

Detaljplanen för Stallbacken (projekt 10108), framläggning av detaljplaneförslaget enligt MBL 65 § och MBF 27 §

Samhällstekniska nämnden 16.06.2022 § 64
86/10.02.03/2019

Beredare

detaljplanechef Simon Store, fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi

Efter framläggningen i planens beredningsskede har bland annat följande stora ändringar gjorts i planen:

- planområdet har gjorts mindre, kvarteren 114, 116 och 118 samt ett parkområde i områdets vänstra kant har strukits från planområdet,
- samhällstekniska nämnden har 16.6.2020 beslutat att ingen kvartersparkering planeras under Kyrktorget,
- kvarter 120 (det nuvarande p-området norr om butiken) lämnas av ovanstående anledningar som parkeringsområde för att betjäna biblioteket, det gemensamma campuset, kyrkan och den övriga allmänna användningen av området,
- den nuvarande detaljplanetomten i kvarter 110 (före detta Nordea-huset) blir tills vidare i kraft, området kan senare ändras med en s.k. frimärkesplan, den nuvarande byggnaden kan stå kvar tills man hittar ett nytt användningsändamål istället för den,
- bibliotekshuset Fyris tomt ingår inte längre i Stallbackens plan, utan den har tagits med i den redan godkända ändringen av detaljplanen för St. Mikael's kyrka,

Utöver byggande av flervåningshus möjliggör planen byggande av affärs-, butiks- och servicelokaler. Det nya bostadsbyggandet (AK) uppgår till ca 25750 v-m2 och våningsytan för affärs-, butiks- och arbetslokaler ca 1900 v-m2. Ändringen av detaljplanen skulle vid förverkligande föra med sig cirka 900 nya invånare till området.

Syftet är att placera invånarparkeringen i kvarteren 111 och 119 under gårdsdäcket. Lösningen är en utmaning med tanke på kostnaderna och fordrar att man i kvarteren anvisar tillräckligt med byggrätt. Trots det har man i planförslaget föreslagit en lösning där beredningsskedets (planutkastets) punkthus i nio-tio våningar i västra kanten i kvarter 111 har sänkts till sju våningar. En del av responsen har gällt precis de här byggnadsmassorna, och deras utseende. Å andra sidan har man ökat våningstalet i vissa kvartersdelar, till exempel har byggnadsytor i fyra våningar höjts till fem och så vidare.

Kvarterens arkitektur har undersökts via olika alternativ och man har kommit fram till att föreslå en lösning där bostadsbyggnadernas fasader är i huvudsak murat tegel och en del rappad yta. Behandlingen av och strukturen på teglet och den rappade ytan kan variera, vilket för med sig personlighet och skala för fasaderna. Man har likaså velat införa form och mindre skala i byggnadernas takvärld genom att dela upp takets delar i mindre delar genom tvärgavlar och genom att bryta byggnadsmassorna i delar. Enligt planbestämmelserna är det möjligt att inreda lägenheter på vinden (lägenhetens andra våning med innertrappa). Den här byggnadsytan som byggs på vinden ges med planbestämmelse utöver byggrätten för att uppmuntra byggande på vinden. Balkongerna i kvarterens yttre kanter ska byggas indragna så att balkongerna och fönstren bildar ett enhetligt fasadtema. Fönstren på första våningen ska

utvidgas ända till marken. På grund av marknivåns variationer varierar storleken på dessa fönster och inför för sin del variation i fasaderna. I kvarteren har butikslokalerna anvisats med tvingande planbeteckning. Dessutom har man i kvarter 119 förordnat om förpliktelse att bygga en fettkanal i samband med byggandet för att trygga placering av en restaurang vid Kyrktorget.

En del av invånarparkeringen får placeras på marknivå på de intilliggande LPA-områdena för att balansera kostnadstrycket som förorsakas av anläggningsparkering.

Parallellt med planförslaget och referensplaneringen av kvarteren har man utarbetat ett förslag om hur Kyrktorget kan utvecklas och förnyas. Nya byggnader med nya funktioner kring Kyrktorget fordrar att torgets ytor, utjämning och dränering planeras på nytt. Utgångspunkten är att de nuvarande stödmurarna av betong, slänterna och materialen ersätts med en enhetlig utjämning av torget som följer den ursprungliga terrängformen. Det nuvarande övre torget och nedre torget skulle förenas till ett torgrum där de olika delområdenas karaktär framhävs med planteringar (träd), funktioner (terrasser, lekkullar, bänkar) och belysning. Parkeringsområdet norr om kvarter 119 planeras grönskande och gränsar delvis till Prostparkens parkområde. Den lilla torgskivaren (piazzetta) väster om kvarter 119 planeras som ett grönskande vistelseområde. På området tillåts några parkeringsplatser för de intilliggande service- och butikslokalerna. Idéplanen för torgområdet ingår som beskrivning till planbeskrivningen.

Syftet är att engagera kommuninvånarna i torgområdet och lösningen för hela Stallbackens detaljplan via webbplatsen Arcgis-HUB.

Den "underjordiska" allmänna planeringen av kommunaltekniken på planområdet är annars på hälft, och den blir färdig före planen behandlas för godkännande, då man får visshet om kostnaderna och till exempel dagvattenlösningarna.

Byggandet av området styrs förutom av planbestämmelserna också av bygganvisningarna som är framlagda som en del av det övriga planmaterialet. Någon egentlig anvisning för närmiljön utarbetas inte i samband med detaljplaneringen, utan områdets närmiljö planeras av kommunen separat som en del av planeringen av torg-, gatu- och övriga allmänna områden. De här planerna kommer likaså att läggas fram.

Planprojektets program för deltagande och bedömning kommer att uppdateras hösten 2022.

BILAGOR:

- planläggarens bemötanden
- planbeskrivning med bilagor (inklusive förminskningar av plankartan ritn. nr. 3468) 3468)
- protokoll § 39 Samhällstekniska nämnden 24.10.2019 framläggning av beredningsmaterialet

Föredragande

Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen

Beslutsförslag

Samhällstekniska nämnden beslutar

2

föreslå kommunstyrelsen att den lägger fram detaljplanen för Stallbacken (ritn. nr: 3468) med handlingen i enlighet med MBL för minst 30 dygn

3

föreslå kommunstyrelsen att följande instanser ombes ge utlåtanden om planförslaget:

Kyrksläotts kommun

- Byggnadstillsynen
- Miljövården
- Kyrksläotts vatten
- Vård och omsorg
- Kommunutvecklingen
- Bildnings- och fritidstjänsterna
- Handikapprådet
- Äldrerådet
- Kulturdirektören
- Kommungeodeten

Övriga myndigheter:

- Nylands förbund
- Nylands NTM-central
- Esboregionens miljö- och hälsoskydd
- HRM Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
- HRT Samkommunen Helsingforsregionens trafik
- Västra Nylands polisinrättning
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands landskapsmuseum

Föreningar och organisationer:

- Kyrksläotts kommuncentrumförening rf
- Kyrksläotts miljöförening rf
- Kyrkslätt Natur och Miljö rf
- Kyrkslätt Hembygdsförening rf
- Kyrksläotts företagare rf
- Kyrksläotts kyrkliga samfällighet

Företag:

- Caruna Esbo Ab
- Fortum Power and Heat Oy
- Elisa Abp
- Telia Finland Oyj
- DNA Oyj

4

förutsätta att det innan detaljplanen för Stallbacken godkänns i kommunfullmäktige ska finnas ett godkänt och undertecknat markanvändningsavtal mellan kommunen och nödvändiga privata markägare på området

5

befullmäktiga beredaren att göra tekniska korrigeringar i planmaterialet före behandlingen i kommunstyrelsen.

Beslut

Föredragande drog bort ärendet från listan.

För kännedom