

# Detaljplanen för Rådalsvägen (11101), framläggning av förslagsmaterialet enligt MBL 65 § och MBF 27 §

Samhällstekniska nämnden 21.11.2024  
201/10.02.03/2023

Beredare

Planläggningsarkitekt Leena Kankaanpää  
[fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi](mailto:fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi), tfn 09 29671 (växel)

Beslutsförslag

Samhällstekniska nämnden beslutar föreslå kommunstyrelsen att kommunstyrelsen

1.  
offentligt lägger fram förslaget till detaljplanen för Rådalsvägen, ritn.nr 3495, med tillhörande handlingar i enlighet med MBL 65 § och MBF 27 § för minst 30 dygn.

2.  
ber följande instanser ge utlåtanden om planförslaget:

Kyrksläotts kommun:

- byggnadstillsynen
- kommunaltekniska tjänster
- tomt- och geoinformationstjänster
- bildningstjänster
- rådet för personer med funktionsnedsättning
- äldrerådet
- Kyrksläotts vatten

Övriga myndigheter:

- Nylands förbund
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Esboregionens miljö- och hälsoskydd
- HRM Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
- HRT Samkommunen Helsingforsregionens trafik
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands polisinrättning
- Västra Nylands museum
- Västra Nylands välfärdsområde

Företag:

- Caruna Esbo Ab
- Fortum Power and Heat Oy
- DNA Abp
- Elisa Abp
- TeliaSonera Finland Abp
- Digita Oy

Föreningar och organisationer:

- Kirkkonummen Pienkiinteistöyhdistys ry
- Kyrksläotts Hembygdsförening r.f.
- Kyrksläotts företagare rf

3.  
konstaterar att det innan detaljplanen godkänns vid kommunfullmäktige

ska finnas godkända och undertecknade markanvändningsavtal mellan kommunen och de markägare som får ekonomisk nytta via planläggningen.

4.  
ger beredaren rätt att vid behov göra tekniska korrigeringar i planhandlingarna före framläggningen av förslaget.

Behandling

Beslut

För kännedom

Redogörelse

### **Beskrivning**

Detaljplanen för Rådalsvägen ingår i det av kommunfullmäktige godkända planlägningsprogrammet för Kyrkslätt för åren 2023–2027. Planläggningen har inletts på markägarens initiativ.

Planeringsområdets areal är ca 1,2 ha. Fastigheterna på planeringsområdet ägs av Kyrkslätts hyresbostäder och kommunen. Kommunen hyr ut sin fastighet till Servicecentralsstiftelsen. Detaljplaneförslaget har utarbetats på basis av en referensplan för byggande som markägarna låtit utarbeta (Kyrkslätts hyresbostäder Ab och Servicecentralsstiftelsen som kommunens hyresgäst). Kommunen har varit med och gett instruktioner i utarbetandet av referensplanen.

### **Mål**

Området ligger centralt i kommuncentrum och avståndet till affärscentrumet är mindre än en kilometer.

Planeringen gäller ett servicehuskvarter för äldre. I kommunstrategin 2024-2030 konstateras att Kyrkslätt har mångsidigt och högklassigt boende för alla åldrar. Detaljplanen för Rådalsvägen fullföljer på ett starkt sätt målen i kommunstrategin. 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 trivsam kvartershelhet 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 trivsamhet och lämplighet för äldres och minnessjukas behov är en viktig del av kvarterets boendetrivsel och sociala gemenskap.

### **Skeden i planprocessen**

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) för detaljplanen godkändes i samhällstekniska nämnden 27.4.2023 och detaljplanen anhängiggjordes 26.5.2023.

### **Planförslag**

Det område som ska detaljplaneras ligger i kommuncentrum på ett område med fokus på utveckling av markanvändningen. Planlösningen gör den befintliga samhällsstrukturen i närheten av stationsregionen tätare på ett område som är väl tillgängligt.

Målet är att med stöd av befintliga goda trafikförbindelser på området skapa ett högklassigt bostadskvarter som är mångsidigt för äldre och beaktar invånarnas olika behov i olika åldersskeden. För området har i planförslaget planerats en utvidgning av Servicecentralen samt ett nytt bostadshöghus som möjliggör boende i mellanform.

I detaljplanen har man föreslagit totalt 9500 v-m<sup>2</sup> byggrätt. Dessutom har tillbyggnadsrätt till gemensamma utrymmen anvisats sammanlagt 800 k-m<sup>2</sup>. Byggrätten indelas enligt följande:

- YSA-1 totalt ca 6200 k-m<sup>2</sup> + totalt. 500 v-m<sup>2</sup>
- AK totalt ca 3300 k-m<sup>2</sup> + 300 k-m<sup>2</sup>

I planlösningen är tomtindelningen riktgivande. Planområdet kunde få uppskattningsvis cirka 140 nya invånare.

I parkeringsdimensioneringen har boendeformen beaktats. Boendet i hela kvarteret har inriktats på äldre personers behov allt från mångformigt boende till serviceboende med heldygnsomsorg. För äldre minskar behovet att använda egen bil och därmed kan färre parkeringsplatser anvisas i planen till skillnad från den normala parkeringsstandarden.

I planen har följande dimensionering använts för ordnandet av parkering:

- Bostäder: 1 bp / 150 v-m<sup>2</sup>
  - Serviceboende med heldygnsomsorg: 1 bp. / 200 v-m<sup>2</sup>
  - Bilplatser avsedda för rörelsehindrade: 1 bp / 30 bostäder
- Dessutom ska 30 bilplatser reserveras för servicehusets personal (1 bp / 1,5 anställda).

I planen har särskild uppmärksamhet fästs vid planeringen av kvartersområdets inre gårdsområde. I planbestämmelserna har man strävat efter att på hela området betona en enhetlig och tillgänglig gård. Genom planbestämmelser har man söder om området gjort det möjligt att förlänga den lilla parken på gatuområdet till gårdsområdet.

Trafikarrangemangen i korsningen Råstigen och Rågränden har förtydligats i planen. Korsningen mellan parkeringstrafiken i riktning mot kvartersområdets södra del och gång- och cykeltrafiken ändras i planen till ett gatuområde.

I detaljplanen har givits flera allmänna bestämmelser om bland annat byggandets kvalitet och sätt, planeringen av gårdsområden, parkering och dagvatten.

### **Markanvändningsavtal**

Enligt kommunens praxis ska markägare som genom planläggningen får ekonomisk vinning och kommunen ingå markanvändningsavtal om genomförande av detaljplanen innan detaljplanen behandlas för godkännande i kommunfullmäktige.

### **Bilagor:**

- Beskrivning av detaljplanen för Rådalsvägen samt bilagor
- Detaljplanekarta med betäckningar och bestämmelser för Rådalsvägen (ritn.nr. 3495)
- Referensplaner, Arkkitehtitoimisto A-Live

Beredare	<p>planläggningsarkitekt Leena Kankaanpää  <a href="mailto:fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi">fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi</a>, tfn 09 29671 (växel)</p>
Beslutsförslag	<p>Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen  vikarie kommunarkitekt Tero Luomajärvi</p> <p>Samhällstekniska nämnden beslutar</p> <p>godkänna programmet för deltagande och bedömning för detaljplanen för Rådalsvägen (MBL 62 § och 63 §).</p>
Behandling	<p>Under behandlingen framställde Sanni Jäppinen följande anvisning för fortsatt planering:</p> <p>Öppning av servicekvarterets innergård eller eventuell förening av den med omgivningen så att också grannskapet får njuta av gården/parken. Man utreder möjligheten till allmän park och parkhelhet.</p> <p>Matti Kaurila, Ronja Karkinen, Hannu Valtanen, Pekka Jäppinen, Antti Salonen, Teemu Kelkka, Josephine Frimodig, Jenny Snellman och Kim Liljequist understödde förslaget.</p> <p>Ordföranden konstaterade att anvisningen understöddes enhälligt.</p> <p>Planläggningsarkitekt Leena Kankaanpää avlägsnade sig efter behandlingen av denna paragraf kl. 18.42.</p> <p>Samhällstekniska nämnden beslutade hålla en paus efter behandlingen av paragrafen kl. 18.42.</p>
Beslut	<p>Samhällstekniska nämnden beslutade i enlighet med beslutsförslaget och gav följande anvisningar:</p> <p>Öppning av servicekvarterets innergård eller eventuell förening av den med omgivningen så att också grannskapet får njuta av gården/parken. Man utreder möjligheten till allmän park och parkhelhet.</p>
För kännedom	
Redogörelse	<p><b>Bakgrund</b></p> <p>Detaljplanen för Rådalsvägen ingår i det av kommunfullmäktige godkända planläggningsprogrammet för Kyrkslätt för åren 2023–2027. Markägaren har lämnat in ett initiativ om ändring av planen och kommunstyrelsen har vid sitt sammanträde 27.2.2023 godkänt avtalet om inledande av planläggning.</p> <p><b>Planområdets läge</b></p> <p>Projektet ligger i kommuncentrum, norr om affärscentrum. Avgränsningen av planområdet gäller servicehuskvarteret för äldre. Planeringsområdet bildas på kvartersområdet som avgränsas av Rådalsstigen, Piipolastigen och Råstigen. Områdets areal är ca 1,1 ha. Markområdet fördelar sig mellan Kyrkslätt kommun och Kyrkslätt Hyresbostäder Ab. Kommunen äger fastigheterna 257-416-19-11 och 257-416-19-6, som den arrenderat till Stiftelsen för Kyrkslätt servicecentral. Kyrkslätt Hyresbostäder Ab äger fastighet 257-416-8-5.</p>

### **Mål och behov av planering**

Målet för markanvändningen är att göra utvecklingen av kommuncentrum och affärsområdet starkare och förbättra de mångsidiga boendemöjligheterna för äldre nära service. På området är det möjligt att placera ca 80 nya invånare.

På området finns ett servicehus för äldre. Syftet är att bevara huset och trygga dess verksamhetsmöjligheter. Servicehuset är en så kallad enhet för serviceboende med heldygnsomsorg. Under planläggningsarbetet utreds förutsättningarna för utvidgning av servicehuset och planeras en ny tillbyggnadsdel. Bostadsradhusen i ett plan väster om servicehuskvarteret rivs. I stället för bostadsbyggnaderna som ska rivas ämnar man placera bostadsvåringshusbyggnade. Det nya byggandets lämplighet för äldres, särskilt minnessjukas, behov ska tas i beaktande i planeringen. Målet är att placera en så kallad mellanform av boende för äldre på området.

### **Planprocess och preliminär tidtabell**

I programmet för deltagande och bedömning har man gjort upp en preliminär gräns och en tidtabell för projektet, som preciseras enligt behov då planeringsprocessen framskrider. Planförslaget uppgörs hösten 2023 och målet är att godkänna planen i början av år 2024.

Innan detaljplanen godkänns i fullmäktige ska det finnas ett undertecknat markanvändningsavtal mellan kommunen och de markägare vars fastigheters värde stiger tack vare detaljplanen.

Deltagande, intressenter och samarbete beskrivs i programmet för deltagande och bedömning.

Bilagor:

- Programmet för deltagande och bedömning av Rådalsvägen.

Beslutshistoria