

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

Samhällstekniska nämnden 16.06.2022 § 64

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

1

föreslå kommunstyrelsen att den godkänner planläggarens motiverade bemötanden till utlåtandena och anmärkningarna

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 miljöjänster
- 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

Samhällstekniska nämnden 19.01.2023 § 3
86/10.02.03/2019

Beredare detaljplanechef Simon Store, fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi

Föredragande Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen

Beslutsförslag Samhällstekniska nämnden beslutar

1.
föreslå kommunstyrelsen att den godkänner planläggarens motiverade bemötanden till utlåtandena och anmärkningarna
 2.
föreslå kommunstyrelsen att den lägger fram detaljplanen för Stallbacken (ritn. nr: 3478) 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
 - Livskraftssektionen
 - Bildnings- och fritidstjänsterna
 - Handikapprådet
 - Äldrerådet
 - Kulturdirektören
 - Kommungeodeten
- Övriga myndigheter:
- Nylands förbund
 - Nylands NTM-central
 - Västra-Nylands välfärdsområde
 - HRM Samkommunen Helsingforsregionens miljöjänster
 - 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.
befullmäktiga beredaren att göra tekniska korrigeringar i planmaterialet före behandlingen kommunstyrelsen.

5.
justera protokollet för denna paragrafs del vid sammanträdet.

Behandling

Under behandlingen gav Matti Kaurila gav följande förslag till anvisning: I förslaget till detaljplanen har anvisats parkeringsplatser för bilar i bristfällig utsträckning i förhållande till bygggrätten i detaljplaneförslaget. I den fortsatta planeringen ska undersökas hur situationen kommer att förbättras. Beträffande kvarter 117 måste man undersöka en bättre parkeringslösning. Bilplatserna i kvarter 115 (LPA) ligger långt ifrån flervåningshuskvarteret och i praktiken parkerar kvarterets invånare sina bilar på parkeringsplatserna i kvarter 120 (LPA-1), så i den fortsatta planeringen ska undersökas möjligheten att anvisa parkeringsplatser för kvarter 117 också genom att utvidga eller bibehålla parkeringsområdet i kvarter 120 minst i nuvarande storlek, och inte förminska det så som föreslagits i planförslaget.

Anvisningen understöddes av Aleksander Polkko, Hannu Valtanen, Kim Liljequist, Jenny Snellman, Antti Salonen och Josephine Frimodig.

Ordföranden konstaterade att nämnden ska rösta mellan utgångsförslaget och anvisningsförslaget, eftersom det framställts ett förslag som avviker från utgångsförslaget. Ordföranden föreslog följande omröstning: utgångsförslaget är "ja" och Matti Kaurilas anvisningsförslag är "nej".

För utgångsförslaget röstade fyra (4): Ronja Karkinen, Sanni Jäppinen, Teemu Kelkka och Pekka Jäppinen.
För Matti Kaurilas anvisningsförslag röstade sju (7); Matti Kaurila, Aleksander Polkko, Josephine Frimodig, Hannu Valtanen, Antti Salonen, Kim Liljequist och Jenny Snellman.
Ordföranden konstaterade att nej-rösterna vann och anvisningsförslaget vann med rösterna fyra (4) – sju (7). Behandlingen fortsatte.

Sanni Jäppinen gav följande anvisningsförslag: I Kyrkslätt har utarbetats och godkänts en ny kulturstrategi. Kultur och konst kan också vara en del av stadsutrymmet och påverka hur invånarna upplever utrymmet och hur de trivs där. I genomförandet av projektet tillämpas enprocentsregeln (en procent till konsten) i tillämpliga delar.
Anvisningen understöddes av Ronja Karkinen, Pekka Jäppinen, Teemu Kelkka och Kim Liljequist.
Anvisningen godkändes enhälligt.

Beslut

Samhällstekniska nämnden beslutade

föreslå kommunstyrelsen att den godkänner planläggarens bemötanden till anmärkningarna och utlåtandena

2

föreslå kommunstyrelsen att den lägger fram förslaget till detaljplan för Stallbacken (ritn. nr. 3478) med handlingen i enlighet med MBL för minst 30 dygn

3.

föreslå kommunstyrelsen att den ber utlåtanden om planförslaget av följande instanser:

Kyrksläotts kommun

- Byggnadstillsynen
- Miljövården
- Kyrksläotts vatten
- Livskraftssektionen
- Bildnings- och fritidstjänsterna
- Handikapprådet
- Äldrerådet
- Kulturdirektören
- Kommungeodeten

Övriga myndigheter:

- Nylands förbund
- Nylands NTM-central
- Västra Nylands välfärdsområde
- HRM Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
- HRT Samkommunen Helsingforsregionens trafik
- Västra Nylands polisinrättning
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands museum

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 Abp
- DNA Abp

4

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

5

ge följande anvisningar för den fortsatta beredningen:

I förslaget till detaljplanen har anvisats parkeringsplatser för bilar i bristfällig utsträckning i förhållande till bygggrätten i detaljplaneförslaget. I den fortsatta planeringen ska undersökas hur situationen kommer att förbättras. Beträffande kvarter 117 måste man undersöka en bättre

parkeringslösning. Bilplatserna i kvarter 115 (LPA) ligger långt ifrån flervåningshuskvarteret och i praktiken parkerar kvarterets invånare sina bilar på parkeringsplatserna i kvarter 120 (LPA-1), så i den fortsatta planeringen ska undersökas möjligheten att anvisa parkeringsplatser för kvarter 117 också genom att utvidga eller bibehålla parkeringsområdet i kvarter 120 minst i nuvarande storlek, och inte förminska det så som föreslagits i planförslaget.

6

ge följande anvisningar för den fortsatta beredningen:

I Kyrkslätt har utarbetats och godkänts en ny kulturstrategi. Kultur och konst kan också vara en del av stadsutrymmet och påverka hur invånarna upplever utrymmet och hur de trivs där. I genomförandet av projektet tillämpas enprocentsregeln (en procent till konsten) i tillämpliga delar.

7

justera protokollet för denna paragrafs del vid sammanträdet.

Arkitekt Heikki Viiri från Arkkitehtitoimisto Heikki Viiri Oy anslöt sig till sammanträdet för presentationen av § 3 och avlägsnade sig från sammanträdet kl. 18.03.

För kännedom

fortsatt behandling i kommunstyrelsen

Redogörelse

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 den nya mataffären, invånarparkeringen, 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,
- kvarter 111:s parkeringslösning har ändrats för att förverkligandet skulle vara kostnadseffektivt och enklare att utföra i etapper.

Utöver byggande av flervåningshus möjliggör planen byggande av affärs-, butiks- och servicelokaler. Det nya bostadsbyggandet (AK) uppgår till ca 25 750 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. Områdets nuvarande detaljplan innehåller en byggrätt på ca 16 500 v-m².

Syftet är att placera invånarparkeringen i kvarteret 119 under gårdsdäcket. Vidare har parkeringen i kvarteret 111 lösts genom parkering delvis i marknivå, delvis i parkeringsanläggning i planområdets västra sida. Till dessa delar har planområdets utvidgats västerut mot parkområdet vid Finnsbacka.

I beredningsskedet berörde en del av den kritiska feedbacken områdets västra delar, Klockarbackens tilltänkta huskroppar och deras höjd. De ursprungligen 8-9 våningar höga husmassorna har under den fortsatta planeringen sänkts till att vara högst sex våningar. Hela planområdets snitthöjd ligger på fem våningar. Fasadernas höjder varierar mellan fyra och sex våningar, vilket har blivit gängse våningstal i kommuncentrum i Kyrkslätt (exempelvis Kyrkdalen och Klockarbacken).

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 och på detta sätt diversifiera bostadsfördelningen och besittningsformerna. Dessutom möjliggör planbestämmelserna en extrahög våning (högst 5 m), i vilken man får inreda ett loftutrymme. Även denna åtgärd bidrar till att liva upp kvartersstrukturen och framhäva kvarterets boendekvalitet. 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-1 -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 torgskvären (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 bilaga till planbeskrivningen.

Idéplanen har utarbetats på basen av en diger invånarenkät. Enkätens slutrapport är bilaga 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. Utgångspunkten är att nästan all kommunalteknik förnyas inom planområdet.

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 våren 2023.

BILAGOR:

- planläggarens bemötanden
- planbeskrivning med bilagor (inklusive förminskningar av plankartan ritn. nr. 3478)
- protokoll § 39 Samhällstekniska nämnden 24.10.2019 framläggning av beredningsmaterialet