

KYRKSLÄTTS KOMMUN

MELLERSTA KYRKSLÄTT

PROJEKTNUMMER 11101

RÅDALSVÄGEN

DETALJPLANEBESKRIVNING



KIRKKONUMMI
KYRKSLÄTT

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

som berör plankartan ritn.nr 3528 uppdaterad 23.10.2025

DETALJPLANEN FÖR RÅDALSVÄGEN

Detaljplaneändringen gäller kvarter 172 och det angränsande gatuområdet för gång- och cykeltrafik.

I detaljplanen bildas kvarter 172 och gatuområden.

Planförfattare planläggningsarkitekt Leena Kankaanpää, Kyrksläotts kommun

Anhängiggjord Kungörelse 26.5.2023

Behandling Program för deltagande och bedömning
Samhällstekniska nämnden 27.4.2023 (§ 49)

Detaljplaneförslag
Samhällstekniska nämnden 21.11.2024 (§ 114)
Kommunstyrelsen 16.12.2024 (§ 411)

Godkännande av detaljplanen
Kommunutvecklingsnämnden 23.10.2025 (§ XX)
Kommunstyrelsen XX.XX.20XX (§ XX)
Kommunfullmäktige XX.XX.20XX (§ XX)

Projektnummer: 11101
Ärendenummer 201/10.02.03/2023
Ritningsnummer: 3528

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Identifikationsuppgifterna finns på pärmblandet till beskrivningen.

1.2 Planområdets läge

Detaljplaneområdet ligger i kommuncentrum, norr om affärscentrum (bild 1). Planeringsområdet bildas på kvartersområdet som avgränsas av Rådalsstigen, Piippolastigen och Råstigen. Området omfattar servicehuskvarter 172 för äldre (AHS) och Rådalsstigens gatuområde. Planområdet är cirka 1,2 hektar. På kvartersområdet finns ett servicehus och envåningsradhus.

Från planområdet är det mindre än en kilometer till affärscentrum. Dessutom finns alldeles i närheten av planeringsområdet ett kommunalt daghem och vårdhemmet Lindgården för äldre.

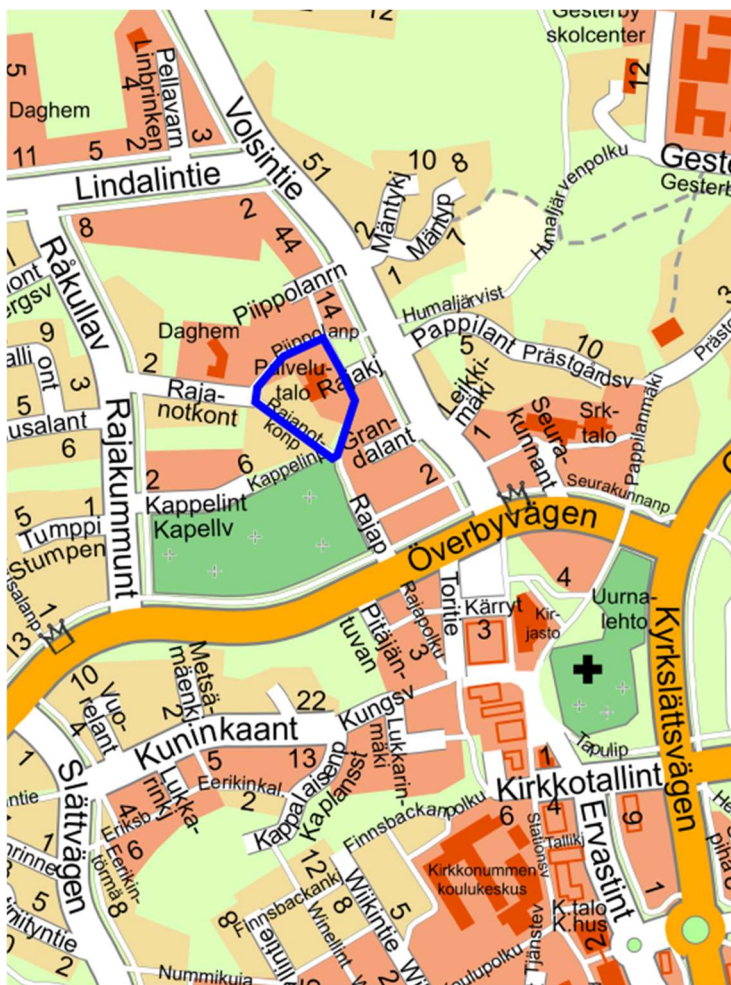


Bild 1, Planeringsområdets läge. Avgränsning av planområdet i blått.

1.3 Planens namn och syfte

Om planen används namnet detaljplanen för Rådalsvägen.

Planeringen gäller ett servicehuskvarter för äldre. Målet för markanvändningen är att göra utvecklingen av kommuncentrum och affärsområdet starkare och förbättra de mångsidiga boendemöjligheterna för äldre nära service. Syftet är att skapa en trygg och trivsamt kvartersmiljö som betjänar boendebehoven för äldre i olika skeden av åldrandet. Det primära målet är att på området göra det möjligt att utvidga servicehuset för äldre och placera så kallad mellanform av boende för äldre i ett nytt flervåningshus på området. I planeringen fäster man särskild uppmärksamhet vid gårdsområdena inom kvarteret. Deras trivsamt och lämplighet för äldres och minnessjukas behov är en viktig del av kvarterets boendetrivsel och sociala gemenskap.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	1
1.1	Identifikationsuppgifter	1
1.2	Planområdets läge	1
1.3	Planens namn och syfte	1
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	2
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen	4
1.6	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen	4
1.6.1	Centrala planer	4
1.6.2	Centrala utredningar	4
1.6.3	Övriga utredningar och källor	4
2	SAMMANDRAG	4
2.1	Skeden i planprocessen	4
2.2	Beskrivning av detaljplanen	5
2.3	Genomförande av detaljplanen	5
3	UTGÅNGSPUNKTER	6
3.1	Utredning om förhållandena på planeringsområdet	6
3.1.1	Allmän beskrivning av området	6
3.1.2	Naturmiljö	7
3.1.3	Bebyggd miljö	7
3.1.4	Markägförhållanden	11
3.2	Planeringssituation	12
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet	12
4	PLANERINGSSKEDEN FÖR DETALJPLANEN	18
4.1	Behov av detaljplanering	18
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	19
4.3	Deltagande och samarbete	19
4.3.1	Intressenter	19
4.3.2	Anhängiggörande	19
4.3.3	Deltagande och växelverkan	19
4.3.4	Myndighetssamarbete	19
4.4	Mål med detaljplanen	19
4.4.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	19
4.4.2	MBT 2019-planen	20
4.4.3	Mål som härletts ur utgångsmaterialet	20
4.4.4	Mål som uppkommit under processens gång, precisering av målen	21
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	22
5.1	Planens struktur	22
5.1.1	Dimensionering	22

5.1.2	Service	23
5.2	Uppnående av målen för miljöns kvalitet	23
5.3	Områdesreserveringar	23
5.3.1	Kvartersområden	23
5.3.2	Övriga områden	24
5.3.3	Kommunalteknik	24
5.3.4	Tillgänglighet	24
5.3.5	Dagvattenhantering	24
5.4	Planens konsekvenser	25
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	25
5.4.2	Sociala konsekvenser	26
5.4.3	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	27
5.4.4	Konsekvenser för kommunekonomin	28
5.5	Störande faktorer i miljön	29
5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser	29
5.7	Namnskick	29
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	29
6.1.	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	29
6.2.	Genomförande och tidtabell	29

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Blankett för uppföljning av detaljplanen

Bilaga 2. Detaljplanekarta och bestämmelser

Bilaga 3. Utdrag ur Kyrksläotts sammanställning av gällande detaljplaner

Bilaga 4. Preliminära räddningsvägar

Bilaga 5. Parkeringsschema enligt referensplanen

1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

1.6.1 Centrala planer

- Arkkitehtitoimisto A-Live (2023) Referensplaner
- Benviroc Oy (2021). Kyrksläotts kommuns åtgärdsplan för hållbar energi och ett hållbart klimat. Kyrksläotts kommun.
- Gaia Consulting Oy (2019). Kyrksläotts klimätvägkarta
- Helsingforsregionens trafik (2019) MBT 2019-planen
- Helsingforsregionens trafik (2023). Utkast till MBT 2023-planen
- Kyrksläotts kommun (2016). Utvecklingsbild för kommuncentrum 2040 - En Urban by
- Sweco Oy & Demos Helsinki Oy (2020). En blick in i framtiden – Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrksläätt 2040 och 2060
- Kyrksläotts kommun (2024). Kyrksläotts kommunstrategi 2024-2030
- Kyrksläotts kommun (2017). Hemma i Kyrksläätt - Kyrksläotts arkitekturpolitiska program 2017
- Sito Oy (2017) Trafiksystemplan för Kyrksläotts centrala tätortszon 2040
- Sito Oy (2017) Utvecklingsprogram för gång och cykling i Kyrksläätt
- Sitowise Oy (2017). Kyrksläotts dagvattenprogram

1.6.2 Centrala utredningar

- Kyrksläotts plan för trygg och hållbar trafik, Sitowise (2018) och åtgärdsprogram
- Kirkkonummen kunta, Tiehallinto & Strafica Oy (2008). Vagnäts- och trafiksäkerhetsutredning

1.6.3 Övriga utredningar och källor

- Oosi, O., Kortelainen, J., Luukkonen, T. & Haila K. (2020). Situationen gällande mellanformer för äldres boende och framtida behov. Miljöministeriets publikationer 2020: 8.
- Välikangas K. (2009). Yhteisöllisyyttä, laatua ja vaihtoehtoja Ikääntyneiden välimuotoisen asumisen ratkaisuja Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Hollannissa. Suomen ympäristö 13: 2009.
- Backman, S. (1992). Byggnadskultur och kulturlandskap i Kyrksläätt
- Helsingforsregionens trafik (2011). Plan för Kyrksläotts linjenät 2013-2017
- Trafikledsverket (2022). <<https://suomenvaylat.vayla.fi>> 25.10.2023
- Kyrksläotts kommun (2021). Kyrksläotts kommuns parkeringsutredning

2 SAMMANDRAG

2.1 Skeden i planprocessen

Detaljplaneprojektet för Rådalsvägen är en del av Kyrksläotts kommuns planläggningsprogram 2025–2028, som godkänts av kommunfullmäktige (7.10.2024 § 76). Programmet för deltagande och bedömning för detaljplanen för Rådalsvägen behandlades i samhällstekniska nämnden 27.4.2023. Projektet anhängiggjordes på markägarens initiativ.

Markägarna Kyrksläotts Hyresbostäder Ab och Servicecentralsstiftelsen som kommunens hyresgäst har låtit utarbeta en referensplan för byggandet av området. Planen har framskridit utgående från den utarbetade planen direkt till förslagsskedet. Planförslaget behandlades i samhällstekniska nämnden 21.11.2024, varefter kommunstyrelsen beslöt om framläggning av planförslaget 16.12.2024 (§ 411). Planen var offentligt framlagd 20.1–21.2.2025, och sammanlagt 10 utlåtanden gavs om den.

Avtal om inledande av planläggning

Kommunen har ingått ett avtal om inledande av planläggning med Kyrksläotts Hyresbostäder Ab genom kommunstyrelsens beslut 27.2.2023 (§ 65).

Markanvändningsavtal som beror på eventuell ökning av värdet på marken ska vara godkända i kommunstyrelsen och undertecknade före detaljplanen godkänns i kommunfullmäktige.

2.2 Beskrivning av detaljplanen

Ändringen av detaljplanen för Rådalsvägen svarar i första hand på behovet av olika former av boende för äldre i närheten av service. Med kompletterande byggande eftersträvas effektivitet och en trivsamt livsmiljö. På området möjliggörs utvidgande av Servicecentralen, vilket ger området mer boende som kräver mycket vård i anslutning till den befintliga enheten. Dessutom strävar man efter att uppfylla behovet av så kallat boende i mellanform för äldre genom att göra det möjligt att bygga ett nytt flervåningshus på området. I den preliminära planeringen av flervåningshuset har man i första hand beaktat minnessjuka äldre.

Detaljpanelösningen respekterar också gång- och cykelförbindelserna på området och stöder sig på servicen inom den befintliga kollektivtrafiken. Detaljplanen möjliggör ett bilfritt levnadssätt. Man har berett sig i planen på äldre personers färdselbehov genom att lätta på parkeringsdimensioneringen.

Man har placerat ett nytt flervåningshus (AK) på de befintliga radhusens plats. Syftet är att riva radhusen som är i dåligt skick. Det är möjligt att bygga flervåningshuset i sex våningar totalt 3 300 v-m². Utöver den angivna våningsytan får användas 300 v-m² för gemensamma utrymmen för de boende. Servicecentralens kvartersdel (YSA-1) gör det möjligt att bygga en tillbyggnadsdel till den nya byggnaden i fyra våningar 2 500 v-m² och för gemensamma utrymmen för de boende får användas 500 v-m² utöver den angivna våningsytan. Servicecentralens totala byggrätt i planen är 6 700 v-m².

Detaljplanens totala byggrätt är cirka 10 300 v-m².

Sålunda är exploateringsstalet (ea), som uttrycker byggnadernas totala yta i förhållande till markområdets areal, ea = 1,17. Då planen blir verklighet beräknas invånarantalet i Rådalsvägens kvartersområde öka med cirka 140 personer.

Detaljplanen stöder kommuncentrums ställning och Kyrksläotts kommuns attraktionskraft. Detaljplanen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och utvecklingsbilden för kommuncentrum 2040. Den drar nytta av den befintliga samhällsstrukturen och kompletterar och utvecklar den. Också livsmiljöns kvalitet förbättras avsevärt i och med detaljpanelösningen. Närheten till naturen och områdets grönska har en betydande inverkan på livsmiljöns trivsamhet. Områdets starka sida är de omgivande parkaktiga gånggrutter och trädbeklädda områdena som fortsätter till de skyddade inre delarna i kvarteret, såsom möjliggjorts i planen.

Utvecklandet av Rådalsvägens område är klimatpolitiskt motiverat och området är också en primär zon för boende enligt planen MBT 2019. Då detaljplanen för Rådalsvägen blir verklighet främjar den uppnåendet av målet i MBT-avtalet för Kyrkslätt.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplaneändringen kan genomföras genast då planändringen har kungjorts ha vunnit laga kraft. Genomförandet av detaljplanen fordrar markanvändningsavtal. Planen medför inga ändrings- eller byggnadsbehov i fråga om gatunätet som omger kvarteret. De med planändringen förenliga byggåtgärderna som ska göras i kvarteret leder inte till direkt sanering av vattenförsörjningsnätet, fastän vattenförsörjningsnätet på hela det bredare området behöver sanering. Byggandet av området kan inledas uppskattningsvis år 2025.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

Detaljplanen för Rådalsvägen ligger i Kyrksläotts kommuncentrum. Planområdet omfattar kvarter 172, som avgränsas av Rådalsstigen, Piippolastigen och Råstigen.

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet är cirka 1,2 hektar. Området ligger på ett plant område i ett bebyggt landskap. I näromgivningen finns olika park- och närrekreationsområden. De områden som går bäst att nå ligger i på den norra och västra sidan av området.

Området som planeras har i sin helhet byggts i enlighet med gällande planer. Det finns inga områden i naturligt tillstånd. På området finns en servicehushelhet som är en år 1991 färdigställd 3814 v-m2 stor byggnad som betjänar socialsektorn. I byggnaden finns 26 bostäder och två grupphem för äldre som behöver vård dygnet runt. Till servicehushelheten hör också ett cirka 120 v-m2 stort fristående småhus, som kallas för Hobbyhuset. Byggnaden blev färdig vid övergången mellan 1940- och 1950-talet under Parentestiden och den är i dåligt skick och lämpar sig främst som lagerutrymme. Några pensionärsföreningar använder byggnaden som samlingslokal i sin verksamhet.

Dessutom finns på området fem år 1987 färdigställda envåningsradhus totalt 1045 v-m2. Radhusen är olika stora och de har totalt 23 hyresbostäder. Byggnaderna är i dåligt skick.

Området omkring är en del av tätare byggande i bolagsform. Planeringsområdet omges av flervåningshus som byggts i början av 2000-talet och i sydväst av parhus som färdigställts på 1980-talet. Byggandet är som mest i fyra våningar och fasaderna är i huvudsak i ljusgult tegel. Byggandet är ganska luftigt och ger området omkring ett grönskande intryck.

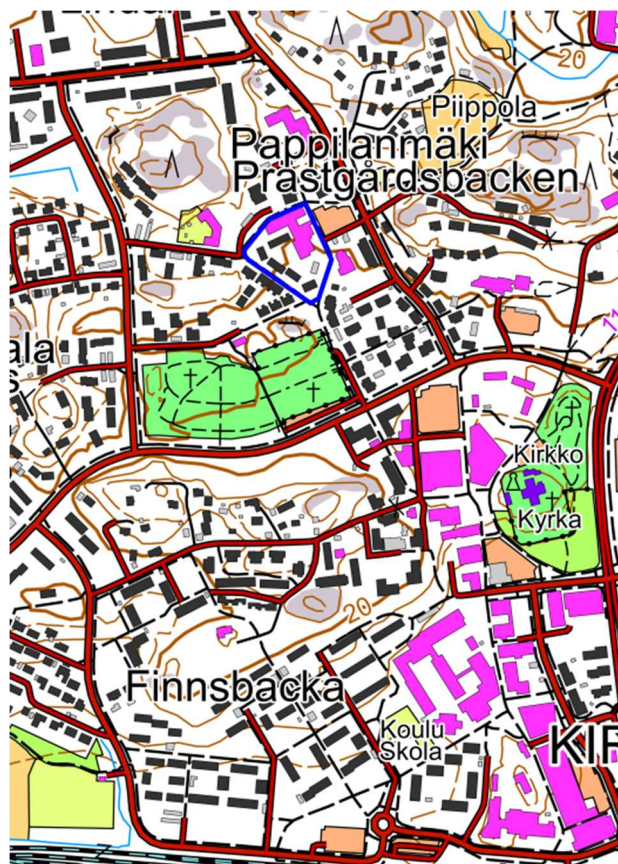


Bild 2a och 2b. Baskartor från åren 1960 och 2023 (Lantmäteriverket). Avgränsning av planområdet i blått.

3.1.2 Naturmiljö

Rådalsvägens område är ett bebyggt område vars jordmån är icke-kartlagd fyllnadsjord. Landskapsstrukturen i Kyrksläotts centrum är typisk för sydkusten: från i huvudsak jämna dalar reser sig bergsmoränryggar. Viktiga områden ur växtlighetens synpunkt är områdena som reserverats för rekreation som ligger nära planeringsområdet. Planeringsområdet ligger inte på område med översvämningsrisk eller klassificerat grundvattenområde.

3.1.3 Bebyggd miljö

Befolkning och boende

På planeringsområdet bor ca 50 invånare. Majoriteten av invånarna på området är över 75 år. I relation till åldersfördelningen i hela kommunen är befolkningen klart äldre.

Befolkningsprognoser

Kyrksläotts kommun har över 41 000 invånare. Enligt de senaste befolkningsprognoserna kommer kommunens befolkning att öka under åren 2020-2040 med nästan 7000 invånare. Ökningen stöder sig på inflyttningsöverskott från andra kommuner, men också den internationella flyttrörelsen spelar en betydande roll. I den nya befolkningsprognosen utvecklas befolkningen i arbetsför ålder kraftigt, men även den åldrande befolkningen är en stor framtida utmaning för Kyrksläätt. Enligt prognoserna ökar andelen Kyrksläottsbor som fyllt 75 år kraftigt på 2020-talet, och på 2030-talet mångdubblas antalet invånare som fyllt 85 år. Åldrandet kommer att synas särskilt på 2020- och 2030-talet inom tjänsterna för boende och motion och i tillhörande lösningar.

Service och arbetsplatser

På planeringsområdet finns ett servicehus för äldre som ägs av Servicecentralsstiftelsen. Servicehuset har 26 bostäder och två gruppem för äldre som har betydligt sänkt funktionsförmåga och behöver vård- och måltidstjänster. I servicehuset arbetar för närvarande 45 personer. Dessutom sysselsätter servicehuset indirekt bland annat läkare, farmaceuter och fysioterapeuter, som besöker huset regelbundet.

Planeringsområdet stöder sig på tjänsterna i Kyrksläotts affärscentrum. I affärscentrum finns bland annat bibliotek, resecentrum och olika idrottstjänster samt Kyrksläotts kommunhus, kyrkan och mångsidiga kommersiella tjänster.

I närheten av planeringsområdet, i Åängen, har det byggts en betydande koncentration av service. Där finns bland annat kommunens nya välfärdscentral på cirka en kilometers gångavstånd från planeringsområdet.

Rekreation

Möjligheterna att använda närrekreationsområdena på området är goda. Alldeles i närheten av planeringsområdet leder skyddade gång- och cykelrutter till omfattande parklika områden. I planeringen har man också fäst särskild uppmärksamhet vid områden för friluftsliv och utevistelse innanför kvartersområdet. Målet är att för alla invånare göra det möjligt att njuta av uteluften och naturen. Områdets invånarprofil för med sig ett särskilt behov av skyddade, trygga och trivsamma gårdsområden inom kvarteret.

Teknisk service

Alla fastigheter på området har anslutits till kommunens vattenlednings- och avloppsnät. På basis av ledningskartan har vattenförsörjningsnätet på planeringsområdet byggts kring 1975 och dagvattennätet under 1980- och 1990-talet. Rörmaterialet i avlopps- och dagvattennätet är betong och i vattenledningarna gjutjärn. Det finns behov att sanera vattenförsörjningen på området. Fortum levererar fjärrvärme till området från Finno i Esbo.

Trafik

Volsvägen fungerar som huvudtrafikled på området och Rågränden som leder till planeringsområdet tar av från vägen. Volsvägen är inte livligt trafikerad, de största trafikmängderna i närheten av planområdet koncentreras till huvudlederna i kommuncentrum; Överbyvägen, Gesterbyvägen och Vilhelmsbergsvägen.

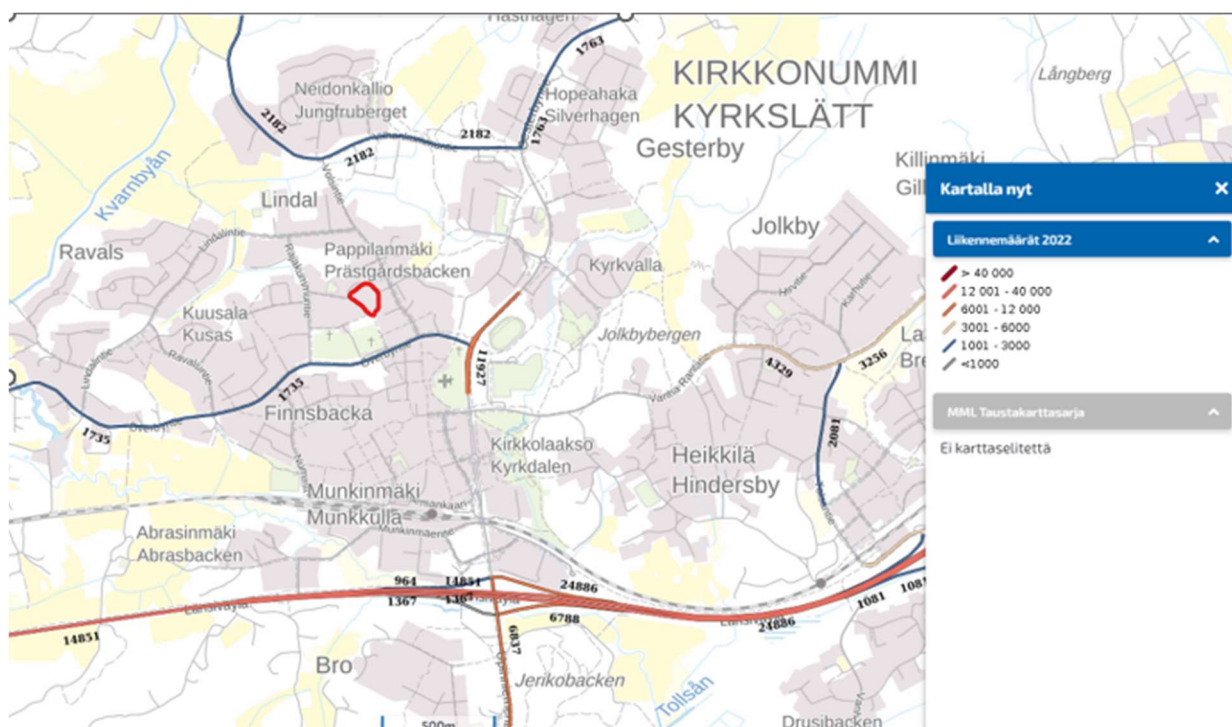


Bild 3. Trafikmängder/dygn, karttjänsten Suomen väylät (26.4.2024)

Kollektivtrafiken i kommuncentrum och Kyrkslätt affärscentrum baserar sig på buss- och spårtrafik. Från resecentret har bussförbindelser ordnats till de närmaste bostadsområdena. Kyrkslätt resecenter fungerar som ändstation för de flesta närtågen och bussarna från Helsingfors. I rusningstid är kollektivtrafikens servicenivå till huvudstadsregionen god.

I utredningen om servicenivån i HRT:s kollektivtrafik 2016-2021 har planeringsområdet märkts ut som ett område med rimlig servicenivå inom kollektivtrafiken. Området ligger ändå på gränsen till området med god servicenivå.

De närmaste hållplatserna inom kollektivtrafiken finns invid Överbyvägen och Gesterbyvägen. De närmaste hållplatserna är på 400-800 meters gångavstånd.

Utöver god kollektivtrafik går det gång- och cykelrutter från planeringsområdet till kommuncentrum och till andra håll i kommunen.

Dimensionering av parkering

I den på området gällande detaljplanen Jolkbydalen-Prästgårdsbacken-Råkulla har man vid Rågränden reserverat ett separat parkeringsområde för funktionerna på planeringsområdet. Parkeringsområdet har beteckningen LPA i detaljplanen och den har anvisats för kvarteren 172 och 173 AKR. Den nu planerade detaljplaneändringen gäller inte LPA-området.

Parkeringen vid servicehuset blir kvar i enlighet med den gällande detaljplanen och den anvisas vidare till LPA-området invid Rågränden. Den planerade utvidgningen av servicehuset utökar inte anmärkningsvärt behovet av parkeringsplatser och på området finns utrymme att ordna platser enligt parkeringsnormen. För det nya flervåningshuset anvisas ett eget separat parkeringsområde i tomtens södra del. Man kommer dit via Rågränden.

Det är tillåtet att placera bilplatser som är avsedda för rörelsehindrade på platser som anvisats dem separat på gårds- och vistelseområden i kvartersområdet.

Parkeringsdimensioneringen enligt planen för kvartersområdet är:

Bostäder: 1 bp / 150 v-m²

Serviceboende med heldygnsomsorg: 1 bp / 200 v-m²

Byggnader som tjänar social- och hälsovården: 1 bp / 1,5 anställda

Därtill bilplatser avsedda för rörelsehindrade: 1 bp / 30 bostäder

Man rekommenderar att det på området anläggs cykelplatser enligt följande dimensionering som används i Kyrkslätt: 1 cykel / 30 v-m2, eller 1 cykel / bostad.

Byggnadsbeståndet på området.

Planeringsområdet utgör i nuläget en helhet av byggd miljö där byggnadsbeståndet är i regel ungt, endast 30-40 år gammalt.

På fastigheten (257-416-8-5) som ägs av Kyrksläotts Hyresbostäder Ab ligger fem år 1987 färdigställda enplansradhus om totalt 1045 v-m2. Radhusen är olika stora och de har totalt 23 bostäder. Byggnaderna är i dåligt skick och det är nödvändigt att effektivisera boendet på området, så i planen gör man det möjligt att riva radhusen.



Bild 4 a och b Kyrksläotts Hyresbostäder Ab:s radhus. (Foton Leena Kankaanpää 23.3.2023)

På markområdet som ägs av kommunen (fastigheterna 257-416-19-11 och 257-416-19-6) finns en servicehushelhet. Servicehuset är en 1991 färdigställd 3814 v-m2 stor byggnad som betjänar socialvården med 26 bostäder och två grupp- och samt andra utrymmen som reserverats för tjänster som stöder boendet, såsom matsal och motionsutrymmen.



Bild 5 a och b, Servicehuset. (Bilder Kyrksläotts kommuns MapSpace karttjänst 26.4.2024)

Dessutom finns på fastigheten ett cirka 120 v-m2 stort fristående småhus, som är i Servicecentralsstiftelsens besittning. Huset kallas Hobbyhuset. Byggnaden är i dåligt skick och lämpar sig främst som lagerutrymme. Några pensionärsföreningar använder huset som samlingslokal i sin verksamhet. Servicecentralsstiftelsen har låtit göra en konditionsbesiktning av byggnaden (Riskkartläggning av fastighet och undersökning som öppnar konstruktionerna, Rågränden 3, 02400 Kyrkslätt, hobbyhuset, Suomen Talotarkastus Oy 12/2023). I konditionsbesiktningen konstateras att man observerat skador i byggnadens bottenbjälklag, översta bjälklag och ytterväggar och att reparation av byggnaden kan vara teknisk-ekonomiskt olönsamt. Rivning av byggnaden möjliggörs i planen så att det vore möjligt att utöka mängden byggrätt för att utveckla servicen. Det är inte möjligt att använda Hobbyhuset som en lokal som hyrs av Servicecentralsstiftelsen. I det utvidgade servicehuset kommer det tillräckligt med gemensamma utrymmen som också utomstående aktörer kan hyra.



Bild 6 a och b, "Hobbyhuset" (Foton: Leena Kankaanpää 23.3.2023)

Området omkring planeringsområdet är en del av tätare byggande i bolagsform. Planeringsområdet omges av flervåningshus som byggts i början av 2000-talet och i sydväst av parhus som färdigställets på 1980-talet. Byggandet är som mest i fyra våningar och fasaderna är i huvudsak i ljust trä eller tegel.

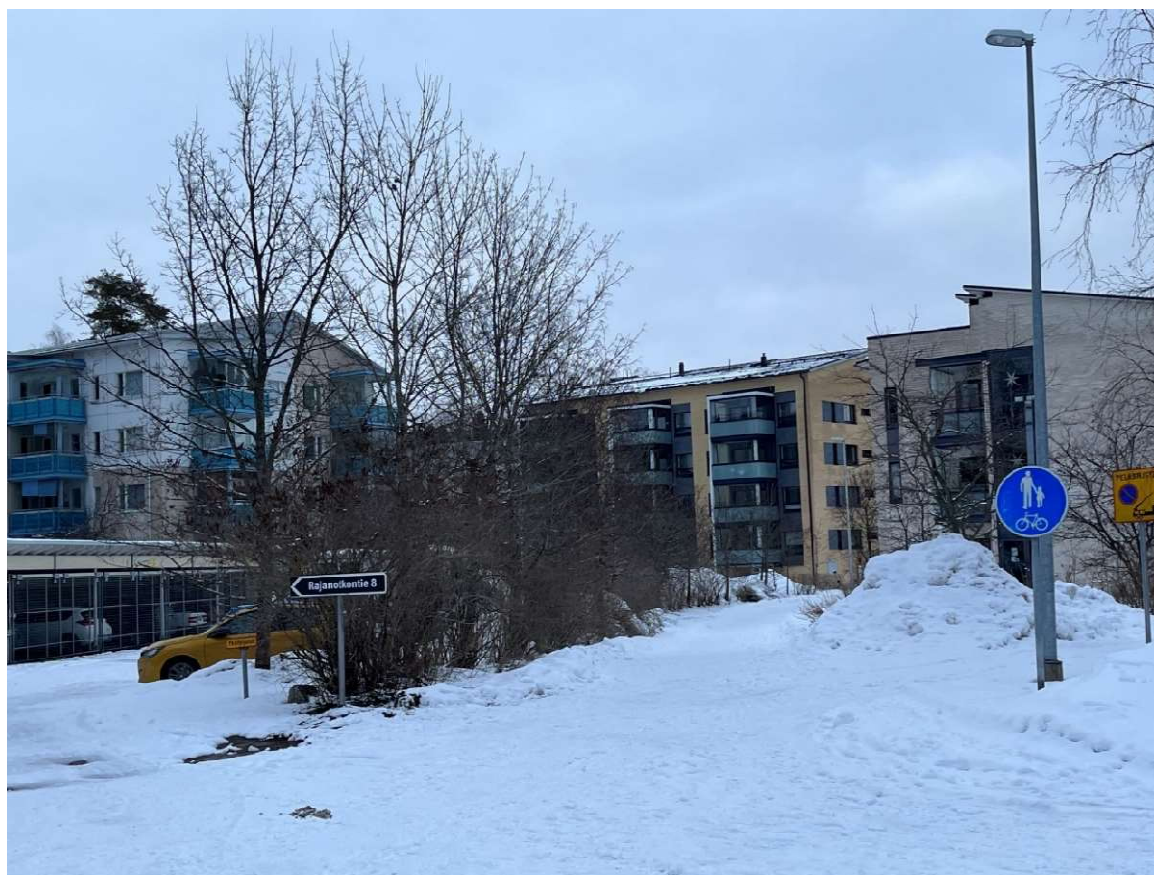


Bild 7, Flervåningshus utmed Piippolastigen (foto: Leena Kankaanpää 23.3.2023)

Byggd kulturmiljö

På planeringsområdet finns inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Området nämns i Sigbritt Backmans inventering: Byggnadskultur och kulturlandskap i Kyrklätt, 1992. I inventeringen nämns två bostadshus invid Volsvägen, som nuförtiden används av olika föreningar.

Byggnaderna är ryska byggnader från arrendetiden. Husen är byggda då kriget tog slut, som en del av Finlands krigsersättningar till Sovjetunionen (uppskattningsvis på 1940- eller 1950-talet). Byggnaderna planerades enligt ryssarnas anvisningar av arkitekt Jorma Järvelä. "Hobbyhuset" som ligger på fastigheten som arrenderas av Servicecentralsstiftelsen hör möjligtvis till samma grupp byggnader.



Bild 8, Rysk byggnad från arrendetiden invid Volsvägen (foto: Byggnadskultur och kulturlandskap i Kyrklätt (Sigbritt Backman, 1992).

3.1.4 Markägoförhållanden

Markägare på planeringsområdet är utöver Kyrklätts kommun Kyrklätts Hyresbostäder Ab. Kommunen äger fastigheterna 257-416-19-11 och 257-416-19-6, som den arrenderat till Stiftelsen för Kyrklätts servicecentral. Kyrklätts kommun äger dessutom gatuområdena kring området.

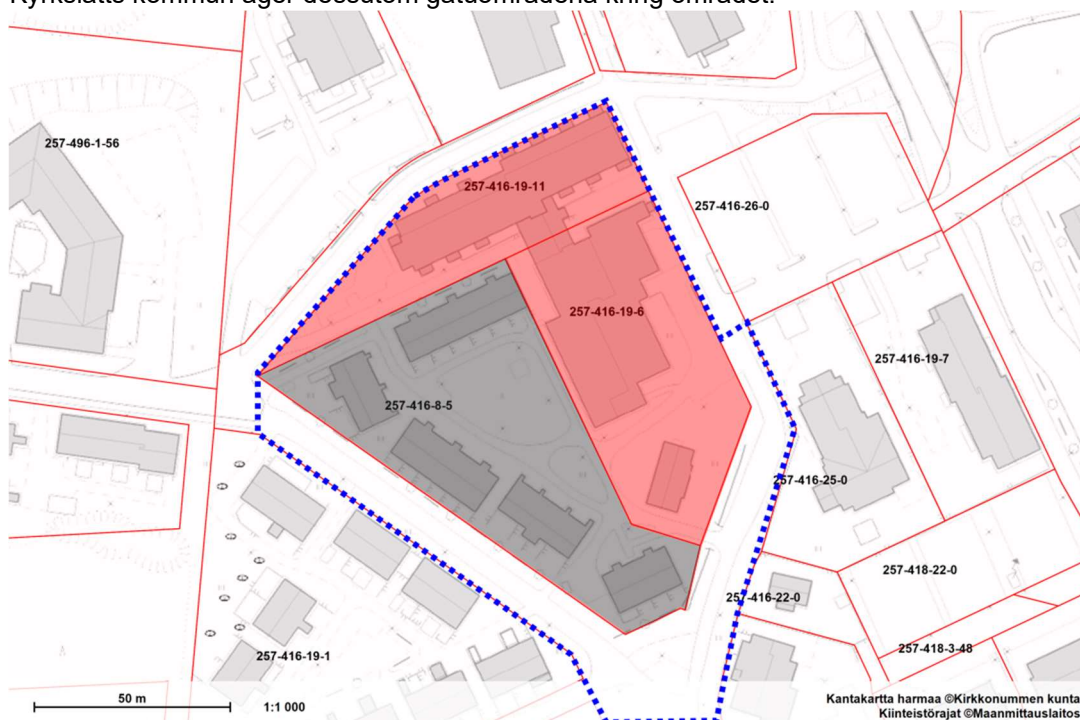


Bild 9, Fördelning av markegendomen på planeringsområdet fastighetsvis. Avgränsning av planområdet med blå streckad linje. Fastigheter som ägs av Kyrklätts kommun i rött.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet

Landskapsplan

Planeringsområdet berörs av Nylandsplanen 2050: Helsingforsregionens etapplandskapsplan.

I etapplandskapsplanen har området anvisats som utvecklingszon för centrumfunktioner.

Med utvecklingsprincipbeteckningen har man anvisat zoner för tätortsfunktioner av riksomfattande, landskapsmässig eller regional betydelse som stöder sig på större och mångsidigare centrum. Utvecklingen och effektiveringen av samhällsstrukturen i zonerna har särskild betydelse med tanke på utvecklingen av hela landskapet. Samhällsstrukturen i utvecklingszonen för tätortsfunktioner ska effektiviseras så att den stöder sig på den nuvarande strukturen, särskilt centrum och stationsområden och förbättrar förutsättningarna för gång och cykling. Zonen ska utvecklas som tät och mångsidig helhet av boende, arbetsplatser, service och grönstruktur med iakttagande av särskilda miljövärden.

Planeringsområdet gränsar i de södra delarna till området för centrumfunktioner.

Med objektsbeteckningen anvisas de största och mångsidigaste utanför rikscentrum belägna centrumen där det finns mångsidigt boende, arbetsplatser samt offentlig och privat service. Centrumen går bra att nå med kollektivtrafik. Området ska utvecklas enligt bestämmelserna som en tät och funktionellt mångsidig koncentration av service, arbetsplatser och boende med beaktande av både boendets och näringslivets behov. Områdets läge och omfattning ska fastställas i den mer detaljerade planeringen så att områdena för centrumfunktionerna bildar en funktionellt enhetlig helhet med fokus på centruminriktade funktioner. I den mer detaljerade planeringen ska man också fästa uppmärksamhet vid områdets närhet med kollektivtrafik samt vid förbättring av förutsättningarna för gång och cykling. I planeringen ska man anvisa tillräckliga områden för lokal infartsparkering för personbilar och cyklar utanför huvudstadsregionen och för infartsparkering för cyklar i huvudstadsregionen. I utvecklingen av centrum ska man värna om och utnyttja omgivningens särdrag. I den mer detaljerade planeringen ska man fästa uppmärksamhet vid hanteringen av dagvatten och förbereda sig för extrema väderfenomen. På området kan man med beaktande av bestämmelserna placera stora detaljhandelsenheter av regional betydelse.



Bild 10, Utdrag ur Nylandsplanen 2050. Nylands förbunds karttjänst 23.10.2023 Planområdets läge anvisas med blå punkt.

Delgeneralplan

På planeringsområdet gäller delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 1. Delgeneralplanen har vunnit laga kraft 7.5.2010. Området har i delgeneralplanen betecknats som kvartersområde för flervåningshus (AK). Dessutom avgränsas området av riktgivande beteckningar för huvudfriluftsrutt och friluftsrutt, vars läge redan tidigare preciserats på området i den gällande detaljplanen.

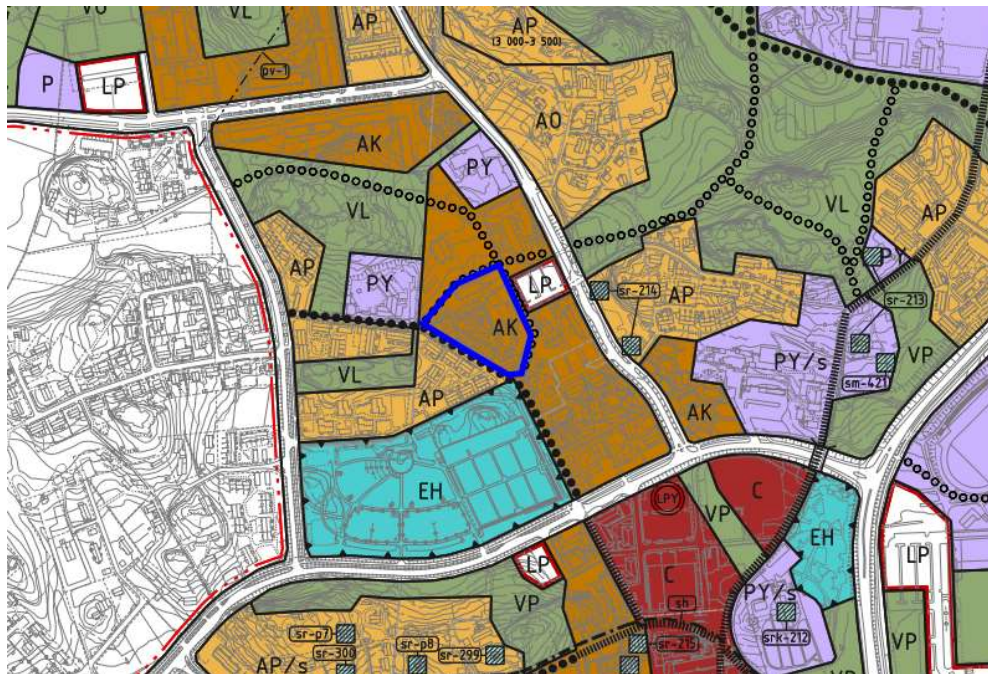


Bild 11, Utdrag ur Delgeneralplanen för Kommuncentrum, 1 skedet. Avgränsning av planområdet i blått.

Detaljplan

På planeringsområdet gäller detaljplanen Jolkbydalen-Prästgårdsbacken-Råkulla, som vunnit laga kraft 4.2.2000. Planeringsområdet har anvisats med beteckningen AHS (kvartersområde för bostadsbyggnader och byggnader som betjänar boende och socialväsendet). Byggande har märkts ut på tre separata byggnadsarealer. På byggnadsarealen norr om Rådalsstigen möjliggör planen byggande om 1090 v-m2 i en våning. På den nordligaste byggnadsarealen invid Piippolastigen har man i detaljplanen märkt ut byggrätt om 2400 v-m2 i tre våningar. På den tredje byggnadsarealen invid Råstigen möjliggör planen byggande om 1500 v-m2 i två våningar. Den sammanlagda byggrätten på planområdet är i planen 4990 v-m2. Därtill har Rådalsstigen märkts ut i den gällande detaljplanen som gata som reserverats för gång och cykling (pp).

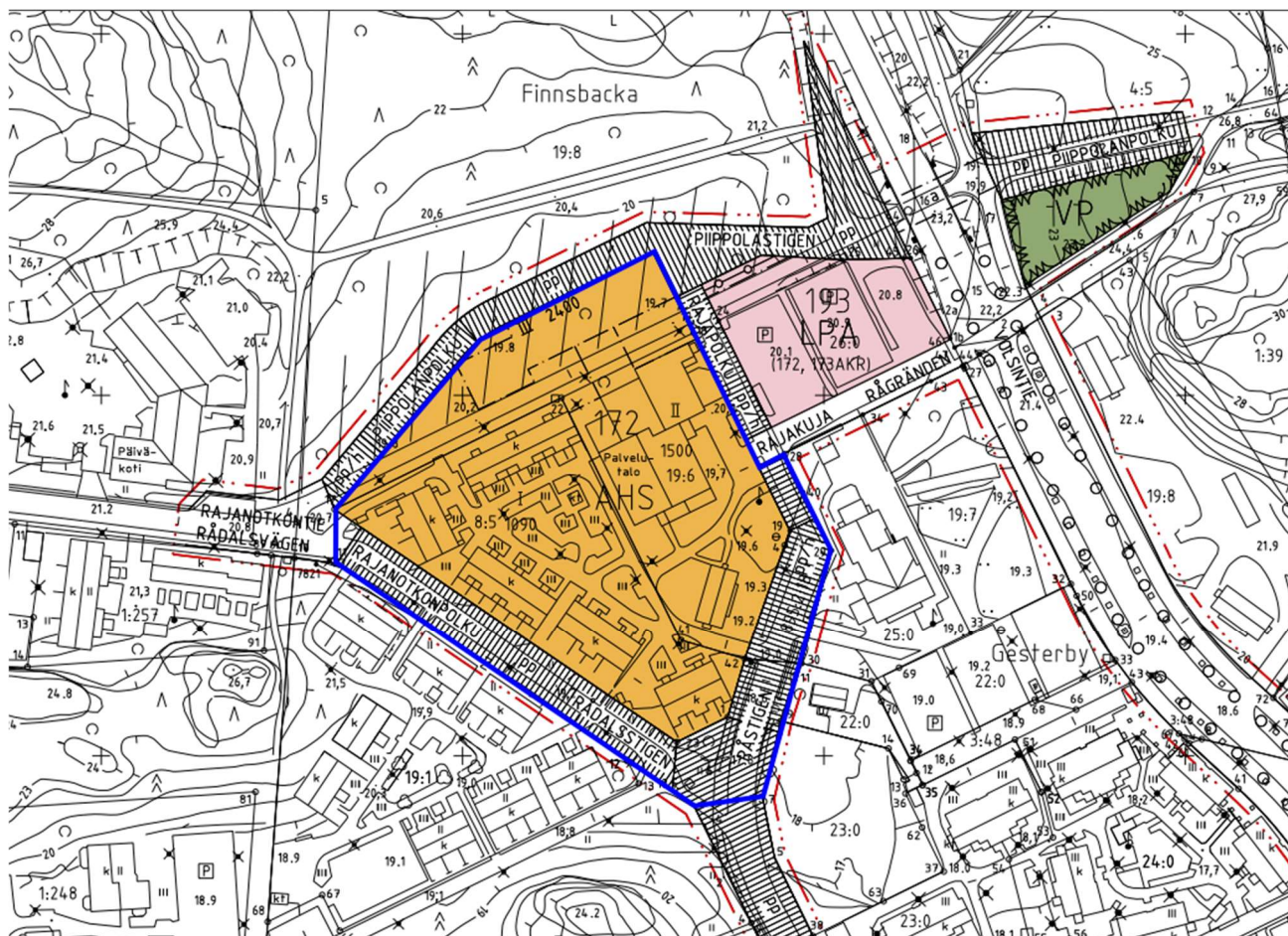


Bild 12, Utdrag ur den gällande detaljplanen. Avgränsning av planeringsområdet i blått.

Kyrksläotts byggnadsordning

Kyrksläotts gällande byggnadsordning godkändes i kommunfullmäktige 8.4.2019 (§ 25) och 7.10.2019 (§ 85). Byggnadsordningen trädde i kraft 1.1.2020.

Byggförbud

På planeringsområdet finns inga gällande byggförbud.

Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060

En blick in i framtiden - Utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 (Demos Helsinki/ Sweco Finland, 2020) är ett arbetsredskap för strategisk planering i kommunen och utgående från den bildar kommunen perspektiv i fråga om linjerna för utveckling av markanvändningen och planläggningen i framtiden. Utvecklingsbilden 2040 och 2060 godkändes i kommunfullmäktige 25.5.2020 (§ 38). Som grund ligger utvecklingsbilden som godkändes i kommunfullmäktige år 2014 (§ 73) (Pöyry Finland Oy, 2014). Utvecklingsbilden för markanvändningen har inga rättsverkningar som avses i markanvändnings- och bygglagen. Där har man gjort strategiska val och prioriterat tillväxtriktningar. Utgående från dem har man föreslagit principer och möjligheter för boende och rekreation, näringsliv samt utveckling av förbindelser och tillgänglighet åren 2040 och 2060.

I utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt koncentreras bosättningen kraftigt till tyngdpunktsområdena för utvecklingen av markanvändningen, vilka utöver Kommuncentrum är Kantvik, Sundsberg-Sarvvik, Masaby och Bobäck samt Veikkola. I alla centrum görs stadsstrukturen tätare och i synnerhet stationsområdena utvecklas till täta, men gröna centrum. Kommuncentrum och andra bostadskoncentrationer längs banan förenas av Centralskogens rekreativ omgivning, som är en viktig attraktionsfaktor för boende.

Utvecklingsbild för kommuncentrum 2040

Kommunfullmäktige godkände år 2016 (6/9.12.2016, § 127) en mer exakt utvecklingsbild 2040 som gäller kommuncentrum. Målet är att utveckla affärscentrum, förbättra trafikarrangemangens funktion och nåbarhet på området samt liva upp stadskulturen. Enligt utvecklingsbilden kommer det tätaste, flervåningshusdominerade boendet att placeras i affärscentrum och i dess omedelbara närhet samt i funktionella knutpunkter. Övriga bostadsområden utvecklas huvudsakligen som småhusdominerade. Trafiksystemets mål är att främja kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik genom markanvändningslösningar. Det ökande invånarantalet möjliggör en höjning av servicenivån.

En central utgångspunkt för utvecklingsbilden är att förstå näringslivets behov. Tack vare god tillgänglighet och en betydande ökning av invånarantalet utvecklas kommuncentrumet till en viktig trafikmässig knutpunkt och till en koncentration av mångsidig handel och service. Målet är att höja affärscentrumets servicenivå till en regional nivå. Kommuncentrum planeras bli metropolens bästa småstad genom att man bereder sig på en kännbar ökning av invånarantalet och en betydande tillväxt av handelsvolymen på affärsområdet.

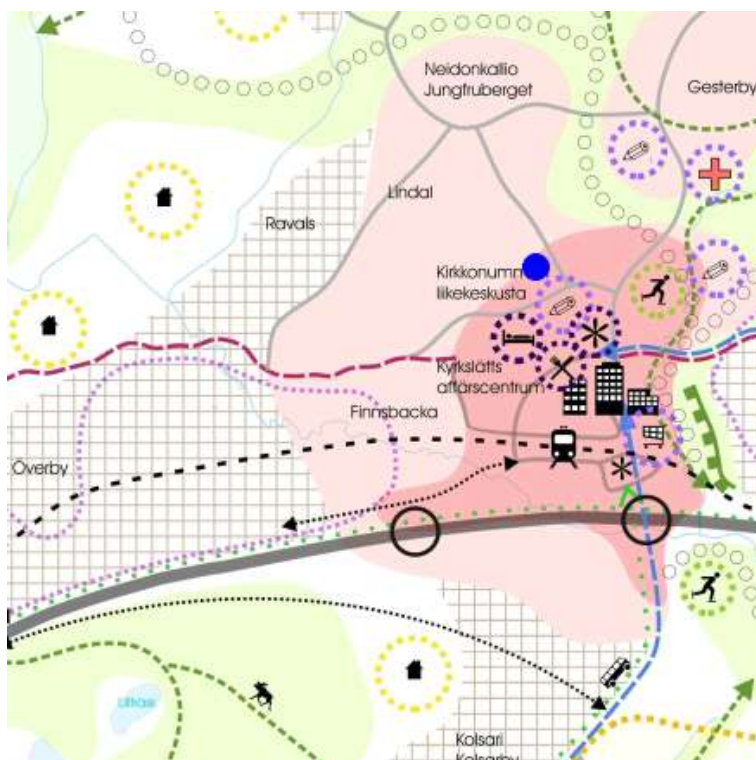


Bild 13, Utdrag ur utvecklingsbilden för kommuncentrum 2040. Planeringsområdet har märkts ut på bilden med en blå punkt.

I utvecklingsbilden för Kommuncentrum har planeringsområdet för Rådalsvägen anvisats som en del av Kyrklätts affärscentrum i vars närhet det finns olika tjänster, även idrotts- och rekreationstjänster finns på nära avstånd.

MonIA-projektet (Mångsidigt, integrerat boende för minnessjuka)

Kommunfullmäktige har vid sitt sammanträde 31.5.2021 § 46 beslutat delta i projektet MonIA (Monimuotoista integroitua asumista muistisairaille, "mångsidigt integrerat boende för minnessjuka"). Kommunens mål har varit att genom deltagande i projektet få bakgrundsmaterial till planeringen av Åängen. Projektet har upphört, men de idéer, modeller, verksamhetssätt och erfarenheter som framförts där tas i beaktande i kommande projekt. I planeringen av planen för Rådalsvägen har man delvis använt sig av materialen inom MonIA-projektet.

Utgångspunkten för projektet har varit att integrera boende för minnessjuka som behöver tjänster i en vanlig bostadsgemenskap, att undvika boendesegregation samt att delaktiggöra äldre och minnessjuka. Målet är att

I projektet har man i samarbete med parterna i konsortiet utvecklat nya flexibla boendelösningar som stöder boendet för minnessjuka äldre. Man har också granskat ändring av serviceboendet med heldygnsomsorg i riktning mot vanligt boende; kännetecknande drag för en bostad, sociala rum för främjande av samarbete och delaktighet, integrering till vanligt boende. Målet med projektet har varit lösningar där den minnessjuka människan inte behöver flytta bort från sin bostad när sjukdomen framskrider, oavsett om boendeformen är seniorhus, en bostad i gemenskapskvarter, serviceboende som finansieras av kommunen eller stött boende. En bekant boendemiljö och sociala nätverk stöder den minnessjuka och ger en känsla av trygghet. Det är viktigt att bevara de boendes livskvalitet, ett eget liv och självbestämmanderätt. Byggnadernas livscykel är lång och behovet av serviceboende med heldygnsomsorg kommer att ändra. Därför ska bostäderna som byggs vara flexibla så att de kan omarbetas också för andra boendegrupper. Samma mål har ansetts viktiga också då man planerar detaljplanen för Rådalsvägen. Gemenskap, mångfald och flexibilitet för förändringar har lyfts fram som centrala teman för boende- och servicekvarteret för äldre.

Rådalsvägen referensplan 2024 arkitektbyrå A-Live

Målet med referensplanen har varit att ersätta radhusen på Kyrksläotts Hyresbostäders tomt med ett nytt flervåningshus och att utvidga servicehuset som ägs av Servicecentralsstiftelsen med en ny bostadsdel.

I planen presenteras möjligheter för hur olika aktörers boende och tjänster kunde placeras i kvarteret och vilken sorts byggande är att rekommendera med tanke på stadsbilden och landskapet. Referensplanen är en långtgående bild för markanvändningen i vilken man preliminärt satt sig in i lägenhetsstorlekar och servicedimensionering. Planen tar ställning till gårdsområdenas tillräcklighet och dimensioneringen av parkeringsplatser. Med en ny tomtindelning möjliggörs för båda aktörerna tillräckliga markområden för att upprätthålla och utveckla funktionerna.

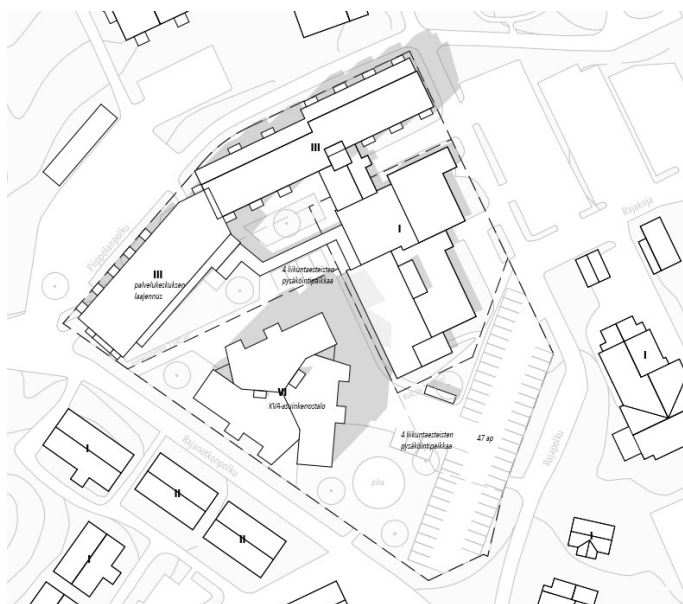


Bild 14. Situationsplan i referensplanen. (Bild: Rådalsvägen, referensplan, A-live 2024)

På Kyrksläotts Hyresbostäder Ab:s tomt har man i planen föreslagit ett bostadsflervåningshus i sex våningar. Från bostäderna i den triangelformade byggnaden öppnar sig vyer i flera väderstreck. I referensplanen har man tagit ställning till byggnadens utseende och material, så att den bildar en hög landmärkesliknande höjdpunkt i kvarteret och sin näromgivning. Det är möjligt att uppföra byggnaden i massivt trä.



Bild 15, Illustration av flervåningshuset som planerats för Kyrksläotts Hyresbostäder Ab. (Bild: Rådalsvägen, referensplan, A-live 2024)

I referensplanen har man undersökt läget för servicehusets tillbyggnad. Med tanke på effektiviserande av verksamheten och med tanke på stadsbilden har man valt att bygga till som förlängning av den gamla bostadsgaveln. Det är möjligt att bygga tillbyggnaden i tre eller fyra våningar. Både LUVN och Servicecentralsstiftelsen har haft som mål vid utarbetandet av planen att producera en så effektiv och fungerande servicehushelhet som möjligt. I planen har man därför granskat olika alternativ för bostadseffektiviteten och hur de kan modifieras. Gemenskap, trivsel och trygghet har varit centrala teman då man utarbetat planen.



005 Palvelukeskus

Julkisivu kaakkoon 1:200

1:200

Bild 16, Illustration av servicehusets tillbyggnad som en lösning i tre våningar. (Bild: Rådalsvägen, referensplan, A-live 2024)

En av de centrala utgångspunkterna i referensplanen har varit placeringen av bygganden i förhållande till stadsbilden och landskapet. Boendekvarteret som riktats till äldre urskiljer sig till sin fördel i landskapet. Kvarteret byggs av högklassiga material och trivsamma och trygga vistelseområden.

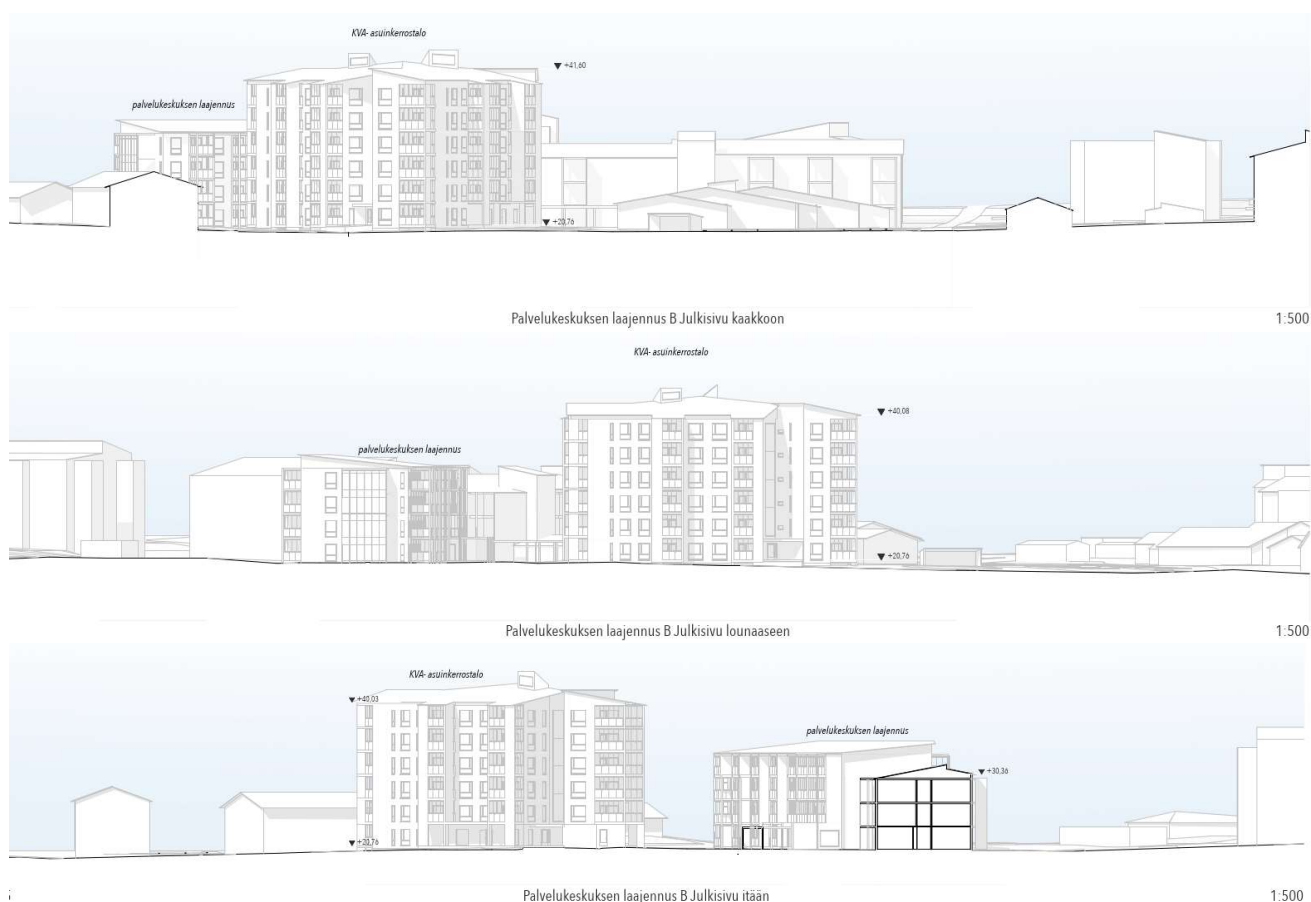


Bild 17 a, b och c, Fasadritningar i referensplanen. (Bild: Rådalsvägen, referensplan, A-live 2024)

4 PLANERINGSSKEDEN FÖR DETALJPLANEN

4.1 Behov av detaljplanering

Området som ska detaljplaneras ingår i utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060, utvecklingsbilden för kommuncentrum 2040 och de områden där markanvändningen effektiveras i planen för Helsingforsregionens MBT 2019. Det stöder sig på servicen i kommuncentrum. Detaljplanen förstärker på så sätt utvecklingen av kommuncentrum som en mångsidig boendemiljö med bra service.

Området utgör i mitten av bostadskvarteren en egen boende- och servicehelhet för äldre. Servicehuset dominerar helheten. På området finns det ett behov av effektivare och mångsidigare boende som planerats för äldres behov.

Man möjliggör utvecklingen av området genom att förbättra de mångsidiga boendemöjligheterna för äldre i närheten av service. Syftet är att skapa en trygg och trivsamt kvartershelhet som betjänar boendebehoven för äldre i olika skeden av åldrandet.

Med detaljplaneringen möjliggör man tillbyggnad som markägaren Kyrksläotts Hyresbostäder och arrendatorn Servicecentralsstiftelsen planerar på området.

Syftet med detaljplanen är också att göra bosättningen tätare. Ökande av invånarantalet på kommuncentrums närområde stöder den pågående utvecklingen av kommuncentrum samt riksomfattande målen för att öka invånarantalet i den primära zonen för boende. Kompletterande byggande av bostadsområdet genomförs genom att anvisa nytt bostadsbyggande och utvidgning av serviceboendet.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Planprocessens skeden framgår av stycke 2.1 i beskrivningen och av pärmbladet till beskrivningen. Rådalsvägens detaljplaneprojekt ingår i Kyrksläotts planläggningsprogram 2023-2027 som godkändes i kommunfullmäktige 24.10.2022 (§ 78).

En referensplan har utarbetats som underlagsmaterial för detaljplanen, arkitektbyrån A-Live 2024. Referensplanen har presenterats i huvuddrag i kapitel 3.2.1 i beskrivningen.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

I enlighet med markanvändnings- och bygglagen (MBL) fastställs intressenterna i planeringens begynnelsestadium. Intressenter är planeringsområdets markägare samt de vars arbete eller andra omständigheter detaljplaneändringen avsevärt kan påverka. Dessutom är kommunens myndigheter samt utomstående myndigheter, samfund och föreningar, vars verksamhetsområde behandlas i planeringen, intressenter. Intressenterna i fråga om Rådalsvägen är uppräknade i programmet för deltagande och bedömning (PDB) för planprojektet.

4.3.2 Anhängiggörande

Anhängiggörandet av detaljplanen kungjordes 26.5.2023 i Kirkkonummen Sanomat och på kommunens webbplats.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning för Rådalsvägens detaljplaneprojekt (MBL 65 §) godkändes i samhällstekniska nämnden 27.4.2023 (§ 49). Planen har postats till markägarna på planeringsområdet och dess influensområde. I och med det har intressenterna bland annat haft möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma planlösningens konsekvenser och antingen skriftligt eller muntligt ge sin åsikt om ärendet (MBL 62 §).

Om planarbetets skeden och planerna som läggs fram informeras på kommunens anslagstavla och webbplats samt i kommunens officiella annonstidning Kirkkonummen Sanomat. Måltidtabellen för planläggningen framgår av programmet för deltagande och bedömning.

I begynnelsestadiet gällande Rådalsvägen har programmet för deltagande och bedömning presenterats för styrelsen för Servicecentralsstiftelsen. Också referensplanen har presenterats tillsammans med arkitekterna från A-Live för Kyrksläotts äldreåd och för Servicecentralsstiftelsen. Kommentarer som gavs vid presentationerna har beaktats i planerna.

Detaljplaneförslaget (ritn. 3495) framläggdes offentligt till påseende under tiden 20.1-21.2.2025. Under framläggningen ordnades ett invånarmöte.

Då planförslaget är framlagt var det möjligt för intressenterna att ge en skriftlig eller muntlig anmärkning om förslaget.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Myndigheterna har samarbetat genom förhandlingar och utlåtanden. Under planens framläggningstiden har behövliga utlåtanden begärts av myndigheterna. På basis av angivna utlåtanden har man gjort små korrigeringar och kompletteringar.

Detaljplanen har inte förutsatt ordnande av myndighetssamråd.

4.4 Mål med detaljplanen

4.1. Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT) är en del av systemet för planering av markanvändningen i enlighet med markanvändnings- och bygglagen (MBL). Deras primära syfte är att försäkra sig om att dessa faktorer av riksomfattande betydelse tas i beaktande i planläggningen av landskap

och kommuner och i statliga myndigheters verksamhet. Syftet med målen är att också främja verkställigheten av internationella avtal och förbindelser i Finland och trygga ändamålsenligt fullföljande av riksomfattande lösningar för områdesanvändningen.

Statsrådet har godkänt de nya riksomfattande målen för områdesanvändningen år 2017, och de trädde i kraft våren 2018. Målen för områdesanvändningen förmedlas delvis genom landskapsplanen till generalplanen och detaljplanen. De riksomfattande målen för områdesanvändningen omfattar följande helheter som är centrala också i detaljplanen för Rådalsvägen:

- fungerande samhällen och hållbara färdssätt
- effektivt trafiksystem
- sund och trygg livsmiljö
- livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturresurser
- energiförsörjning som har en förmåga till förnyelse.

Detaljplanen för Rådalsvägen stöder de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Detaljplanen drar nytta av den befintliga samhällsstrukturen och kompletterar och utvecklar den. Också livsmiljöns kvalitet förbättras avsevärt i och med detaljplanlösningarna. Detaljplanen stöder kommuncentrets ställning samt Kyrksläotts kommuns attraktionskraft. Ett centralt mål i planeringen är också att stöda sig på hållbara färdssätt, gång- och cykelförbindelser samt kollektivtrafik. Målet med detaljplanen är att fästa uppmärksamhet vid livsmiljöns trivsamt som påverkas betydligt också av närheten till naturen och grönskan på området. Det här är områdets starka sida som kommer att framhållas i planeringen.

4.4.2 MBT 2019-planen

Det kompletterande byggandet på Rådalsvägens område stämmer överens med principerna i den av kommunfullmäktige 2019 godkända planen för Helsingforsregionens MBT 2019. Utvecklandet av området är klimatpolitiskt motiverat och området är också en primär zon för boende enligt planen MBT 2019. Detaljplanen då den genomförs främjar uppnåendet av Kyrksläotts mål i MBT-avtalet. Detaljplanen för Rådalsvägen möjliggör boende på ett område med bra regional tillgänglighet och servicenivå inom kollektivtrafiken.

MBT 2023-planen godkändes hösten 2023 i HRT:s styrelse, Helsingforsregionens samarbetsmöte (HSYK) och KUUMA-direktionen. Härnäst skickas den för godkännande till kommunerna i regionen. MBT 2023-planen för inte med sig några förändringar i behoven att utveckla området. Detaljplanen för Rådalsvägen motsvarar mycket väl planens krav på att bygga mångsidiga och kvalitativa boendebalternivå för de behov invånarna i Helsingforsregionen har invid goda kollektivtrafikförbindelser.

4.4.3 Mål som härletts ur utgångsmaterialet

Mål som uppställts av kommunen

I Kyrksläotts strategi 2024-2030 konstateras att Kyrkslätt finns mångsidigt och högklassigt boende för personer i alla åldrar – nära naturen, havet och sjöar. Detaljplanen för Rådalsvägen fullföljer på ett starkt sätt målen i kommunstrategin.

Detaljplanen för Rådalsvägen stöder kommunens mål, som presenterats i utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 (Demos Helsinki/ Sweco, 2020) och i utvecklingsbilden för Kommuncentrum 2040 (Kyrksläotts kommun, 2014). Planen kommer då den blir verklighet att komplettera och utveckla den befintliga hållbara samhällsstrukturen. Enligt utvecklingsbilden för kommuncentrum kommer centrumboende att öka i popularitet. Rådalsvägens områdes styrkor och områdets popularitet gynnas av områdets goda tillgänglighet, en till kommunens förhållanden sett god servicenivå inom kollektivtrafiken, närliggande service i affärscentrum och Ången samt natur- och rekreationsmöjligheter. Utvecklingen av området påskyndas också av tjänsterna och boende för äldre som finns på området redan sedan tidigare. Dessa skapar ett underlag för profilering av området som ett område för mångformigt boende för äldre. Med planen fullföljer man också kommunens klimatpolitiska mål. Som en del av HINKU-nätverket (kolneutral kommun) har Kyrksläotts kommun förbundit sig till en minskning av utsläppen av växthusgaser med minst 80 % från nivån år 2007 t.o.m. år 2030 på hela sitt område. HINKU-förbindelsen är ett mål som styr kommunens klimatarbete. På basis av målet planerar man och genomför klimatåtgärder i framtiden. De hållbara

trafikformerna på området, stödandet på kollektivtrafik och byggandet i trä som planen möjliggör främjar uppnåendet av HINKU-målen.

Detaljplanen fullföljer dessutom rekommendationerna i vägkartan för Kyrksläpps klimatåtgärder (Gaia Oy, 2019) bland annat genom att skapa förutsättningar för användning av kollektivtrafik genom att placera boende på område med god servicenivå inom kollektivtrafiken. Dessutom möjliggör planen till exempel tillgodoseende av fjärrvärme i nya byggnader.

Detaljplaneringen styrs också av det arkitekturpolitiska programmet, vars mål är att höja standarden på arkitekturen och miljöbyggandet i kommunen. Nybyggandet på området styrs av referensplanen vars mål är att skapa ett landmärkesliknande flervåningshusobjekt av hög kvalitet i trä på området.

Mål som härletts ur planeringssituationen

I landskapsplanen är planeringsområdet utvecklingszon för tätortsfunktioner. I planeringen av Rådalsvägens område beaktas också målen i delgeneralplanen. Delgeneralplanen anvisar inte nya servicetomter på detaljplaneområdet, och planeringsområdet kommer i fortsättningen att stöda sig på servicen i kommuncentrum.

Förslaget till detaljplanen för Rådalsvägen grundar sig på referensplanen som presenterats i huvuddrag i kapitel 3.2.1.

Mål som härletts ur omständigheterna och egenskaperna på området

Målet är att förbättra tätortsbilden för Rådalsvägens område. Områdets struktur byggs tätare och struktureras till en mer enhetlig helhet i landskapet. Nära friluftsområden och -nätverk och områdets grönska är en viktig resurs med tanke på invånarnas livskvalitet och planområdets image. Det är inte skäl att förlora dem i och med det kompletterande byggandet. Det är skäl att bevara till exempel den lilla parken på gatuområdet i områdets södra del och förlänga den till de innersta gårdsområdena i kvartersområdet.

4.4.4 Mål som uppkommit under processens gång, precisering av målen

Under planeringsprocessen har målen i Rådalsvägens detaljplan specificerats och planområdets avgränsning har också ändrats. Planområdet har utvidgats till att omfatta också en del av Råstigen, för att göra parkeringen och trafiken på området smidigare.

Genom social gemenskap kan man öka boendetrivseln för äldre och minska känslan av ensamhet och otrygghet. Människorna ges möjlighet till umgänge också utanför sin egen bostad. Ett livlig gemenskap uppkommer bara om invånarna kan samlas för att hålla olika tillställningar i olika rum som är tillgängliga för alla. Det här gäller lika väl barn och unga som vuxna och äldre.

Rivningen av "Hobbyhuset" som underhålls av den gamla Servicecentralsstiftelsen har lyft fram behovet av gemensamma utrymmen och betydelsen av dem. Ett centralt mål i planen är att garantera tillräckligt med gemensamma utrymmen på området.

Under planläggningsarbetet har man särskilt lyft fram målen att göra boendeformerna för äldre mångsidigare och trygga tillräcklig tillgång på bostäder.

Befolkningens åldrande är enligt befolkningsprognosen för Kyrkslätt som MDI Oy (2022) gjort också den största utmaningen för Kyrkslätt i framtiden. Då de stora årskullarna åldras ökar de äldsta åldersklasserna mest. Ensamhet och otrygghet är ett problem för många äldre. Man har också undersökt att majoriteten av äldre skulle vilja bo i eget hem så länge som möjligt. Bostäder med hinder på glest bebodda områden utgör en särskild utmaning för servicesystemet. I vidare utsträckning på hela Finlands nivå har man lyft fram att det finns behov för så kallade mellanformer inom boendelösningar för äldre mellan vanlig bostad och institutionsvård/serviceboende med heldygnsomsorg.

Kommunerna behöver i framtiden fler boendelösningar som lämpar sig för invånare som ännu inte har behov av serviceboende med heldygnsomsorg.

I samband med detaljplanearbetet för Västra Gesterby som trätt i kraft har man undersökt boende av så kallad mellanform för äldre. Mellanform av boende kallas oftast sådana boendelösningar som inte hör till boende i vanlig bostad eller till institutionsboende (Oosi m.fl., 2020). Boendelösningar av mellanformer är alltså framför allt för äldre avsedda, åldersspecifika boendelösningar där boende och service är separat. Boendet beskrivs av ett hyresförhållande enligt lagen om hyra av bostadslägenhet eller bostaden är ägarbostad. Dessutom

bestämmer den äldre själv vilka tjänster hen vill ta emot (Välikangas, 2009). Gemensamma nämnare för definitionerna av boende av mellanform är lokalernas tillgänglighet, gemensamma lokaler och gemensam verksamhet samt läge nära service. Boende i mellanform innebär centralt möjlighet till social gemenskap genom gemensamma rum och gemensam verksamhet. Dessa mål för boende av mellanform i planen för Västra Gesterby har lyfts fram också i detaljplanen för Rådalsvägen. Boende av mellanform erbjuder också goda förutsättningar för till exempel minnessjuka.

De kvalitativa målen för detaljplanen

Kvalitativa mål för detaljplanearbetet är att skapa en för den omgivande tätortsstrukturen lämplig och kompletterande högklassig boende- och servicehelhet. Man har velat framhäva gemenskapsmålen för området. Ett mål med tanke på stadsbilden är att lyfta upp områdets uttryck och områdets starka sidor.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Utgångspunkt för detaljplanen är referensplanen för Rådalsvägen (Arkitektbyrå A-Live, 2024). Man har inte utarbetat något egentligt beredningsmaterial för detaljplanen, utan man har i kommunens handledning utarbetat en noggrann referensplan utgående från markägarnas och arrendatorernas strategiska avsikter och mål. Referensplanen har behandlats mer i detalj i beskrivningen under punkt 3.2.1 Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet med underrubriken Rådalsvägen referensplan 2024 arkitektbyrå A-Live.

Byggandet av området kompletterar Rådalsvägens skiktade stadsstruktur och skapar ett alldeles nytt, särpräglad bostadsområde i anslutning till det befintliga byggnadsbeståndet.

I nuläget skulle man kunna beskriva området som något rörigt med olika byggnader. Radhusbostäderna är i dåligt skick och Servicecentralen dominerar landskapet med sina många olika flyglar. Med nybyggandet eftersträvas en uppräckning, attraktionskraft och trivsel för området.

Möjligheten att bygga ut servicehuset till de norra delarna av kvartersområdet avgränsar hela kvartersområdet och skapar en ram för området då det byggs. En ny bostadsbyggnad i sex våningar reser sig i mitten av kvarteret som ett fint landmärke för hela området. De gamla radhusen rivs för att ge plats för ett bostadsflervåningshus och ett nytt trivsamt och tillgängligt gårdsområde.

I detaljplanen fastställs betydelsen av utrymmen för samling och umgänge som är viktiga med tanke på gemenskapen. Och det är möjligt att bygga dessa i alla nybyggnader i kvartersområdet.

Om detaljplanen genomförs, skulle planområdet få cirka 140 nya invånare om 1 invånare/40 v-m2 används som boenderymlighet.

Servicecentralsstiftelsens mål är att producera olika tjänster inom boende och rehabilitering för äldre. I planen gör man det möjligt att fortsätta och förstärka verksamheten.

5.1.1 Dimensionering

Planområdets areal är ca 1,2 ha. Planeringsområdets totala byggrätt är cirka 10 300 v-m2, varav 6 600 v-m2 är ny bostadsbyggrätt. Områdesexploateringstalet (ea) uttrycker byggnadernas totala yta i förhållande till markområdets areal. Områdesexploateringen (ea) på planområdet är sålunda cirka 0,92. Det finns cirka 2500 m2 gatuområden, det vill säga ungefär 20 % av planområdets areal.

Hela planeringsområdet hade i den tidigare planen anvisats med beteckningen AHS (kvartersområde för bostadsbyggnader och byggnader som betjänar boende och socialväsandet). Områdets totala byggrätt i planen var 4990 v-m2.

Nu har området delats upp i två separata kvartersområden. Ett nytt kvarter för bostadsflervåningshus (AK) har anvisats i kvarterets södra del. De nya flervåningshuskvarterens totala våningsyta är totalt 3600v-m2, vilket motsvarar exploateringstalet $ek = 0,76$). I den föregående planen var den totala våningsytan i kvartersområdet 1090 v-m2.

Kvartersområdets norra del har i planen anvisats för byggnader som tjänar social- och hälsovård och bostadshus (YSA-1). Den nya kvartersdelens totala våningsyta är totalt 6700 v-m², vilket motsvarar tomtexploateringsstalet $ek = 1,2$. I den föregående planen var den totala våningsytan i kvartersdelen sammanlagt 3900 v-m².

I parkeringsdimensioneringen har boendeformen beaktats. Boendet i hela kvarteret har inriktats på äldre personers behov allt från mångformigt boende till serviceboende med heldygnsomsorg. Äldre personers behov av att använda egen bil minskar och således kan man i planen minska antalet parkeringsplatser. Vårdpersonalens och besökarnas parkeringsbehov har beaktats separat i planen. Med beaktande av planområdets läge och goda kollektivtrafikförbindelser kan man vara beredd på att även vanorna att röra på sig ändrar.

I planen har följande dimensionering använts för ordnandet av parkering:

Bostäder: 1 bp / 150 v-m²

Serviceboende med heldygnsomsorg: 1 bp. / 200 v-m²

Byggnader som tjänar social- och hälsovården: 1 bp / 1,5 anställda

Därtill bilplatser avsedda för rörelsehindrade: 1 bp / 30 bostäder

Man rekommenderar att det på området anläggs cykelplatser enligt följande dimensionering som används i Kyrkslätt: 1 cykel / 30 v-m², eller 1 cykel / bostad.

5.1.2 Service

På området finns ett nu verksamt servicehus för äldre, vars verksamhet möjliggörs i planen även i framtiden.

5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet

Kyrksläotts kommun har ställt höga kvalitetskrav på genomförandet av kompletterande byggande. Man vill att Rådalsvägens område blir ett attraktivt bostadsområde där det nya byggnadsbeståndet stöder och stärker det befintliga området. Målet är att öka attraktionskraften bland annat genom att göra det möjligt att bygga en så kallad landmärkesbyggnad på området.

Målet är att respektera miljöns karaktär i det kompletterande byggandet av området. Därför har man i detaljplanen strävat efter att landskapsmässigt, stadsbildsmässigt, på ett dimensionellt sätt och till sitt utseende anpassa byggandet till det som redan finns.

Bestämmelser som gäller kvaliteten på och särdragen för den byggda miljön har givits i detaljplanens allmänna bestämmelser. I de allmänna bestämmelserna bestäms om det nya byggandets utseende, så som fasadernas material och takets form.

Man fäster särskild uppmärksamhet vid placeringen av byggnader, gårdsfunktioner och körförbindelser på området. I enlighet med de allmänna bestämmelserna ska de planeras separat i samband med bygglovet. Planarbetet svarar för sin del på kommunens befolkningsökningsmål genom att öka möjligheterna för byggande i Kyrksläotts område för tätortsfunktioner.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

De allmänna bestämmelserna som gäller alla kvartersområden i planen har anvisats främst för att trygga ett högklassigt utseende och tillgänglighet i byggandet. Byggnadernas fasadbehandling ska vara stadsbildsmässigt och arkitektoniskt högklassig. Byggnadernas fasader ska byggas av högklassigt material och genom att följa ett enhetligt byggnadssätt.

Byggnaderna kan kopplas med hjälp av skyddstak.

Byggnaderna och tomtfunktionerna ska vara åtkomliga och tillgängliga för rullstolsburna, synskadade eller personer som av andra orsaker är funktionshindrade.

Kvartersområde för flervåningshus (AK)

På området har man anvisat ett kvartersområde för bostadsflervåningshus, som gör det möjligt att bygga ett 3300 v-m² stort våningshus i sex våningar. Utöver den angivna våningsytan är tillåtet att bygga 300 v-m² för gemensamma utrymmen för de boende.

Nybyggandet regleras på kvartersområdet med preciserade planbestämmelser. Byggnaden ska genomföras med stomme av trä. Byggnadens huvudsakliga fasadmaterial är trä. Byggnadens fasadmaterial, -färgsättning och framhävning av ingången ska avspejla karaktären av verksamheten i byggnaden. Byggnadens olika delar ska skilja sig från varandra till färgsättningen. Byggnaden ska ha takskägg som tydligt urskiljas från fasaden.

Bostadsbyggnadens balkonger ska inglasas.

Utöver byggrätten som anges på plankartan får man i trapphusen med fönster och naturlig belysning på varje våning bygga den del som överskrider 15 m².

Ventilationsrum och övriga tekniska utrymmen får byggas på byggnadens våningar utöver byggrätten som antecknats i plankartan.

Kvartersområde för byggnader som tjänar social- och hälsovård och bostadshus (YSA-1)

På kvartersområdet får man placera byggnader som betjänar social- och hälsovård och bostadshus.

Bestämmelsen gör det möjligt att utvidga den nuvarande servicecentralen för äldre med 2500 v-m². Det är möjligt att bygga tillbyggnadsdelen i fyra våningar och fast i den befintliga byggnaden. På kvartersområdet får man utöver den angivna våningsytan använda 500 v-m² för gemensamma utrymmen för de boende. Den sammanlagda våningsytan i kvartersområdet är 6700 v-m².

I planen anges särskilda bestämmelser för nybyggande i kvartersområdet. Eventuella synliga elementfogar döljs med arkitektoniska metoder. Som byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial ska användas ljus tegelfodring, vitbetong eller målad, räfflad betong. Balkongbakgrunderna och -kanterna kan byggas av ett material som avviker från huvudfasadmaterialet.

5.3.2 Övriga områden

Gatuområden

Trafikarrangemangen på planeringsområdet förblir till stor del desamma.

De norra delarna av Råstigen och Rådalsstigen anvisas som normala gatuområden. Med de här ändringarna tryggas parkerings-, räddnings- och servicetrafiken på kvartersområdet. Gatuområdena bevaras till övriga delar i överensstämmelse med planen som gatuområden som reserverats för allmän gångtrafik, cykeltrafik och servicetrafik.

Internt parkeringsområde på tomten (p)

I planen har ett eget parkeringsområde anvisats på kvartersområdet för bostadsflervåningshus.

Gång- och cykelförbindelser

Genomförandet av detaljplanen tryggar fungerande gång- och cykelförbindelser på området. Gång- och cykeltrafikrutterna bevaras som förut och tryggar tillgången till närrekreationsområden och tjänsterna i kommuncentrum för områdets invånare.

En del av gatuområdet som anvisats för gång och cykling på Råstigen ändras till ett gatuområde med normal trafik. Syftet är att göra trafik korsningen tydligare och skapa en tryggare mötesplats för biltrafiken på kvarterets parkeringsområde och gång- och cykeltrafiken på Råstigen. Också en liten del av den nordligaste delen av Rådalsstigen ändras till gatuområde, så att service- och räddningstrafiken i kvartersområdet ska vara så smidig som möjligt.

5.3.3 Kommunalteknik

Planområdet ansluter till alla delar till den redan befintliga kommunaltekniken.

5.3.4 Tillgänglighet

Ett högt krav på tillgänglighet gäller de enhetliga gårds- och vistelseutrymmena i kvartersområdet.

Förbindelserna mellan dessa gatuområden, områden och strukturer byggs så att de kan användas av rullstolsburna, synskadade eller personer som av andra orsaker är funktionshindrade. Kravet på tillgänglighet gäller också byggnader.

5.3.5 Dagvattenhantering

Dagvatten som uppstår på områden ska i första hand absorberas och/eller filtreras på platsen där det uppstår. Enligt de allmänna bestämmelserna om dagvatten får dagvatten således på ett kontrollerat sätt styras till VL-

områdena enligt planen för hantering av dagvatten på området. DDagvatten som uppstår på kvartersområdet ska fördröjas och ledas kontrollerat till det mottagande vattendraget så att dimensioneringsvolymen i fördröjningssänkorna, -bassängerna eller tankarna ska vara minst 1 m³/100 m² ytmaterial som inte släpper igenom vatten. Fördröjningssänkorna, -bassängerna eller -tankarna ska tömmas inom 24 timmar från att de har fyllts och de ska ha planerad överrinning.

I anslutning till bygglov ska en dagvattenplan uppgöras. I planen ska man också presentera arrangemangen för hantering av dagvatten under byggtiden. Behandlingen av dagvatten ska genomföras som en högklassig lösning med tanke på stadsbilden.

5.4 Planens konsekvenser

Konsekvensbedömning i enlighet med MBF 1 §:

Vid utredning av sådana konsekvenser av planer som avses i 9 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) beaktas tidigare gjorda utredningar samt andra omständigheter som inverkar på behovet av utredningar. Utredningarna ska innehålla tillräckliga uppgifter för att det ska vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser genomförandet av planen har:

:

- människors levnadsförhållanden och livsmiljö,
- jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken,
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Detaljplanens konsekvenser har inte bara bedömts på själva planeringsområdet utan också på ett större område som planen kommer att medföra konsekvenser för. Vid bedömningen har man utnyttjat ursprungsmaterial som nämns i början av planbeskrivningen (se beskrivningens kapitel 1.6) samt respons man fått in av sakägare och myndigheter.

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön

Landskapets grundstruktur bevaras på planområdet. Kvartersområdets omfattning ändrar inte.

Markanvändningen på området ändrar inte egentligen, även om den blir effektivare.

Områdets allmänna anblick förbättras tack vare nybyggnader och förbättringen av vistelseområdena inom kvarteret.

Den mest betydande förändringen i stadsbilden ger den nya så kallade landmärkesbyggnaden.

Sexvåningsbyggnaden i trä som är formad som en snurra urskiljer sig från det övriga byggandet i kvartersområdet och omkring som en intressant arkitektonisk detalj. Fem radhus i dåligt skick rivs för att ge plats för våningshuset.

För att de nya flervåningshusen ska sitta i landskapet har man fäst särskild uppmärksamhet vid byggandets placering och massa. I planbestämmelserna betonas också att byggnadernas fasadbehandling ska vara av stadsbildsmässigt och arkitektoniskt hög klass.

I miljöbyggandet betonas områdets styrkor. Med planbestämmelserna har man strävat efter att bevara områdets allmänna anblick grönskande. Behovet av planering av områdets gårds- och vistelseutrymmen har framhävts genom planbestämmelser. Området är för närvarande bebyggt och man måste till exempel inte fälla träd för att ge plats för nybyggnad. I planen har man strävat efter att föra det parkaktiga området på gatuområdet i områdets södra delar också till kvartersområdets inre delar för att utöka det öppna enhetliga parkliknande rummet.

Detaljplaneändringen har bara små verkningar för kulturarvet. På området finns egentligen inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Man river det cirka 120 v-m² stora fristående småhuset, "Hobbyhuset",

som är i Servicecentralsstiftelsens besittning. Byggnaden har konstaterats vara i dåligt skick och man är inte säker på dess historia.

I och med de nya flervåningshusen ändrar miljöbilden i Rådalsvägens kvarter så att den bli mer småstadsaktig, vilket också är ett av de viktigaste målen för utvecklingen av kommuncentrum.

Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken

Planlösningen stöder målen beträffande förtätande av samhällsstrukturen och förbättrar förutsättningarna för användning av hållbara transportformer. Dessutom möjliggör planen tillgodoseende av fjärrvärme i nya byggnader.

Förtätandet och förenhetligandet av tätortsstrukturen med hjälp av det befintliga infrastrukturnätverket och främjandet av en hållbar samhällsstruktur är förenligt med de riksomfattande målen områdesanvändningen, utvecklingsbilden för kommuncentrum och Kyrksläatts kommuns klimatmål.

Utökandet av till äldre riktat boendebud och vårdtjänster med heldygnsomsorg stöder lönsamheten för den kommersiella tjänsterna och kollektivtrafiken i hela kommuncentrumområdet och genom dessa områdets livskraft.

Planeringsområdet ligger i enlighet med kommunens nivå intill goda kollektivtrafikförbindelser, vilket möjliggör ett bilfritt levnadssätt. Med anledning av områdets samhällsstrukturrella läge och målgruppen för boendeformen har man i detaljplanen lättat på parkeringsdimensioneringen.

Byggandet av nya bostäder kompletterar befolkningsunderlaget på området. Det är motiverat att öka mängden boende i mellanform och tjänster för äldre i området bland annat med anledning av åldersstrukturen på befolkningen som redan finns på området.

Åängens välfärdscentral som byggts i närområdet stöder också utvecklingen av tjänster för områdets äldre. Servicefunktionerna som placeras på området är i huvudsak också tillgängliga också för andra kommuninvånare.

5.4.2 Sociala konsekvenser

Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö

Detaljplanen inverkar inte på närrekreationsområdena eller rekreationsrutterna. Gång- och cykellederna som omger området blir kvar och leder till bekanta rekreationsplatser som till exempel Råkullaparken.

Undersökningar har visat att närbelägna rekreationsområden och områdets grönska ökar människornas välmående.

Invånarökningen som uppkommer av det kompletterande byggandet i området (ca 140 nya invånare) påverkar invånarnas livsmiljö både på området och det kringliggande närområdet. Som följd av invånarökningen växer fordonstrafikens mängd något jämfört med den nuvarande trafiken. Ökningen är inte betydande, eftersom tilläggsbyggande i detaljplanen då det blir verklighet riktats till äldre och behoven av vård med heldygnsomsorg. Antagandet är att man i planen inte behöver anvisa parkering i enlighet med normen för en vanlig bostadsbyggnad.

Serviceutbudet som Servicecentralsstiftelsen för närvarande producerar för äldre på området beräknar man att utvecklas vidare och förbättras i och med ett ökat invånarantal.

Ett grönskande gårdsområde som beaktar behoven för äldre och rörelsehindrade i kvartersområdet erbjuder en plats för umgänge och möten. Genom områdets tillgänglighet, alltså identifiering och avlägsnande av hinder i stadsrummet, gör man det möjligt för flera att röra på sig och direkt uppleva omgivningen. Självständig tillgång till allt fler platser och miljöer förbättrar livskvaliteten för flera människor inte bara fysiskt utan också mentalt. Då de fysiska hindren avlägsnas, ökar också användningen av omgivningen. Andra människors närvaro ökar också den trygghet som upplevs. I alla nybyggnader har man också gjort det möjligt att bygga gemensamma utrymmen. Gemensamma utrymmen gör det möjligt att trygga verksamhet för äldre, umgänge i flera generationer, så att den erbjuder kvalitativa ramar för hobby- och kulturverksamhet för människor i olika åldrar och olika livssituationer.

Ändringen av detaljplanen bidrar till att mångsidiggöra alternativen för boende i området och möjliggör den så kallade alternativa boendeformen som medför ett betydande tillägg särskilt till utbudet på bostäder för äldre. På området uppstår en ny servicekoncentration för äldre, som lockar kunder också från andra håll i Kyrkslätt. Boendeomgivningens tillgänglighet, mängden tjänster och grönområden på gångavstånd ökar särskilt rörelseaktiviteten bland äldre. Äldre använder också mer kollektivtrafik för kortare resor. Med detaljplanen för Rådalsvägen strävar man efter att utveckla också de här sakerna.

Människor vill fortsätta att leva det liv de är vana vid också som äldre. Att åldras i en bekant omgivning skapar trygghet. Känslan av ensamhet och otrygghet är en av de mest betydande orsakerna för flytt till serviceboende även om de boende inte nödvändigtvis har behov av medicinsk eller heldygnssomsorg. Genom detaljplanen för Rådalsvägen möjliggörs mångformigt, tillgängligt och tryggt boende nära tjänster.

Stadsbilden och områdets image förbättras genom god planering av nya byggnader och stilig fasadbehandling. På social nivå har planen positiva och betydande verkningar. Det kan uppskattas att intresset för området också kommer att öka regionalt.

5.4.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Konsekvenser för jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet

Den kommande markanvändningen kommer inte att påverka de nuvarande vattendelarna eller avrinningsrutterna. Ändringarna i jordmånen är lokala.

På planområdet har man fäst uppmärksamhet vid dagvattenhanteringen genom planbestämmelser. Grunderna för dagvattenhantering har beskrivits i stycke 5.3.6 i beskrivningen. I bestämmelserna rekommenderas att man minskar på uppkomsten av dagvatten genom att använda ytbeläggning som släpper igenom vatten och fördröja och infiltrera dagvattnet i första hand på fastigheterna.

Klimatkonsekvenserna påverkas på ett väsentligt sätt av förtätandet av tätortsstrukturen. Planen förenhetligar den befintliga samhällsstrukturen, och där har utgångspunkten varit utnyttjande och byggande av den befintliga strukturen. I området bibehålls servicehuset för äldre. Också en utbyggnadsdel till servicehuset blir möjlig. Radhusen i dåligt skick i området rivs ur vägen för ett nytt radhus. Området stöder sig på den befintliga infrastrukturen, som vid behov kompletteras och förnyas.

Utgångspunkten för planeringen av hela kvartersområdet har varit effektivisering av områdets funktioner och att de olika delarna av kvarteren stöder sig på varandra. Servicehusets utbyggnadsdel byggs fast i den befintliga byggnaden. Detta möjliggör resurssmårhet såväl i byggandet som i den senare användningen, eventuellt som enhet för hel-dygnssomsorg. Det skulle vara omöjligt att bevara de nuvarande radhusen som ägs av Kyrksläatts Hyresbostäder på bekostnad av den önskade utvecklingen av området. 5 rad-hus innehåller 23 bostäder med 1–2 invånare var. Detta befintliga antal bostäder möjliggör inte utveckling och bevarande av området och servicen. Trots att de skadliga klimat-konsekvenserna hänför sig till rivning av byggnader och byggande av nytt och trots att reparationsbyggande ofta är ett kolfattigare alternativ är nybyggande nödvändigt för förut-sättningarna för utvecklingen av området. I ett nytt flervåningshus är det möjligt att an-visa ca 50 nya bostäder, och i hela området skulle ca 140 nya invånare 1 invånare/40 v-m2 kunna placera sig.

I det kommande nybyggandet (bostadsflervåningshus) är en stor del av materialet virke som lagrar kol. Detta har tryggats med separata planbestämmelser. Planbestämmelsen om träbyggande stämmer överens med Kyrksläatts klimatmål. Byggande i trä är en betydande metod för att minska på koldioxidutsläpp. Således är detaljplanen i enlighet med Kyrksläatts kommuns HINKU-mål och principerna för hållbar utveckling. I olika undersökningar har man dock konstaterat att utsläppen från tillverkning av olika byggnadsmaterial minskar långsammare än utsläppen från uppvärmning. Utsläpp från uppvärmning av en nybyggnad minskar dock avsevärt i området eftersom el- och fjärrvärmens ständigt blir utsläppssnålare och byggnadernas energieffektivitet förbättras avsevärt jämfört med det gamla byggnadsbeståndet. Byggnaderna är riktade till äldre och är måttligt stora. Med bostadsfördelningen i området uppnås en energieffektivare lösning när man river 5 byggnader i en våning med 23 bostäder ur vägen för en byggnad i sex våningar med 50 bostäder.

Planlösningen leder också till en situation som maximerar kolbindningen, där kvartersområdets grönyta växer när byggnadsytor i kvartersområdet frigörs till gårdsområden.

Vid utformningen och placeringen av byggnaderna har man beaktat de passiva lösningarna för att minska energiförbrukningen. Man har ägnat särskild uppmärksamhet åt att bo-städerna i nybyggnaden (bostadsflervåningshus) vetter mot olika väderstreck och på så sätt undvikit lägenheter som helt vetter söderut. Den snurraktiga formen på byggnader som föreslås i referensplanen möjliggör en angenäm placering av bostäder med tanke på väderstrecken. I referensplanen har man också granskat omvandlingsflexibiliteten när det gäller nybyggnaderna i hela kvarteret. Planen möjliggör mångsidigt boende för äldre och placering av service i området, men planbestämmelserna har utarbetats så att an-vändning av byggnaderna för annat slags boende och verksamhet är möjlig även i framtiden.

För att minska de skadliga klimatkonsekvenserna har man i planlösningen gjort lösningar som minskar privatbilism. Invånarna kan använda närtjänster, men också tjänsterna i centrum med hjälp av kollektivtrafikförbindelser och gång- och cykelförbindelser. Detalj-planen möjliggör ett bilfritt levnadssätt. Området stöder sig på goda kollektivtrafikförbindelser och gång- och cykelrutter. I parkeringsdimensioneringen har boendeformen beaktats. Boendet i hela kvarteret har inriktats på äldre personers behov allt från mångformigt boende till serviceboende med heldygnsomsorg. Äldre personers behov av att använda egen bil minskar och således har parkeringsnormen i området liberaliserats. I planen har 1 bp/150 v-m² reserverats för invånarparkering. Med normen har man kunnat uppnå må-len för kompletterande byggande av hållbar samhällsstruktur utan att avstå från områdets grundläggande struktur och grönska.

Konsekvenser för växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna

Planområdet är redan sedan tidigare byggt kvartersområde och på området finns inga särskilda objekt i naturmiljön. Detaljplanen har inga konsekvenser för de rådande naturförhållandena.

I detaljplaneförslaget har man något utvidgat det parkaktiga området i områdets södra del. Syftet är att utöka det trivsamma öppna stadsgröna också till kvartersområdet.

5.4.4 Konsekvenser för kommunekonomin

Allmänt sett ha nya skattebetalare som flyttar till kommunen alltid en positiv effekt på kommunekonomin. Kompletterande byggande av flervåningshuskvarteret fordrar på området bara lite kommunaltekniskt byggande och den befintliga täta strukturen minskar kostnaderna.

I och med det kompletterande byggandet och de tillhörande markanvändningsavtalen uppkommer också förutsättningar för att anvisa finansiering för miljöbyggande, områdesskötsel och underhåll. Förbättringen av omgivningens kvalitet höjer områdets image, vilket för sin del ökar områdets fastigheters värde.

Då man lättar på parkeringsdimensioneringen underlättar det kompletterande byggande på området och sänker också kostnaderna för byggande och boende. Då bilplatser byggs enligt det faktiska behovet, dvs. enligt efterfrågan, kan deras pris också anpassas för att bättre motsvara kostnaderna som de orsakar. På så sätt kan tilläggskostnaden för bilplatser som tillfaller invånare som inte har bil minska. På området finns i enlighet med kommunens nivå goda kollektivtrafikförbindelser. För enskilda hushåll är det ekonomiskt förnuftigt att bo på områden med god kollektivtrafik, eftersom beroendet av personbil inte är lika stort som på flera andra bostadsområden i kommunen.

Detaljplaneändringens konsekvenser för kommunekonomin kan också granskas genom befolkningens åldrande. I slutet av 2030-talet måste Kyrkslätt med beaktande av de ekonomiska realiteterna ordna fungerande och högklassiga social- och hälsovårdstjänster för en trefaldig mängd människor.

Då boende i mellanform möjliggörs minskar pressen på kommunen att öka resurserna för anstaltsvård eller serviceboende med heldygnsomsorg för äldre. Också hemvården har nytta av att klienterna finns på samma ställe eller nära varandra.

Området som ska planläggas och området omkring är boendebetonade. Detaljplaneändringen bidrar inte till en betydande mängd nya arbetsplatser på området. Utvecklingen av Rådalsvägens område stärker framförallt kommuncentrums ställning och erbjuder nya boendeformer i närheten av kommuncentrum. Således är detaljplanen kommunalekonomiskt lönsam.

Kostnaderna för planeringen och byggandet av en tillgänglig boendemiljö mest sannolikt att öka jämfört med vanlig miljöplanering, men å andra sidan kan man anta att kostnaderna motsvarande minskar inom andra sektorer: behovet av transport- och omsorgstjänster minskar, förbättringen av socialitet och livskvalitet kan minska behovet av mentalvård och eventuellt också annan hälsovård.

I och med tillgängligheten ökar också tryggheten och användbarheten minskar risken för olyckor och minskar på det viset kostnaderna för hälsovård. En stor del av framför allt äldre personers vårdbehov förorsakas av fallolyckor, fallbenägenheten ökar ytterligare när konditionen blir sämre, eftersom det finns få lämpliga friluftsrutter eller stimuli som uppmuntrar till motion. Följaktligen är det med tanke på kommunekonomin lönsamt att förutom tillgängliga lägenheter producera trygga boendemiljöer som möjliggör motion redan enbart för att på lång sikt minimera kostnader som förorsakas av olycksfall.

Utöver dessa verkningar har tillgängligheten konsekvenser också för Rådalsvägens område och hela Kyrksläotts konkurrenskraft och image. Miljöns tillgänglighet ökar områdets attraktionskraft som miljö för boende och uträttande av ärenden. Lättheten att röra sig och kommunens positiva image är bland annat också faktorer som främjar turism. I och med förbättrandet av åtkomligheten utvidgas också den potentiella kundkretsen för företagen.

5.5 Störande faktorer i miljön

Man anser att planeringsområdet inte berörs av några betydande störande faktorer i miljön.

Eftersom kvartersområdet som ska planläggas ligger mitt i kvartersområdet för övrigt boende, omgivet av gång- och cykelleder, utsätts området till exempel inte för bullerolägenheter från trafiken.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna finns i plankartan och i bilaga 2.

5.7 Namnskick

Plannamnen baserar sig på områdets gamla namn som finns i baskartan. Adressnamnen har använts redan länge. Inga nya namn behövs på planområdet.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1. Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Detaljplaneringen har styrts av referensplanen som utarbetats för ändringsområdet (A-Live, 2024).

6.2. Genomförande och tidtabell

Detaljplaneändringen kan genomföras genast då planändringen har kungjorts ha vunnit laga kraft. I fråga om tomterna i privat ägo beror tidtabellen för genomförande av detaljplanen på områdets markägare.

Genomförandet av detaljplanen förutsätter markanvändningsavtal.

Uppskattningen är att man kunde börja bygga hus tidigast under år 2026.



KYRKSLÄTTS KOMMUN
DETALJPLAN FÖR RÅDALSVÄGEN

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