

## Ordnande av bostadsmässa i Kyrkslätt 2030 (fge)

Kommunstyrelsen 03.06.2024 § 187

423/14.00.00/2024

Beredare	Planläggningsarkitekt Leena Kankaanpää Näringslivs- och marknadsföringsexpert Katja Harri <a href="mailto:fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi">fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi</a> , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Kommundirektör Virpi Sailas  Kommunstyrelsen beslutar  1 anteckna beredningen och den gjorda förutredningen för kännedom  2 om sitt förslag till fullmäktige om ordnande av bostadsmässa vid sitt sammanträde 10.6.2024
Behandling	JLL:s konsulter Markus Hagelstam och Markus Siro presenterade ärendet vid sammanträdet och lämnade sammanträdet under behandlingen av ärendet kl. 15.51.  Under behandlingen gav ledamot Matti Kaurila följande förslag till anvisning: Till mässområdet borde inte planeras hustyper, som är utmanande att utveckla marknadsbaserat. Förslaget till anvisning understöddes av Timo Haapaniemi och Anneli Granström.  Ledamöterna i kommunstyrelsen ställde också frågor och begärde tilläggsutredningar inför kommunstyrelsens följande behandling 10.6.2024. Ordföranden bad att eventuella tilläggsfrågor skickas till sekreteraren per e-post.  Följande medlemmar i bostadsmässans projektgrupp var närvarande vid sammanträdet under behandlingen av denna paragraf fram till kl. 16.11: direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen, kommunarkitekt Tero Luomajärvi, detaljplanechef Simon Store, kommungeodet Otso Kärkkäinen, planläggningsarkitekt Leena Kankaanpää och näringslivs- och marknadsföringskoordinator Katja Harri.  Kommunfullmäktiges andra vice ordförande Reetta Hyvärinen lämnade sammanträdet efter denna paragraf kl. 16.11.
Beslut	Kommunstyrelsen beslutade enhälligt enligt förslaget.
Redogörelse	<b>Bostadsmässa i Kyrkslätt</b> Kommunfullmäktige har vid sitt sammanträde 5.2.2024 § 5 gett ett bemötande till den motion där det föreslogs att kommunen börjar förbereda möjligheten att ordna en bostadsmässa i Kyrkslätt. Fullmäktige godkände enhälligt att preliminära förhandlingar inleds med Andelslaget Finlands Bostadsmässa för att utreda placeringalternativen. Målet är att ordna bostadsmässa år 2030 eller senare.

Kommundirektör Virpi Sailas har genom sitt beslut 3.4.2024 tillsatt en arbetsgrupp för att bereda ärendet om bostadsmässa vidare. Arbetsgruppen har inlett förhandlingar med Andelslaget Finlands Bostadsmässa. Arbetsgruppen har berett ärendet när det gäller såväl läget, förutredningen som ansökan om bostadsmässa.

Ärendet som gäller bostadsmässan, preliminära tidtabeller och utkastet till planstommen för mässområdet har presenterats i livskraftsektionen 8.5.2024 § 22.

### **Förutredning och där framförda centrala iakttagelser**

Förutredningen har gjorts av JLL Finland Oy och beställts som utgångsmaterial till ansökan om bostadsmässan. Syftet med utredningen är att ta reda på om området är intressant och ekonomiskt genomförbart ur bostadsbyggares perspektiv. I utredningen tar man också ställning till den marknadsföringsnytta som kommunen drar av bostadsmässan. De mest centrala iakttagelserna i förutredningen är att Kantviks område lämpar sig väl för ordnande av bostadsmässa och garanterar snabb och enhetlig utveckling samt färdigställande av området. Mässan ger området betydande synlighet och höjer kommunens profil. Byggnadskostnaderna för kommunalteknik är betydande på strandområden, men efterfrågan på tomter växer och försäljningen blir snabbare, varvid det är rimligare att genomföra kommunens infrainvesteringar. Genomförandet av byggande enligt den preliminära referensplanen är svårt utan mässan. Den första delen av hela området skulle byggas i rask takt som bostadsmässområde och garantera samtidigt kommunen möjlighet att utveckla området vidare till nästa skede, till Jollstrandens område. Rekommendationen enligt förutredningen är att om utvecklingen av Kantviks område i enlighet med referensplanen lyfts till spetsprojekt i kommunen, är bostadsmässan ett motiverat verktyg för att genomföra detta.

### **Tidtabell**

Tidtabell för ansökan:

- Kommunstyrelsen 3.6.2024
- Andelslaget Finlands Bostadsmässas styrelse 6.6.2024 Beslut om villkorlig reservering fram till Kyrksläotts kommunfullmäktiges beslut
- Kommunfullmäktige 17.6.2024
- Slutligt beslut om reservering Andelslaget Finlands Bostadsmässa (tidigast 24.6.2024)
- Ingående av samarbetsavtal (ca 9 månader) hösten 2024

Tidtabell för bostadsmässan (målår 2030)

- Detaljplanering 2024–2026
- Planering och byggande av kommunalteknik 2025–2028  
    Överlåtelse av tomter
- Byggande av hus 2028–2030
- Bostadsmässa 2030
- Utnyttjande av mässans varumärke fortsätter 2030–2032

### **Kostnader**

Kostnaderna för kommunen är 60 000 € i ansökningsskedet. Betalas i samband med Andelslaget Finlands Bostadsmässas reserveringsbeslut. Kostnaderna innefattar kostnaderna som gäller ingående av Samarbetsavtal (cirka 9 månader arbete med mässorganisationen).

Kommunen ska förbereda sig på cirka tre miljoner euro i kostnader för bostadsmässprojektet under 5–6 år. Beredningen sker åren 2024–2030.

Kostnadsberäkningen innefattar personresurser och mässinfra för Bostadsmässteamet. Det bör ändå beaktas att utöver dessa kostnader kommer ytterligare normala infra- och dylika kostnader som gäller byggandet av bostadsområdet.

### **Resursering**

- Politisk uppföljningsgrupp
- Till gruppen väljs medlemmar enligt separat överenskommelse och till gruppen tilläggs eventuellt också personer från organisationen för bostadsmässan.
- Kommunens ledningsgrupp leder projektet
- Kommunens interna projektgrupp
- Förutom projektgruppen som utses av kommundirektören deltar olika tjänsteinnehavare i kommunen i arbetet i olika skeden av mässprojektet.
- Bostadsmässteam på viss tid  
Till teamet anställs en egentlig projektchef, sakkunnig inom kommunikation och sekreterare/beredare. Arbetstiden som används fastställs på basis av skede i mässprojektet.

### **Kyrksläotts Bostadsmässa 2030 – boendets fest**

Kyrkslätt erbjuder en unik möjlighet att ordna Bostadsmässan år 2030, då vi fyller aktningensvärda 700 år, och vi vill fira särskilt invånarna och boendet i Kyrkslätt. Hos oss förenas närhet till naturen, havslandskap och ett modernt liv – allting alldeles i närheten av huvudstadsregionen. Vår vision kommer från strategin: vi är en gemenskaplig och levande, metropolområdets mest eftersökta och livskraftigaste bildningskommun. Vi i Kyrkslätt är modiga och det syns också i våra säregna byar som har en stark egen identitet.

En av de här byarna är Kantvik, som fått sin början efter parentestiden på 60-talet av Finska Sockers fabrik, vars anställda bildade en alldeles egen gemenskap på området. Strömsbyområdet som planerats för bostadsmässan ligger söder om det fortfarande verksamma fabriksområdet. Mässområdet består av en stillig strandboulevard, en småbåtshamn med gångbroar och bostadshus som stiger alldeles invid skogen. Områdets unika stämning kommer av den fortfarande närvarande industrihistorien: av hamnen och gipssilorna.

Strömsbyområdet är tillgängligt, eftersom det ligger på mindre än tio kilometers avstånd från Kyrksläotts centrum och tågstationen och i framtiden finns också lokaltrafik på området. Kyrkslätt satsar kraftigt på gemenskap och trivsamt boende. Nya bostadsområden planeras så att de stöder en aktiv och hållbar livsstil, där naturen har en central roll.

### **Mål för bostadsmässan**

Detaljplanen för Strömsby och mässområdet gör målen som avses strategin för Kyrkslätt åtkomliga för havet och skärgården och för dem närmare både invånare och turister. Målet är att i närheten av Kyrksläotts kommuncentrum öppna ett väl tillgängligt strandområde för boende, turism och rekreation med service, samt möjliggöra mångsidigt och högklassigt bostadsbyggande.

Utvecklingen av området möjliggör allt bättre också skärgårdsturism och skärgårdens tillgänglighet och skapar nya samarbetsnätverk. Hållbar naturturism är kärnan i turismen i framtiden och vi vill för vår del främja välbefinnandet för skärgårdens unika natur. Havsnärheten är en del av den lokala identiteten och kulturen och värnandet om det ökar gemenskapen.

Kostnaderna för byggande av kommunalteknik på planeringsområdet är betydande. Byggandet av området bör säkerställas och det bör påskyndas med alla medel. Med bostadsmässorna eftersträvas mervärde för området i form av kännedom och en ny slags status för området som bostadsmässområde. Målet med markanvändningen är att den första delen av hela området byggs raskt som bostadsmässområde och garanterar samtidigt kommunen möjlighet att utveckla området vidare till nästa skede, till Jollstrandens område.

Bostadsmässan är också en lysande möjlighet att göra Kyrkslätts varumärke känt på regional och nationell nivå. Under Kyrkslätts kommuns jubileumsår 2030 är bostadsmässan ett av de centrala evenemangen, som ger exceptionellt omfattande mediesynlighet i miljonklass i riksomfattande media, på sociala medier och i regionala och lokala medier utöver kommunens egna kanaler. Det är nästan omöjligt för kommunen att nå motsvarande synlighet på andra sätt.

### **Mässområde**

Briggstrandens detaljplaneprojekt på Strömsbys strandområde mitt emot Kaffeholmen har redan tidigare framskridit till förslagsskedet. Jollstrandens detaljplan på Obbnäs västra strand i närheten av Kasaberget har i planlägningsprogrammet länge varit på listan för projekt som ska inledas. Planprojekten kommer nu att slås samman till en detaljplan för Strömsby, som omfattar också ett snävare mässområde. Planprojektet kommer att möjliggöra en intressant helhet av områden för boende, båtliv och rekreation på var sida om Strömsby hamn. Detaljplanen för Kaffeholmen inleds samtidigt. Med planen möjliggörs utveckling av småbåtshamnen och utvidgning av verksamheten för att stöda utvecklingen av hela Kantvikområdet och betjäna det egentliga planeringsområdet. Syftet är att anhängiggöra planprojekten i början av hösten 2024.

För det planerade området har man utarbetat en preliminär referensplan utgående från vilken detaljplanen för området påbörjas. Referensplanen har utarbetats av arkitektbyråerna ARK JP OLARK i samarbete. Utöver det egentliga bostadsmässområdet innefattar planen och referensplanen också Jollstrandens område som byggs senare.

Helhetsplanen omfattar sammanlagt cirka 2000 nya invånare. Dessutom finns på området produktions-, kultur- och lagerlokaler som lämpar sig för Södra hamnens historia och havsmiljö.

Det egentliga bostadsmässområdet ligger i helhetsreferensramens östra del, på så kallade Briggstrandens område. Utvecklingen och byggandet av hela Strömsbyområdet utgår från det här området. Bostadsmässan ger en kraftig puff för högklassig utveckling av området. Det planerade mässområdet omfattar ett mångsidigt bostadsområde med intressanta tillhörande funktioner i en säregen miljö.

Mässområdets stomme utgörs av en strandboulevard, som delvis är byggd på havet. Bosättningen och funktionerna sprider sig från stranden och strandboulevarden mot öppna åkerlandskap och skogbeksädda öar. På de bästa havsutsiktsplatserna längs boulevarden har man anvisat stegvis stigande bostadsbyggande. "Strandbodarna" ändrar i följande rad i planen till högre flervåningshuskvarter i bolagsform mot det högsta berget på området. I närheten av kalksilorna på strandboulevarden har man reserverat ett område för lager- och produktionslokaler som passar landskapet och temat. På området skulle det till exempel kunna finnas ett mikrobryggeri eller en bastuaktör i stil med Löyly i Helsingfors.

Småhusbyggande har anvisats alldeles i Strömsbyvikens botten, där mässområdets hjärta bildas. Den första raden i närheten av havsområdet har reserverats för "landmärken". På området som reserverats för mässan är det möjligt att placera högklassigt bostadsbyggande på cirka 30 tomter.

På åkrarna i Strömsby med inramande skogsområden som öppnar sig från mässområdet har man i referensramen anvisat även mångsidigt småhusbyggande. Området knyts till Kaffeholmens småbåtshamn med hjälp av en gång- och cykelrutt längs stranden och en pontonbrygga som byggs mellan bryggorna på Kaffeholmen och strandboulevarden på mässområdet. På området bildas en strandrutt som är tillgänglig och öppen för alla.

Man har ännu inte tagit ställning till antalet tomter i utkastet till referensplanen. Man beräknar att cirka 85 separata småhustomter skulle kunna placeras på det så kallade Briggstrandens område. Dessutom skulle det finnas 30 tomter i bostadsmässans hjärta. För småhusboende i bolagsform har man på området preliminärt planerat byggande av cirka 90 bostäder och i flervåningshus cirka 120 bostäder.