planprojektet med namnet Ervastskvären. Troligtvis anhängiggörs denna planändring i början av 2020-talet.

3.1.5 Markägoförhållanden

Planändringen gäller fem olika fastighetsbolag (se bilaga 4), eftersom också ett fastighetsbolag (As. Oy Kirkkonummen Kuninkaantori) i kvarter 114 äger 13 bilplatser i

Kyrkstallets parkeringsanläggning. Likaså äger Kyrkslätts kommun 141 bilplatser i parkeringsanläggningen, med andra ord äger kommunen över hälften av bilplatserna i anläggningen.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet

Landskapsplan

Landskapsplanen för Nyland vann laga kraft år 2006. Miljöministeriet har fastställt etapplandskapsplanen 2 för Nyland år 2014, och besvärerna över etapplandskapsplanen 4 i landskapsfullmäktige har upphävts med Helsingfors förvaltningsdomstols beslut i slutet av år 2018. Uppgörandet av Nylandsplanen 2050 är anhängig genom Nylands förbund (situationen 2019). Syftet är att planen ersätter de nuvarande landskapsplanerna.

Kyrkslätts kommunstrategi 2018 - 2021

Kommunfullmäktige godkände kommunstrategin 18.12.2018 (§ 91). I den tar man bl.a. ställning till utvecklingen av de befintliga tätorterna och stationsregionerna. Likaså Kyrkslätts livskraftsprogram 2018-2021 som anknyter till kommunstrategin beaktas i planeringen.

Utvecklingsbilder

Kommunfullmäktige godkände 1.9.2014 (§ 73) utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040. Också Utvecklingsbilden för kommuncentrum 2040 – En Urban by godkändes av kommunfullmäktige 19.12.2016 (§ 127).

Generalplan

På området gäller delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 1, som vann laga kraft år 2010 (se bilaga 2).

Detaljplan

I bilaga 3 ingår ett utdrag ur den gällande sammanställningen av detaljplanerna. Kvarter 108 hör till den gällande detaljplanen för Ervastvägen (lagkraftvunnen 29.10.2010). Närmiljö- och bygganvisningarna för detaljplanen för Ervastvägen, som anknyter till detaljplanen, ska styra genomförandet av kvarteret på området där detaljplanen ändras.

De nuvarande bilplatsarrangemangen i kvarter 108 har gjorts i byggloven med avvikelse från byggloven. Utöver ovanstående besitter fastighetsbolaget i kvarter 114 (As. Oy Kirkkonummen Kuninkaantori) 13 bilplatser i Kyrkstallets parkeringsanläggning. Parkeringsarrangemangen enligt nuläget framgår ur följande tabell (tomtdelningen har gjorts efter att planen gjorts upp och stämmer överens med planen som revideras):

kvarter (k) tomt (t)*	bilplatser på tomten	på marknivå bilplatser på tomt 5	bilplatser i parkeringsanläggningen
k108 t3**	0	0	24*
k108 t5	2(handikapp)+4(p- hall)	10	34
k108 t6	2(handikapp)	7	49
k114	0	0	13
totalt	6	17	120

*tomtnummeringen är förenlig med planförslaget

**enligt byggrätten för den nuvarande affärsbyggnaden på tomt 4 (situationen 2019) borde den ha 30 bilplatser

I enlighet med bygglovet har de nuvarande bostadsaktiebolagen i kvarter 108 108 bilplatser i bruk. Dessutom har för invånarna i kvarter 114 reserverats 13 bilplatser i Kyrkstallets parkeringsanläggning. För den befintliga affärsbyggnaden (1200 v-m²) på tomt 3 borde i enlighet med parkeringsdimensioneringen reserveras 30 bilplatser.

Med undantag för bilplatserna för den obebyggda flervåningshustomten (tomt 4 i planförslaget), framgår av tabellen nedan de med beslutna förenliga antalen bilplatser som ska beaktas i uppgörandet av detaljplanen för kvarter 108.

kvarter (k) tomt (t)*	bilplatser på tomten	på marknivå bilplatser på tomt 4	bilplatser i parkeringsanläggningen*
k108 t3**	0	6	24***
k108 t5	2(handikapp)+4(p-hall)	10	34****
k108 t6	2(handikapp)	0	49*****
k114	0	0	13
totalt	6	17	120
*tomtnummereringen är förenlig med planförslaget			
**enligt byggrätten för den nuvarande affärsbyggnaden på tomt 3 (situationen 2019) borde den ha 30 bilplatser			
***platser enligt avtalet			
****bolaget har 10 extra bilplatser			
*****bolaget har 4 extra bilplatser			
Kyrkslätts kommun äger 141 bilplatser i parkeringsanläggningen av vilka en del av reserverats bl.a. för de anställda i kommunhuset.			

Byggnadsordning

Kommunfullmäktige godkände 29.6.2006 (§ 74) Kyrkslätts kommuns byggnadsordning och den vann laga kraft efter kungörelse 17.9.2008. Den har granskats två gånger (18.1.2008, § 170 och 16.11.2015, § 25 och § 26) i enlighet med kommunfullmäktiges beslut. Ändringarna har trätt i kraft efter kungörelserna.

Kommunfullmäktige godkände Kyrkslätts kommuns byggnadsordning 8.4.2019 (§ 25), men besvär har anförts över beslutet (situationen 2019).

Kyrkslätts arkitekturpolitiska program 2017

Kommunfullmäktige har godkänt Kyrkslätts arkitekturpolitiska program 2017 14.5.2018 (§ 37). Målet med programmet är att främja bl.a. god, hållbar och fördomsfri arkitektur och högklassigt miljöbyggande i kommunen.

Tomtfördelning och -register

En bindande tomtfördelning har gjorts för området. Området hör i fastighetsregistret till jordregisterbyn Finnsbacka.

Baskarta

Baskartan uppfyller de krav som förordningen om planläggningsmätning ställer.

Beslut, avtal

Uppgörandet av planändringen har inletts i enlighet med det av kommunfullmäktige (19.12.2016, § 126) godkända planlägningsprogrammet 2017-2021. Planeringsprojektet hör också till det av kommunfullmäktige 3.9.2018 (§ 72) godkända planlägningsprogrammet för 2019-2023.

Kommunaltekniska nämnden har vid sitt sammanträde 24.1.2019 (§ 9) justerat parkeringsdimensioneringen för affärscentrum i Kyrkslätt. Beslutet gäller i det här planprojektet flervåningshusens parkering (1 bp. / 135 v-m², minst 0,3 bp. / bostad) och affärslokalernas parkering (1 bp. / 40 v-m²).

Den med samhällstekniska nämndens (19.1.2017, § 1) beslut förenliga parkeringsdimensioneringen godkändes av As. Oy Kirkkonummen Pyökki (tomt 5, 24.1.2018) och As. Oy Kirkkonummen Tammi (tomt 6, 20.2.2018). As. Oy Kirkkonummen Pyökki har fattat ett nytt beslut som gäller bilplatsdimensioneringen (8.5.2019), enligt vilket bilplatserna i bostadsbolaget dimensioneras i enlighet med kommunaltekniska nämndens nya bilplatsdimensionering (ktn 24.1.2019, § 9). Markägaren till tomt 4 har till kommunen 23.5.2019 lämnat in ett samtycke enligt vilket invånarparkeringen på tomten ska ordnas i enlighet med kommunaltekniska nämndens beslut.

As. Oy Kirkkonummen Kuninkaantori i kvarter 114 har 1.4.2019 meddelat kommunen att bolaget är redo att sälja sex bilplatser av de 13 bilplatserna som bolaget besitter i Kyrkstallets parkeringsanläggning. De innebär att sju bilplatser ska reserveras för bolaget i parkeringsanläggningen. Bolaget är berett att anhålla om undantagslov hos byggnadstillsynen från det gällande bygglovet till de delar som det gäller bilplatsdimensioneringen för bostäderna.

Övriga planer och program som berör området

Förutom att detaljplanen är enhetlig med delgeneralplanen för kommuncentrum, etapp I verkställer den målen i Kyrksläpps kommunstrategi 2018–2021, Utvecklingsbilden för kommuncentrum 2040, Utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och i Trafiksystemplanen för Kyrksläpps centrala tätortszon 2040. Områdets markanvändning verkställer också Helsingforsregionens markanvändningsplan 2050.

Hösten 2018 anhängiggjordes uppgörandet av en plan över gatorna i Kyrksläpps kommuncentrum (Ramboll Finland Oy).

3.2.2 Tidigare utredningar eller utredningar som uppgjorts för området i utgångspunktskedet

På sidan 2 finns en förteckning över utredningar gällande planområdet.

4 PLANERINGSSKEDEN FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN

4.1 Behov av detaljplaneändring

Till det omfattande utvecklingsprojektet i Kyrksläpps affärscentrum hör bl.a. utveckling av trafik- och parkeringssystem samt service och att göra dem mångsidigare samt etappvis framskridande detaljplanering och kommunaltekniskt byggande. Ett viktigt mål är att betydligt

öka invånarantalet och främja affärsverksamhet. Det är också viktigt att främja användningen av kollektivtrafik.

Det är viktigt att bygga klart kvarter 108 med tanke på stadsbilden i Kyrkslätts affärscentrum, eftersom tre flervåningshus i detaljplanen som ska ändras är obbyggda (situationen 2019). I enlighet med kommunens viljetillstånd reserveras våningarna på markplan i flervåningshusen längs Ervastvägen för affärslokaler. Dessutom konstateras byggrätterna i de uppförda husen och fastighetsfördelningen. Det är motiverat att justera markanvändningen i kvarteret bl.a. på grund av de förverkligade fastighetsfördelningarna och den reviderade parkeringsdimensioneringen.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Kommunaltekniska nämnden behandlade 19.4.2018 (§ 48) planprojektets program för deltagande och bedömning.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är bl.a. markägarna på området, invånarna och husbolagen i närheten, de kommunala myndigheterna samt utomstående myndigheter, samfund och föreningar. Intressenterna är uppräknade i programmet för deltagande och bedömning.

4.1.2 Anhängiggörande

Anhängiggörandet kungjordes i Kirkkonummen Sanomat 25.5.2018. Kungörelsen har varit uppsatt på Kyrkslätts kommuns offentliga anslagstavlor och på kommunens webbplats.

4.1.3 Deltagande och växelverkan

Eftersom detaljplaneändringen är till karaktären i stora drag teknisk, har nämnden inte gett särskilda anvisningar för upprättandet av planen. Kommunens myndigheter ordnade ett koordinerande sammanträde om planprojektet (12.10.2018). Det har ordnats några sammanträden med markägarna då planprojektet framskridit.

Kommunstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde XX.XX.2019 (§ XX) att planförslaget läggs fram.

Växelverkan i förslagsskedet

Kommunen har förhandlat med instansen som tagit planläggningsinitiativet innan planläggningen inleddes och har fört diskussioner under hela planprocessen.

Kommunen har under år 2018 några gånger förhandlat med markägaren till tomten i hörnet av Ervastvägen och Kyrkstallsvägen (tomt 3 i planförslaget). Efter den första behandlingen av planförslaget i kommunaltekniska nämnden (28.2.2019) förhandlade kommunen 16.4.2019 med markägaren och man kunde inleda beredningen av markanvändningsavtalet. Likaså har kommunen 25.4.2019 förhandlat med representanterna för fastighetsbolagen på tomterna 5 och 6 i kvarter 108. Vid sammanträdet presenterades planförslaget som tagits till behandling i kommunaltekniska nämnden (28.2.2019, § 42) och som mål presenterade man att få klarhet i den eventuella inverkan parkeringsdimensioneringen har på fastighetsbolagens fortsatta åtgärder såsom justering av gällande bygglov då detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen föreslog fastighetsbolagen att de skulle ta ställning till parkeringsarrangemangen då de lämnar in anmärkning på planförslaget. Under våren 2019 har markägarna på tomterna 4 och 5 i planförslaget meddelat sitt samtycke till att i

detaljplanen använda den av kommunaltekniska nämnden godkända parkeringsdimensioneringen.

As. Oy Kirkkonummen Kuninkaantori i kvarter 114 har 1.4.2019 meddelat kommunen att bolaget är redo att sälja sex bilplatser av de 13 bilplatserna som det besitter i Kyrkstallets parkeringsanläggning. De innebär att sju bilplatser ska reserveras för bolaget i parkeringsanläggningen. Bolaget är berett att hos byggnadstillsynen anhålla om undantag från det gällande bygglovet till de delar som det gäller bilplatsdimensioneringen för bostäderna.

Medan planförslaget var framlagt (XX.XX - XX.XX.2019) ordnades dessutom två s.k. planläggarens mottagningsdagar (XX.XX.2019 ja XX.XX.2019).

De myndighetsinstanser som styr planläggningen har informerats om planprojektet vid kommunens, Nylands NTM-centrals och Nylands förbunds sammanträde 17.4.2018 och 26.2.2019.

Växelvekan i skedet för godkännande

Kommunfullmäktige godkände detaljplanen XX.XX.2019 (§ XX).

4.4 Mål för detaljplaneändringen

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål för utveckling av kommuncentrum

Målet för utvecklingen av Kyrksläotts kommuncentrum är en vital, trivsam och trygg småstadsmiljö. Målet är därtill att få påverkande instanser, företagare, fastighetsägare och kommunen att för Kyrksläottsbor bygga ett livskraftigt affärsområde där man trivs och som erbjuder upplevelser, livlig verksamhet och mångsidig service. Ett viktigt mål är att avsevärt öka invånarantalet.

Utveckling av affärscentrum genomförs i enlighet med den plan (Seneca) som vunnit parallelluppdraget i anslutning till utveckling av Kyrksläotts affärscentrum. Ändringen av planen för kvarter 108 förverkligar måluppställningen för Kyrksläotts affärscentrum.

Mål som härletts ur planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Detaljplanen förverkligar riksomfattande mål för områdesanvändningen.

Landskapsplan

I Nylands landskapsplan gäller både objektsbeteckningen för centrumfunktioner och område för tätortsfunktioner för planeringsområdet. Med objektsbeteckningen för centrum anvisas det ungefärliga läget för områden för centruminriktade service-, förvaltnings- och andra funktioner. Området kan omfatta även boende samt nödvändiga trafikområden och parker.

Med beteckningen för område för tätortsfunktioner anges byggnadsområden som förutsätter detaljerad planering och som reserveras för boende, service- och arbetsplats- samt andra tätortsfunktioner. Beteckningen innefattar trafikleder, friluftsleder, leder för lätt trafik, lokalcentra, områden för samhällsteknisk försörjning, andra specialområden, lokala skyddsområden samt rekreations- och parkområden inom tätorterna. Beteckningen hindrar

inte att områden som är i jord- och skogsbruksanvändning vid behov bevaras i sin nuvarande användning.

Delgeneralplan

Delgeneralplanen för kommuncentrum, 1 skedet, vann laga kraft år 2010. Planeringsområdet har märkts ut som ett område för centrumfunktioner (C), vars huvudsakliga funktioner på området är service och förvaltning, centrumanpassat boende, centrumanpassade icke miljöförstörande arbetsplatsfunktioner och till dem anslutande områden för trafik, rekreation och samhällsteknisk försörjning. I delgeneralplanen har man även anvisat det eftersträvade trafiksystemet som t.ex. fordonsförbindelsen mellan affärscentrumet och Munkkulla. Dessutom har där anvisats en s.k. kollektivtrafikgata, alltså ringgatu-förbindelsen för affärsområdet samt parkeringsområden och -anläggningar som reserverats för kollektivtrafikanvändarnas behov.

Detaljplan

Utvecklingen av Kyrkslätts affärscentrum siktar bl.a. på att placera tjänster och boende på områden med god kollektivtrafik. Ändringen av detaljplanen är förenlig med målet. De nya byggnaderna i kvarter 108 med undantag av byggnaden i hörnet mellan Kyrkstallsvägen och Ervastvägen har uppförts i enlighet med Ervastvägens detaljplan och de tillhörande närmiljö- och bygganvisningarna. I samband med planändringen gör man inte upp någon ny anvisning för kvarter 108, och därmed ska den nuvarande anvisningen iakttas då kvarteret byggs färdigt.

Kyrkslätts arkitekturpolitiska program 2017

Genomförandet av kvarter 108 styrs också av det arkitekturpolitiska programmet, vars mål är att höja standarden på arkitekturen och miljöbyggandet i kommunen.

Kvalitets- och miljöplan för Kyrkslätts kommuncentrum

Planeringen och genomförandet av de offentliga områdena i närområdet till kvarter 108 baserar sig på principerna i kvalitets- och miljöplanen för Kommuncentrum, som gjordes upp år 2006.

4.5 Detaljplaneändringens konsekvenser

Eftersom detaljplanen i hög grad är teknisk, bevaras markanvändningen och byggrätten i kvarteret ungefär i enlighet med detaljplanen som ska ändras. Således är konsekvenserna av detaljplanen som ska ändras av ringa karaktär för den gällande detaljplanen.

4.5.1 Utredning och bedömning av konsekvenser

Konsekvensbedömningarna har gjorts i samband med detaljplanen för Ervastvägen som sakkunnigbedömningar som baserar sig på gjorda utredningar och litteratur, terrängbesök, dimensioneringsgranskningar samt växelverkan med myndigheterna. I det här planprojektet har man inte gjort upp nya konsekvensbedömningar, eftersom markanvändningslösningen inte avviker från detaljplanen som ska ändras.

4.5.2 Val av och grunder för detaljplaneändringens lösning

Det har inte gjorts upp olika markanvändningsförslag, eftersom detaljplanens uppgifter är rätt långt tekniska till sin natur, så som t.ex. mindre justering av våningstalen i flervåningshusen längs Ervastvägen.

4.5.3 Åsikter och beaktande av dem

Kompletteras när man fått responsen om planförslaget.

4.5.4 Behandlingar av och beslut om planeringsskeden

Behandlingarna och besluten angående detaljplanen framgår på sidan 11.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

5.1 Planens struktur och dimensionering

Markanvändningen i detaljplanen som ska ändras bevaras i stora drag som sådan, visserligen minskar den totala byggrätten i kvarter 108 något, vilket beror på att byggrätten för parkeringshallen längs Kyrkslättsvägen minskar något. Å andra sidan ökar bostadsbyggrätten i kvarter 108 några. Kvarterets struktur bevaras som ett slutet kvarter och utgör ett enhetligt gårdsområde i enlighet med principerna i förslaget som vann tomtöverlåtelseävlingen.

I detaljplanen som ska ändras är den totala byggrätten i kvarter 108 21 030 våningskvadratmeter ($v\text{-m}^2$) och i planförslaget 20 450 $v\text{-m}^2$. Bostadsbyggrätten med hjälputrymmen som betjänar det är 12 225 $v\text{-m}^2$ och affärslokalerna uppgår till 1375 $v\text{-m}^2$. Byggrätten för parkeringshallen vid Kyrkslättsvägen som betjänar invånarna i kvarter 4 och 5 är 700 $v\text{-m}^2$ (i planen som ändras: 2300 $v\text{-m}^2$). Byggrätten i den befintliga parkeringsanläggningen Kyrkstallet bevaras oförändrad på 6150 $v\text{-m}^2$.

För att försäkra en mångsidig bostadsfördelning har man i kommunen infört en planbestämmelse med hjälp av vilken man strävar efter att styra bl.a. lägenhetsstorleksfördelningen i flervåningshus så att den blir mångsidigare och på så sätt socialt hållbar. Den sammanräknade lägenhetsytan för ett boningsrum får vara högst 40 % av byggnadens totala lägenhetsyta. På motsvarande sätt ska på Kyrkslätts affärscentrums område belägna familjebostäder med tre boningsrum eller fler ha en sammanlagd lägenhetsyta som är minst 30 % av byggnadens totala lägenhetsyta. Utöver ovanstående ska medelstorleken på en bostad med ett boningsrum vara minst 27,5 $lgh\text{-m}^2$. Den nya bestämmelsen ovan gäller nybyggande i kvarter 108.

Servicenivån inom kollektivtrafiken i Kyrkslätt har förbättrats avsevärt jämfört med situationen före år 2010 då HRT inledde sin verksamhet i kommunen. Passagerarvolymen inom kollektivtrafiken har ökat avsevärt efter det. Till följd av det har man i kommunen justerat parkeringsdimensioneringen i Kyrkslätts affärscentrum i ett par repriser de senaste åren. Om bostadsutrymmena i kvarter 108 skulle dimensioneras enligt kommunaltekniska nämndens beslut (ktn 24.1.2019, § 9), skulle man för kvarterets invånare behöva reservera minst 81 bilplatser (dimensioneringsprincip. 1 bp. / 135 $v\text{-m}^2$, minst 0,3 bp. / bostad). Invånarparkeringen har dimensionerats i planförslaget i enlighet med beskrivningen ovan med undantag för tomt 6 (As. Oy Kirkkonummen Tammi), vars dimensionering baserar sig på samhällstekniska nämndens beslut om parkeringsdimensionering 19.1.2017 (§ 1) (dimensioneringsprincip: 1 bp. / 100 $v\text{-m}^2$, minst 0,6 bp. /inv.). Minst 90 bilplatser ska således reserveras för invånarna i kvarteret. Minst 38 bilplatser ska anvisas för affärsutrymmenas bruk (ca 1 500 $v\text{-m}^2$) enligt dimensioneringsprincipen (1 bp. / 40 $v\text{-m}^2$).

AK Kvartersområden för flervåningshus

Detaljplanens bostadsbyggrätt med hjälputrymmen som betjänar det är 12 225 $v\text{-m}^2$, i motsvarande mån uppgår affärslokalerna till 1375 $v\text{-m}^2$. Byggrätten i parkeringshallen på marknivå i våningshusen längs Kyrkslättsvägen är som mest 700 $v\text{-m}^2$. Den totala byggrätten i flervåningshuskvarteret är således 14 300 $v\text{-m}^2$. Utöver ovanstående är det med undantag av tomt 3 tillåtet att på varje tomt bygga ett uteförråd om högst 50 $v\text{-m}^2$.

m² (tot. 150 v-m²) utöver den i plankartan anvisade byggrätten. Uteförråden behövs för cykelparkering.

2019 uppgick invånarantalet i kvarteret till ca 150 (ca 1 inv. / 30 v-m²). Vid tillämpande av samma dimensioneringssätt skulle ca 150 nya invånare flytta in i de nya flervåningshusbostäderna. Med andra ord skulle invånarantalet stiga till ca 300 då alla byggnader i kvarteret står färdiga. I kommunen har man för flervåningshus använt en invånardimensioneringsprincip om 1 inv. / 40 v-m². Enligt det här räknesättet skulle det slutliga invånarantalet i kvarteret bli 250 - 275 personer. Det bildas uppskattningsvis 20 - 25 arbetsplatser i butiksutrymmena vid Ervastvägen (1375 v-m²). Med butiksutrymmen avses affärs- och kontorsutrymmen.

Av följande tabell framgår hur många bilplatser (bp.) som beräkningsmässigt ska reserveras per tomt (fordrar att byggloven för tomterna 5 och 6 i planförslaget ändras i enlighet med den gällande parkeringsdimensioneringen):

k108 tomt	bostadsutrymmen (planen som ska ändras)	butiksutrymmen (planen som ska ändras)	totalt (planen som ska ändras)
3	17 (20)	13 (13)	30 (33)
4	19 (31)	6 (11)	25 (42)
5	18 (42)	8 (8)	26 (50)
6	27/36* (47)	11 (11)	38/47* (58)
totalt	81 / 90* (140)	38 (43)	119 / 128* (183)

*dimensioneringsprincip för bostadsutrymmens bilplatser på tomt 6: 1 bp. / 100 v-m², minst 1 bp. / 0,6 inv.

Som minst kräver markanvändning i enlighet med planförslaget för kvarter 108 anläggande av 119 bilplatser då man iakttar den senaste parkeringsdimensioneringen för Kyrkslätts affärscentrum (1 bp. / 135 v-m², minst 0,3 bp. / bostad). Eftersom tomt 6 (As. Oy Kirkkonummen Tammi) har meddelat att man förbundit sig till samhällstekniska nämndens beslut om parkeringsdimensionering för bostadsutrymmen (1 bp. / 100 v-m², minst 0,6 bp. / bost.). Således ska minst 128 bilplatser reserveras för kvarterets behov. Det här gör det möjligt att anvisa några gästplatser på tomt 4 där man också reserverar två bilplatser för bilpool och två bilplats för snabbbladdning av elbilar.

I följande tabell presenteras den målinriktade placeringen av tomtspecifika bilplatser i kvarter 108:

k108 tomt	bilplatser på kvarterets gårdsområde	i parkeringshallen (AK) belägna bilplatser	i parkeringsanläggningen (LPA) belägna bilplatser
3	6	0	24
4	2 handikapp + 6 + 1	22	0
5	2 handikapp	4	20
6	2 handikapp	0	45
totalt	13	26	89

av bilplatserna på marknivå på tomt 4
- 2 bp. reserveras för kvarterets bilpool

- 2 bp. för laddningsplatser för elbilar
- 6 bp. reserveras för tomt 3 (bilplatser för butiksutrymmena)
- 5 bp. reserveras för gästparkering / butikslokaler

i parkeringsanläggningen har kvarter 114 dessutom 13 bilplatser av vilka 7 bp reserveras för kvarterets bruk i fortsättningen

LPA Kvartersområde för bilplatser

Byggrätten för Kyrkstallets parkeringsanläggning bevaras oförändrad (6150 v-m²) liksom också den nuvarande körförbindelsen från Ervastvägen. Det främsta målet med planändringen är att höja parkeringsanläggningens användningsgrad och placeringen av bilplatser som fordras för kvarterets butikslokaler på anläggningens markvåning, fastän planändringen inte egentligen avgör utmaningarna ovan.

I Kyrkstallets parkeringsanläggning finns platser för 238 bilar. Antalet enligt bilplatsservituten och avtalen i kvarteren 108 och 114 (situationen 2019) och det av planen tillåtna minimiantalet utan att specificera bostads- och butiksutrymmenas andelar framgår av följande tabell:

	k108 t 3	k108 t 4	k108 t 5	k108 t 6	k114
nuläge	24	0	35	49	13
planförslag	24	0	20	45	7*
*fastighetsbolaget i kvarter 114 har meddelat (1.4.2019) att sju bilplatser är ett tillräckligt antal för bolaget					

Av den föregående tabellen framgår att man i nuläget (situationen 2019) för kvarterens 108 och 114 bruk reserverat 121 bilplatser i Kyrkstallets parkeringsanläggning. Om fastighetsbolagen i kvarteren ovan skulle ansöka om ändring i sina bygglov i enlighet med den nya parkeringsdimensioneringen, skulle bolagen kunna sälja som mest 25 bilplatser i anläggningen för att användas av andra kvarter i närområdet.

Det må konstateras att planförslaget tillåter att man i anläggningen placerar bilplatser för kvarteren 104, 106 - 108, 119 och 114.

5.2 Möjligheterna att använda Kyrkstallets parkeringsanläggning

Markanvändningen i Kyrkslätts affärscentrum kompletteras och utvecklas till följd av genomförandet av detaljplaneändringarna och behovet att ordna bilplatser är en stor utmaning. Det är viktigt att höja den nuvarande användningsgraden (situationen 2019) i Kyrkstallets parkeringsanläggning, eftersom bilplatserna i anläggningen står till största delen tomma. I och med planändringen är syftet att möjliggöra till exempel användning av anläggningen för de närliggande kvarterens parkering.

Planändringen i kvarter 108 gör det möjligt att placera bilplatser för flera närliggande kvarter i Kyrkstallets parkeringsanläggning. Som mest kan över 150 bilplatser anvisas för närkvarterens bruk. Det här blir möjligt då fastighetsbolagen som äger bilplatser i anläggningen minskar sina med gällande bygglov förenliga antal bilplatser.

I Ervastvägens detaljplan förberedde man sig för att placera ca 20 av kommunhusets (k104) bilplatser i Kyrkstallets parkeringsanläggning, men det finns inte längre något behov av dem. Parkeringsarrangemangen i kommunhuset har ordnats så att de anställdas bilplatser finns endera i kommunhusets parkeringshall (69 bp.) eller i parkeringsanläggningen vid

resecntret (Stationsstallet, 110 bp.). De anställda och kunderna vid det egentliga kommunhuset har således totalt nästan 180 bilplatser till förfogande.

Kvarter 110, som ligger i Kyrkstallets parkeringsanläggnings omedelbara närhet, i Stallbackens detaljplan som är anhängig år 2019 ska genomföras bilfritt för boendets del (kommunaltekniska nämnden 24.1. 2019, § 11). I fråga om bostadsutrymmen skulle det nya våningshuset inte vara helt bilfritt, eftersom 10-12 bilplatser reserveras för invånarna i parkeringsanläggningen. Man behöver inte heller längre reservera bilplatser i parkeringsanläggningen för kvarter 111, eftersom syftet är att placera kvarterets bilplatser på kvartersområdet.

Ervastskvärens detaljplaneprojekt som gäller kvarteren 106 och 107 torde anhängiggöras i början av 2020-talet (Kyrkslätts planläggningsprogram 2019-2023, korg för planer som väntar). Målet är att planlägga en betydande mängd ny bostadsbyggrätt och affärslokaler för kvarteren. Det är naturligt att placera bilplatserna för planprojektet i fråga i den närliggande parkeringsanläggningen Kyrkstallet.

5.3 Dagvatten

Lösningen för behandlingen av dagvatten i kvarter 108 presenteras i en separat plan (se bilaga 8). På kvartersområdena gäller bestämmelserna för behandlingen av dagvatten bl.a. ytbeläggningarnas vattentäthet och placeringen av dagvattensänkor på tomterna. För tomterna 3 och 4 i kvarter 108 ska man i samband med bygglovets göra upp planer för hanteringen av dagvatten.

5.4 Planändringens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen

Detaljplanen för kvarter 108 baserar sig på riksomfattande mål för områdesanvändningen och stödjer sig bl.a. i fråga om transportförbindelser på kollektivtrafik och särskilt på spårtrafik. Kvarteret ligger på en lättillgänglig central plats i Kyrkslätts affärscentrum nära resecntret och möjliggör därmed ett bilfritt liv för sina invånare eftersom kollektivtrafikens servicenivå på området enligt måttstocken för Kyrkslätt är utmärkt.

5.5 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningar och -bestämmelser behandlas i avsnitt 5.1.

5.6 Namnskick

I planändringen används namn som finns i den gällande detaljplanen, av vilka namnet på parkeringsanläggningen Kirkkotalli - Kyrkstallet finns på plankartan.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

I kvarter 108 har man under kommunens handledning gjort upp en plan för hantering av dagvatten för tomt 4 (se bilaga 8). I samband med beviljandet av bygglov för nya flervåningshus ska man utarbeta byggnadsplaner som gäller hanteringen av dagvatten. För tomt 4 ska en plan för hantering av dagvatten utarbetas då markanvändningen på tomten ändras att stämma överens med detaljplanen.

Detaljplanen slår fast att byggandet i kvarteret styrs av principerna i närmiljö- och bygganvisningarna i detaljplanen för Ervastvägen. Med andra ord ska nybyggnader genomföras så att deras arkitektur, fasadbehandling och -färgsättning passar ihop med de befintliga flervåningshusen. Också gårdsområdet ska förverkligas på ett enhetligt sätt och tomterna får inte avgränsas med stängsel.

6.2 Genomförande och tidtabell

Kommunaltekniken enligt detaljplanen för kvarter 108 har huvudsakligen byggts, vilket innebär att husbyggandet kan inledas då planen vunnit laga kraft.

På tomt 4 i kvarter 108 ska man anlägga två bilplatser för bilpool och två laddningsplatser för elbilar. Bilplatserna i fråga är så att säga överlopps, och man kan inte räkna att de minskar bilplatsskyldigheten för tomterna i kvarteret. Med andra ord graderas de inte mellan fastighetsbolagen. Likaså ska på tomt 4 anläggas sex bilplatser för kunder i butikerna på tomt 3.

6.3 Övrigt

Ändring av byggloven i fastighetsbolagen på tomterna 5 och 6 i kvarter 108 i enlighet med beslutet om parkeringsdimensionering som fattats i kommunen kan göras då detaljplanen vunnit laga kraft. Det samma gäller fastighetsbolaget i kvarter 114.

Markägaren i kvarter 114 äger 13 bilplatser i Kyrkstallets parkeringsanläggning. Preliminärt har fastighetsbolaget meddelat att det behöver sju bilplatser i anläggningen. Det är inte längre nödvändigt att reservera bilplatser för kommunhusets (k104) bruk i anläggningen. De 141 bilplatserna som kommunen äger kan också säljas till bilplatser för de närliggande kvarteren.

Om åtgärderna i de två föregående styckena skulle förverkligas, skulle man i Kyrkstallets parkeringsanläggning som mest kunna anvisa ca 150 bilplatser för närkvarterens bruk. Antalet är stort. Kommunens mål är att under den här planprocessen få klarhet i kvarterens 108 och 114 behov av bilplatser i parkeringsanläggningen. Med dem underlättas uppgörandet av detaljplaneändringar som inleds i närområdet framför allt i fråga om parkering och Kyrkstallets parkeringsanläggnings användningsgrad kan höjs till en så hög nivå som möjligt.



KYRKSLÄTTS KOMMUN
DETALJPLAN FÖR CENTRUM, KVARTER 108

Tilläggsuppgifter: www.kyrkslatt.fi
Kontaktuppgifter: Kyrkslätt kommun
PB 20, 02401 KYRKSLÄTT