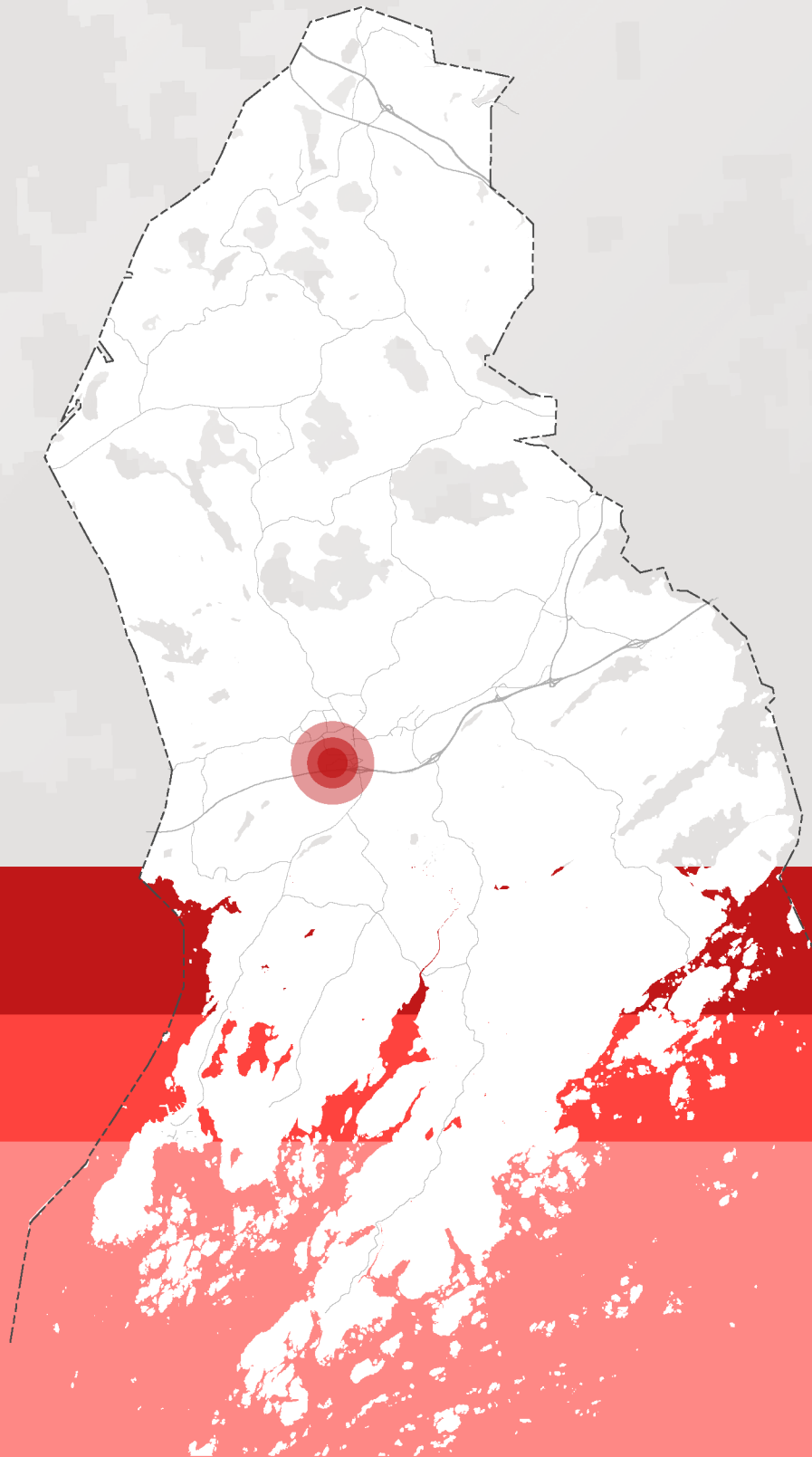


KYRKSLÄTTS KOMMUN

MELLERSTA KYRKSLÄTT

PROJECTNUMMER 10108



STALLBACKEN

DETALJPLANEBSKRIVNING



KIRKKONUMMI
KYRKSLÄTT

BESKRIVNING AV DETALJPLANENS BEREDNINGSMATERIAL

Gäller plankartan som uppdaterades 24.10.2019.

Kommun	Kyrkslätt
Planens namn	DETALJPLANEÄNDRING FÖR STALLBACKEN Detaljplaneändringen gäller kvarteren 111, 117, 119, 120 och 122 i detaljplanen för Kyrktorget, kvarteren 114, 115, 116 och 118 i detaljplanen för Sockenstuguparken, grönområdena i Klockarbackens detaljplan, kvarteren 110 och 111 i detaljplanen för Ervastvägen samt gatu- och rekreationsområden.
Uppgjord av	Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
Anhängiggörande	Kungörelse 10.11.2017
Behandlingar	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Kommunaltekniska nämnden 14.12.2017 § 76 <u>Beredningsmaterial för detaljplanen</u> Samhällstekniska nämnden 24.10.2019 <u>Utkast till detaljplan</u> Kommunaltekniska nämnden Kommunstyrelsen <u>Godkännande av detaljplanen</u> Kommunaltekniska nämnden Kommunstyrelsen Kommunfullmäktige
Projektnummer	10108
Ritningar	Detaljplan, nr 3381 Illustration, nr 3382

BASUPPGIFTER

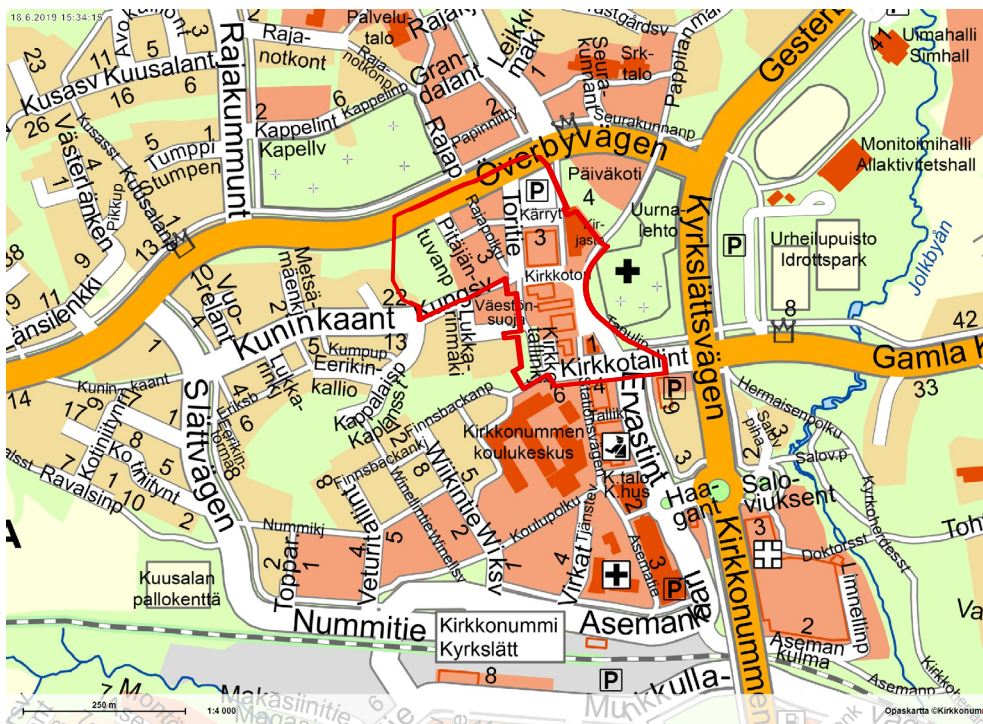


Bild 1: Läge. Planområdet är avgränsat med rött.

Planområdets läge

Planområdet ligger i Kyrkslätts affärscentrum. Området gränsar i norr till ett område med små flervåningshus, i öster till kyrkogården, i söder till affärscentrumet och i väster till ett område med flervåningshus och park. Karta över planområdet presenteras på bild 1.

Planområdet är detaljplanerat i sin helhet. På området gäller fyra detaljplaner.

Planens namn och syfte

Detaljplaneändringen är en del av det långsiktiga utvecklingsprojektet för Kyrkslätts centrum, vars syfte är att skapa ett trivsamt och småstadsaktigt centrum. Detaljplaneändringen grundar sig på det tävlingsbetonade planeringsuppdrag för Kyrkslätts affärscentrum som avgjordes våren 2016 och där förslaget "Seneca" (Arkitektitöimisto Jukka Turtiainen Oy) avgick med segern. Detaljplaneändringen för den norra delen av affärscentrumet har fått namnet Detaljplan för Stallbacken.

Syftet med detaljplaneändringen är att ändra markanvändningen i kvarteren 110, 111, 117, 119 och 120 så, att det nuvarande kvartersområdet för

affärs- och kontorsbyggnader (K) samt bilplatser (LPA) ändras till kvartersområden för flervåningsbostadshus (AK), på vilka det förutom flervåningsbostadshus får byggas affärs-, butiks- och serviceutrymmen. Kvarterens avgränsningar ändras så att de motsvarar de nya planerna. Markanvändningen för bostadskvarteren 114, 116 och 118 på planområdet förblir oförändrad.

Detaljplanens totala våningsyta är nästan 60 000 k-m², varav 40 000 k-m² är ny bostadsyta och nästan 3 000 k-m² är ny våningsyta för affärs-, service- och arbetsutrymmen. När ändringen av detaljplanen genomförs innebär den ett tillskott på ca 1000 nya invånare på området.

I MAL 2019-planen ligger planområdet i en primär utvecklingszon för markanvändning och planprojektet är uppgjort i enlighet med MAL 2019. Planområdets areal är ca 7,5 ha.

Innehåll

BASUPPGIFTER	3
Planområdets läge	3
Planens namn och syfte	3
INNEHÅLL	4
1 SAMMANFATTNING	7
1.1 Planens innehåll	7
1.2 Planläggningsprocessens olika skeden	7
1.3 Ändring av detaljplanen	7
1.4 Genomförande av planen	7
2 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	8
2.1 Beskrivning av planområdet	8
2.1.1 allmän beskrivning av området	8
2.1.2 Naturmiljö	8
2.1.3 Den byggda miljön	8
2.1.4 Markägoförhållanden	9
2.1.5 Områdets service och arbetsplatser	9
2.2 Planläggningsläget	9
2.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen	9
2.2.2 Landskapsplaner	10
2.2.3 Markanvändningsplanen för Helsingforsregionen 2019 (MAL 2019)	10
2.2.4 Utvecklingsbilder	11
2.2.5 Generalplaner	12
2.2.6 Detaljplaner	12
3 PLANERINGENS SKEDEN	12
3.1 Behovet av detaljplanering	12
3.2 Inledning av detaljplaneringen och de beslut som gäller den	12
3.3 Deltagande och samarbete	12
3.3.1 Intressenter	12
3.3.2 Anhängiggörande	12
3.3.3 Deltagande och växelverkan	13
3.3.4 Samarbete med myndigheter	13
3.4 Detaljplanens målsättningar	13
3.4.1 Kommunens målsättningar	13
3.4.2 Markägarnas målsättningar	13
3.4.3 Målsättningar för den riksomfattande markanvändningen	13

4 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	14
4.1 Planens struktur	14
4.1.1 Boende	14
4.1.2 Service	14
4.1.3 Trafik och parkering	14
4.2 Kvartersspecifika beskrivningar och dimensionering	15
4.2.1 Kvartersområden	15
4.2.2 Övriga områden	17
4.3 Planens konsekvenser	18
4.3.1 Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och miljön	18
4.3.2 Konsekvenser för jordmån och berggrund, vatten, luft och klimat	18
4.3.3 Konsekvenser för växt- och djurarter, naturens diversitet och naturresurser	18
4.3.4 Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken	19
4.3.5 Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön	19
4.4 Planbeteckningar och -bestämmelser	19
4.5 Namn	19
5 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	20
5.1 Riktgivande planer för genomförandet av planen	20
5.2 Tidtabell för genomförandet	20
5.3 Uppföljning av genomförandet	20
BILAGOR	22

FÖRTECKNING ÖVER PLANBESKRIVNINGENS BILAGOR

Bilaga 1	Uppföljningsblankett för detaljplanen
Bilaga 2ab	Detaljplanekarta och -bestämmelser
Bilaga 3	Illustration
Bilaga 4	Principsektioner och kvartersfasader
Bilaga 5abc	Utdrag ur referensplanen
Bilaga 6	Perspektivbilder
Bilaga 7	Plan för servicetrafik
Bilaga 8	Plan för räddningstrafik
Bilaga 9	Parkeringsarrangemang
Bilaga 10	Utkast till gatukarta
Bilaga 11	Allmän plan för Kyrktogets parkeringsanläggning
Bilaga 12	Studie av olika parkeringslösningar
Bilaga 13	Nuvarande markägoförhållanden
Bilaga 14	Illustration av tävlingsförslaget "Seneca"
Bilaga 15	Alternativ för bebyggande av kvarter 110

FÖRTECKNING ÖVER UTREDNINGAR SOM GJORTS FÖR DETALJPLANEN

- Utveckling av Kyrksläotts affärscentrum: Det vinnande förslaget "Seneca" i det tävlingsbetonade planeringsuppdraget 2016
- Allmän plan för Kyrktogets parkeringsanläggning, Sitowise Oy 16.11.2018
- Utredning av möjligheterna att bebygga Stallbacken (Ramboll Finland Oy 2018)

FÖRTECKNING ÖVER ÖVRIGA DOKUMENT, UTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL GÄLLANDE DETALJPLANEN

- Byggnadskultur och kulturlandskap i Kyrkslätt, Sigbritt Backman, 1990
- Kvalitets- och miljöplan för Kyrksläotts kommuncentrum, WSP LT-Konsultit Oy, 2006
- Allmän plan för gator och parkeringsområden i Kyrkslätt, Sito Oy, 2010
- Delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 1, 2010
- Arkeologisk inventering av västra Kyrkslätt, Museiverket, 2011
- Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040, Pöry Oy, 2014
- Kyrkslätt, trafikberäkningar och -prognos (omfattar affärscentrumets område), Ramboll Finland Oy, 2015
- Utveckling av Kyrksläotts affärscentrum, parallelluppdrag, 2015 (avgjort 2016)
- Utvecklingsbild för kommuncentrum 2040 – En urban by, 2016
- Trafiksystemet i Kyrksläotts centrala tätortszon 2040, Sito Oy, 2017
- Utvecklingsplan för fotgängar- och cykeltrafiken i Kyrkslätt, Sito Oy, 2018
- Markanvändningsplan för Helsingforsregionen 2050 (2015)
- Trafiksystemplan för Helsingforsregionen 2015 (HRT, 2015)
- Helsingforsregionens bostadsstrategi (2015)
- Kyrksläotts kommunstrategi 2018–2021 (Kyrksläotts kommun, 2017)
- Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 (Pöry Finland Oy, 2014)
- Helsingforsregionens MBT-intentionsavtal (2019)
- Helsingforsregionens utvecklingsbild – En gränslös metropol 2012)
- KUUMA-kommunernas gemensamma utvecklingsbild (2012)
- Projektet för småhusboende av hög kvalitet inom KUUMA-kommunerna (2012)
- Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt (Nylands förbund, 2012)
- Kyrksläotts servicenätsutredning 2040 (Kyrksläotts kommun, 2016)
- Kyrksläotts linjenätsplan (Kyrksläotts kommun, 2011)
- Färdplan för klimatåtgärder i Kyrkslätt (Gaia Consulting Oy, 2019)

1 SAMMANFATTNING

1.1 Planens innehåll

Planområdet ligger i norra delen av Kyrkslätts centrum i området runt Kyrktorget. På planområdet gäller detaljplanerna för Kyrktorget, Sockenstuguparken, Klockarbacken och Ervastvägen. Planområdet omfattar ca 7,5 hektar. De kvarter som är detaljplaneändringen berör är enligt gällande detaljplaner anvisade för kommersiella funktioner och bostäder. Planområdet är bebyggt stadsmiljö. På området ligger också kommunens huvudbibliotek.

1.2 Planläggningsprocessens olika skeden

Kyrkslätts kommun utlyste en tävling under åren 2015–2016 om kommuncentrets framtid. Tävligen vanns av Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy och deras förslag Seneca. Man har beslutat att genomföra ändringen av Tallbackens detaljplan utgående från det här förslaget.

Detaljplaneringen av Stallbacken har inletts enligt det planläggningsprogram som kommunfullmäktige godkänt för åren 2017–2021. Kommunaltekniska nämnden har godkänt programmet för deltagande och bedömning 14.12.2017 och dess anhängiggörande har kungjorts i kommunens officiella annonseringsorgan samt på kommunens hemsidor. Ett avtal om att inleda detaljplanering av Stallbacken har undertecknats av markägarnas och kommunens representanter 20.12.2017.

Under år 2018 undersöktes olika parkeringslösningar för Stallbacken som en del av utvecklingen av hela affärscentrets parkeringsnormer. Kyrkslätts kommun lät göra en allmän plan för Kyrktorgets parkeringsanläggning, som blev färdig i slutet av år 2018 (Kirkkotorin pysköintilaitoksen yleissuunnitelma 16.11.2018/Sitowise Oy). Kyrkslätts kommunaltekniska nämnd beslutade 24.1.2019 att detaljplanen för Stallbacken omfattar en parkeringsanläggning under Kyrktorget. På samma möte fattade nämnden också beslut om parkeringsnormerna i Kyrkslätts affärscentrum och därmed också på Stallbackens

detaljplaneområde.

Nämnden beslutade också om planeringslösning för kvarter 110 utgående från tre olika alternativ.

1.3 Ändring av detaljplanen

Detaljplaneändringen för Stallbacken möjliggör att i kvarteren 110, 111, 117, 119 och 120 invid Kyrktorget, som i dag huvudsakligen används för affärs- och serviceändamål samt parkering, kan byggas flervåningsbostadshus där en betydande del av bottenvåningarna som gränsar mot gator och torg anvisas som affärs- och serviceutrymmen. Invånarparkeringen planeras skilt för varje kvarter och anvisas huvudsakligen under gårdarna.

Markanvändningen för bostadskvarteren 114, 116 och 118 på planområdet förblir oförändrad.

Målet är att med detaljplaneändringen skapa förutsättningar för en småstadsaktig stadsbild och högklassig omgivning.

1.4 Genomförande av planen

Detaljplaneändringen utgår från att det nuvarande byggnadsbeståndet från 1960–1980-talet rivs och ersätts med nya byggnader. Kyrktorget byggs om i samband med byggandet av parkeringsanläggningen. Torget ska hålla en hög standard. Genomförandet styrs av de anvisningar för närmiljö och byggnadssätt som uppgörs i förslagsskedet.

För genomförande av planen gör kommunen och markägarna upp ett markanvändningsavtal enligt markanvändnings- och bygglagen. I markanvändningsavtalet kommer parterna överens om hur planen ska genomföras och om kostnaderna för byggandet. Markanvändningsavtalet måste vinna laga kraft innan detaljplanen kan godkännas av kommunfullmäktige.

2 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

2.1 Beskrivning av planområdet

2.1.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet ligger i Kyrksläotts kommuncentrum mellan Överbyvägen och Kyrkstallsvägen. Stallbacken har av tradition varit kommuncentrums gamla kommersiella kärnområde bredvid kyrkan. Den centrala platsen på området är Kyrktorget som fick sin nuvarande form i slutet av 1970- och början av 1980-talet. Torget ligger framför kyrkan i korsningen av Stora Strandvägen och de lokala vägarna (bild 2).

Planområdet har goda trafikförbindelser för dem som rör sig till fots, med cykel eller med bil. Avståndet från Kyrktorget till Kyrksläotts resecentrum är cirka 700 meter. Till Helsingfors centrum är det cirka 30 km.

På området ligger Kyrksläotts huvudbibliotek. Den historiskt värdefulla kyrkan med sin klockstapel ligger i kanten av planområdet invid Kyrktorget. I omedelbar anslutning till planområdet finns en tomt för allmänna byggnader där det med största sannolikhet kommer att byggas ett gymnasiecampus under de närmaste åren. I närheten av Stallbackens planområde öster om Kyrkslättsvägen ligger idrottsparken.

Planområdet har för närvarande ca 120 invånare (situationen år 2019).

2.1.2 Naturmiljö

Landskapsbilden i Kyrksläotts centrum är typisk för sydkusten: bergsmoränryggar höjer sig ur en huvudsaklig jämn dal. Planområdet ligger i en sluttning i kanten av Kvarnbyåns öst-västliga slättdal. Kyrkbacken bildar en liten kulle i dalen, i en sänka på dess västra sida ligger Kyrktorget och därifrån höjer sig också en bergsmoränsluttning (Lukkarinmäki).

Planområdets grönområden består huvudsakligen av byggda parker, men i Sockenstuguparken i områdets västra del finns blandskog i naturligt tillstånd. Jordmånen på planområdet är huvudsakligen lerslätt eller lersluttning. Området är svårbebyggt och kräver huvudsakligen pålning.

2.1.3 Den byggda miljön

Hjärtat i den planändringens byggda miljö utgörs av Kyrktorget och de offentliga byggnader som angränsar till det: kyrkan och kommunens huvudbibliotek samt affärsbyggnader i 1–2 våningar. Från Kyrktorget leder Stationsvägen söderut mot Kyrksläotts järnvägsstation och bildar en värdefull gång- och cykelled som när den byggdes på 1970- och 1980-talet representerade ett exceptionellt nytänkande i ett växande lantdsortscentrum.



Bild 2: Utvecklingen i området runt Kyrktorget. Bilderna är från åren 1944, 1976 och 2017.

Den har bl.a. publicerats Finlands Arkitekturmu-
seums bok "Kaupunkiarkkitehtuuria" som berättar
om vårt lands största framgångar inom stads-
planering under 1970- och 1980-talen och har
presenterats på en ambulerande utställning som
ett exempel gott exempel på en bilfri urban miljö.
Kyrktoget och de offentliga byggnader som grän-
sar till det är den mest värdefulla byggda miljön på
området och ska bevaras.

Gatunätet på planområdet följer det gamla om-
rådets vägnät. Stationsvägen, Stapelstigen,
Prästgårdsbacken, Kungsvägen (Stora Strand-
vägen) och Gränstigen följer enligt gamla kartor
noggrant området gamla vägnät från slutet av
1800-talet och början av 1900-talet. Det är här
berättar om det byggda området historia och är
en värdefull faktor i en snabbt växande kommun
som Kyrkslätt.

Stallbackens affärsbyggnader är byggda på 1960-
till 1980-talet och är delvis i dåligt skick, ser slitna
ut och fungerar dåligt. En stor del av affärsutrym-
mena står tomma eller används för andra ända-
mål, bland annat som lopptorg.

I planområdets västra del ligger flervåningshus
från 1970-, 1980- och 1990-talet, med en mycket
tidstypisk arkitektur. De här bostadshusen med
sina kvartersgårdar är i gott skick med en färdigt
byggd kvartersmiljö. I hörnet av torget, i kvarter
195, finns ett litet bevarat trähus som heter Sol-
hem. Det är en kvarleva från områdets tidigare
skede som "kyrkby" och används i dag som dag-
hem.

2.1.4 Markägoförhållanden

Området är huvudsakligen i privat ägo. Markägar-
na på området är Kyrkslätt kommun, Folkpen-
sionsanstalten, KOy Kirkkonummen Tallinmäki,
KOy Kirkkonummen Kassatalo, Oy Kyrkslätt's Fo-
rum Ab, Fastighetsaktiebolaget Torgvägen 3 och
KOy Kirkkotorin Liikekeskus. Dessutom finns det
flera kvarter på området som ägs av bostadsak-
tiebolag, där man i samband med planändringen
kommer att utföra tekniska justeringar.

Markägarkartan presenteras i bilaga 13.

2.1.5 Områdets service och arbetsp- latser

På planområdet finns affärs- och kontorsutrym-
men. Där ligger också kommunens huvudbibliotek
där en omfattande utvidgning och renovering på-
går år 2019. I omedelbar anslutning till området,
norr om kyrkan, kommer ett gymnasiecampus
med svensk- och finskspråkiga gymnasier samt
utrymmen för medborgar- och musikinstitutet att
byggas i början av 2020-talet. Campuset kommer
också att få en kultursal med ca 400 sittplatser.

Öster och planområdet och Kyrkslättsvägen lig-
ger idrottsparken där det förutom de yttre idrotts-
områdena finns simhall och idrottshall. Öster om
planområdet kommer Jokiniityn Oppimiskeskus
att stå färdig år 2020. Där kommer att finns dag-
hem samt låg- och högstadium.

2.2 Planläggningsläget

2.2.1 Riksomfattande mål för områ- desanvändningen

År 2017 beslutade statsrådet om nya riksomfat-
tande mål för områdesanvändning som en del av
markanvändnings- och bygglagen. Målen grundar
sig på 24 § i markanvändnings- och bygglagen
och de gör det lättare att med hjälp av planlägg-
ning uppnå en god livsmiljö och hållbar utveckling
på planområdet. Detaljplanen uppfyller de riksom-
fattande målen för områdesanvändningen.

Detaljplanen för Stallbacken uppfyller i synnerhet
målet att utveckla en samhällsstruktur som stöder
sig på spårtrafik och utveckla nuvarande centrum-
områden.

2.2.2 Landskapsplaner

Området berörs av Landskapsplanen för Nyland (fastställd av miljöministeriet 2006), Nylands 2:a etapplandskapsplan (fastställd i oktober 2014) samt Nylands 4:de etapplandskapsplan (godkänd i maj 2017).

I landskapsplanerna är planområdet anvisat som område för centrumfunktioner och område som ska förtäta. Området västra och östra kant är anvisat som byggd kulturmiljö av (Stora Strandvägen), och dess värden ska tryggas vid användningen av området.

Hösten 2019 anhängiggörs en ny landskapsplan (Nyland 2050).

2.2.3 Markanvändningsplanen för Helsingforsregionen 2019 (MAL 2019)

Helsingforsregionens MAL 2019 är 14 kommuners gemensamma strategiska plan, som grundar sig på kommunernas och statens samt HRT:s avtal om markanvändning, boende och trafik. Allmänna mål är att minska utsläppen, underlätta invånarnas vardag, tillräckligt bostadsbyggande samt en god kvalitet på boende och livsmiljö. Stallbacken är som en del av Kyrksläotts centrum en primär utvecklingszon i MAL-planen.

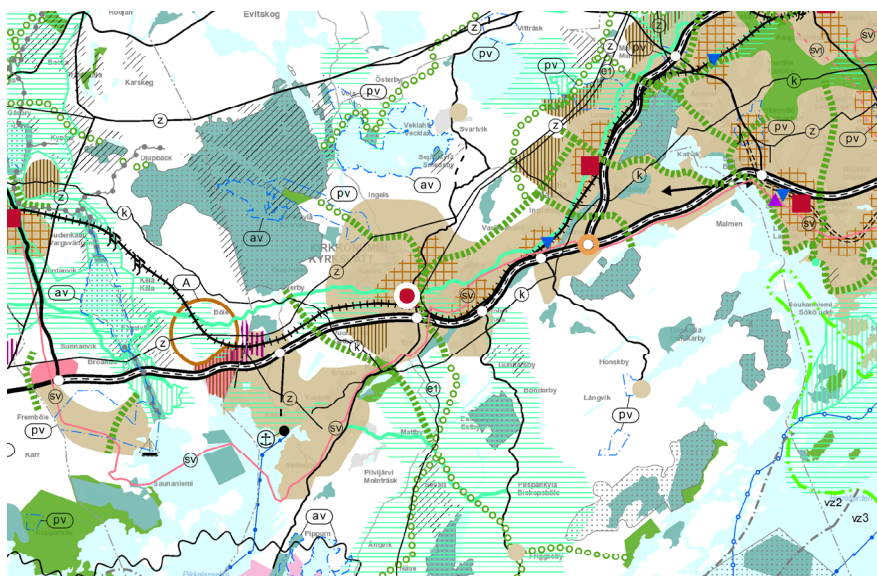


Bild 3: Utdrag ur en kombination av landskapsplanerna för Nyland. Planområdet är markerat med en vit cirkel.

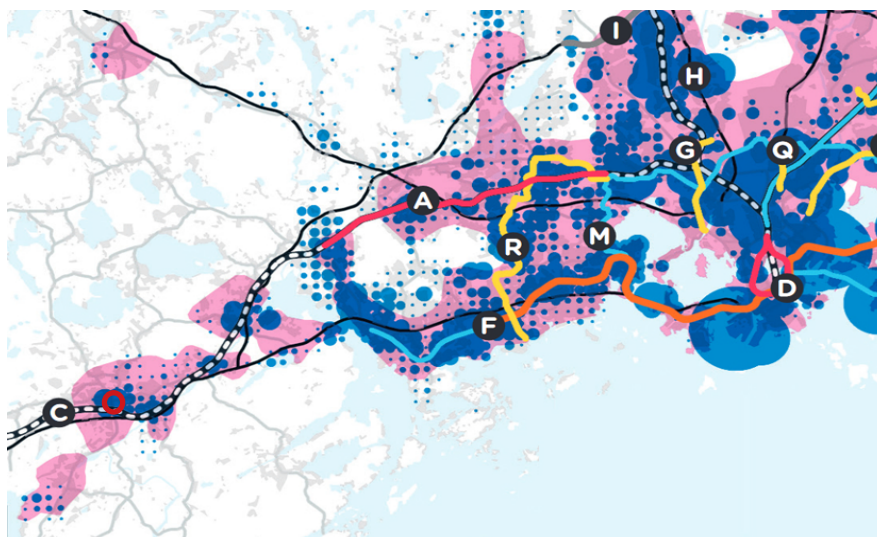


Bild 4: Utdrag ur utkastet till MAL 2019-planen. Bilden visar de primära utvecklingszonerna för markanvändning. De primära utvecklingszonerna är markerade med blått. Planområdets läge markeras med en röd cirkel.

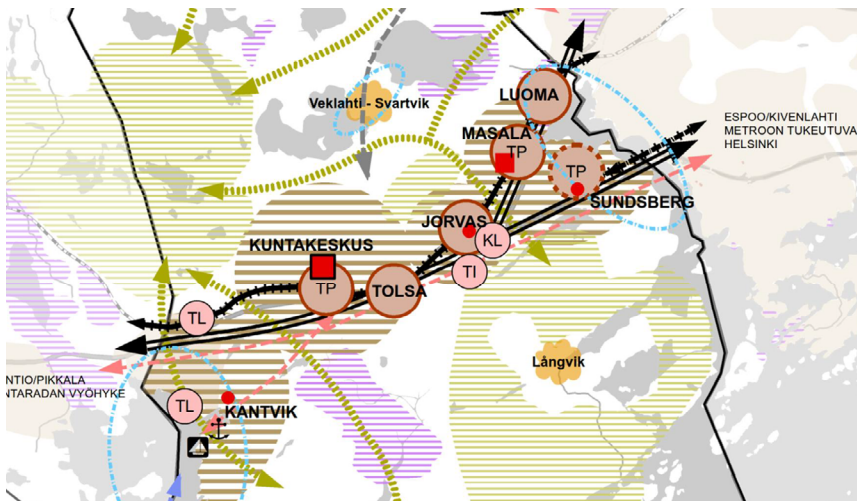


Bild 5: Utdrag ur Utvecklingsbilden för markanvändning i Kyrkslätt 2040. Planområdet är markerat med en röd cirkel. Tyngdpunkten för utvecklingen av markanvändningen är markerad med en brun vågrät linje och servicens placering med beteckningen TP.

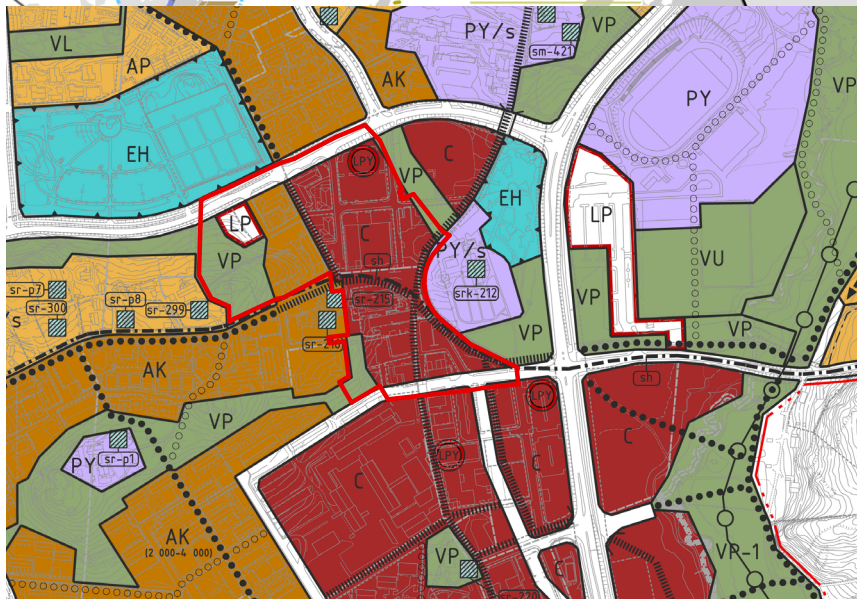


Bild 6: Utdrag ur delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 1. Planområdet är avgränsat med rött.

2.2.4 Utvecklingsbilder

Utvecklingsbilden för markanvändning i Kyrkslätt 2040 som gäller hela Kyrkslätt kommun godkändes i kommunfullmäktige 1.9.2014 (§ 73, uppgjord av Pöyry Finland Oy). Utvecklingsbilden presenterar den eftersträlvade markanvändningen i kommunen på en allmän och principiell nivå och utgör samtidigt en strategisk plan för kommunens utvecklingsmål. Utvecklingsbilden definierar kommunens utvecklings- och tillväxtmål fram till 2040, tyngdpunkterna i tillväxten, tillväxtens fördelning mellan kommunens olika tätorter och delområden samt tätorternas och de olika delområdenas profiler och särskilda egenskaper. Utvecklingsbilden har inte rättsverkningar enligt markanvändnings- och bygglagen. I utvecklingsbilden är planeringsområdet en del av Kyrkslätt huvudtillväxtzon (zonen mellan kustbanan och Västerleden), som stödjer sig på kustbanan.

Den 19.12.2016 godkände Kyrkslätt kommunfullmäktige Utvecklingsbilden för kommuncentrum 2040 "En urban by". De mål och teman som godkänkts i rapporten ligger som grund för Stallbackens detaljplan. Utvecklingsbildens teman är följande:

- i kommuncentrum skapas en högklassig boendemiljö med fungerande service och mångsidiga rekreativmöjligheter och målsättningen att bli "metropolen bästa småstad"
- trafikarrangemangen ska dimensioneras så att de fungerar, förtätandet av samhällsstrukturen ska gå hand i hand med trafikarrangemangen, måste är en trygg och trivsamt miljö för i synnerhet fotgängare och cyklister
- skapa förutsättning för närservice genom att se till att centrum har tillräckligt många invånare och tillräckligt med utrymmen, skapa förutsättningar för att utveckla en levande stadskultur.

Kyrkslätt kommunen arbetar som bäst med en ny utvecklingsbild för markanvändningen.

2.2.5 Generalplaner

Generalplanen för Kyrkslätt 2020 vann laga kraft år 2000. I generalplanen är planeringsområdet huvudsakligen anvisat som område för centrumfunktioner (C). Området runt Sockenstuguparken är anvisat som kvartersområde för småhus (AP).

I delgeneralplanen för kommuncentrum etapp 1 är området enligt Generalplanen 2020 huvudsakligen anvisat som område för centrumfunktioner. Området runt Sockenstuguparken är däremot anvisat som område för flervåningshus (AK). Genom området går en historisk väg (sh) och för den krävs museiverkets utlåtande om markanvändningsplanerna (Stora Strandvägen).

2.2.6 Detaljplaner

På planområdet gäller följande detaljplaner:

- Detaljplaneändringen för Kyrktoget (3051, laga kraft 27.5.2011)
- Detaljplanen för Sockenstuguparken (3133, laga kraft 21.11.2013)
- Detaljplanen för Klockarbacken (2853, laga kraft 11.8.2006)
- Detaljplanen för Ervastvägen (2930, laga kraft 12.10.2007).

I de nuvarande detaljplanerna är området huvudsakligen anvisat som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K).

3 PLANERINGENS SKEDEN

3.1 Behovet av detaljplanering

Den kraftiga tillväxten i Helsingforsregionen försätter bl.a. att befintliga bostadsområden förtätas. I Helsingforsregionen MAL-plan 2019 är Stallbackens planområde primärutvecklingszon för markanvändningen. De bostäder som byggs på området stöder förverkligandet av Helsingforsregionens MAL-plan.

Den byggda miljön på planområdet är delvis i dåligt skick och dess kommersiella dragningskraft har försvagats när tyngdpunkten i den kommersiella verksamheten har flyttat mot resecentret. Det nuvarande befolkningsunderlaget räcker inte heller till för att ordna tillräcklig service. Genom att utveckla och förbättra centrumområdet och förbättra förutsättningar strävar man till att återuppliva Kyrksläotts centrum och skapa en högklassig stadsmiljö, inte bara för de nya invånarna, utan för alla invånare i kommunen och för företagsverksamhet. Målet är också att skilja sig från Helsingforsregionens övriga utvecklingskommuner genom att skapa en särpräglad och levande småstadsmiljö med goda förbindelser till Kyrksläotts naturområden.

3.2 Inledning av detaljplaneringen och de beslut som gäller den

Detaljplaneringen av Stallbacken har inletts enligt

det planlägningsprogram som kommunfullmäktige godkänt för åren 2017–2021. Kommunaltekniska nämnden har godkänt programmet för deltagande och bedömning 14.12.2017 (§ 76) och dess anhängiggörande har kungjorts i kommunens officiella annonseringsorgan samt på kommunens hemsidor. Ett avtal om att inleda detaljplanering av Stallbacken har undertecknats av markägarna och kommunens representanter 20.12.2017.

3.3 Deltagande och samarbete

Deltagande, intressenter och samarbete har beskrivits i planen för deltagande och bedömning (PDB) som godkänts av samhällstekniska nämnden. Den har skickats till intressenterna i början av 2018.

3.3.1 Intressenter

Intressenter är bl.a. markägarna på området, invånare och fastighetsbolag i närområdet, de kommunala myndigheterna samt externa myndigheter, samfund och föreningar. Intressenterna är uppräknade i PDB:n.

3.3.2 Anhängiggörande

Detaljplanens anhängiggörande kungjordes 2.3.2018 i kommunens annonseringsorgan (Kirkkonummen Sanomat).

3.3.3 Deltagande och växelverkan

Samhällstekniska nämnden har antecknat PDB:n till kännedom 14.12.2017 (§76). Den målsatta tidtabellen för planläggningen och möjligheterna till växelverkan framgår ur PDB:n. När detaljplanens beredningsmaterial och detaljplaneförslaget är framlagda till påseende ordnas ett invånarmöte. Kommuninvånarna och alla vars livs- och verksamhetsmiljö påverkas av planen har möjlighet att ge respons på planen under den tid den är framlagd till påseende. Dessutom kan man ta kontakt direkt med planläggaren.

Kyrksläotts kommunutvecklingssektion ordnade 13.2.2018 ett möte med alla fastighetsägare som ingått markanvändningsavtalet.

För växelverkan mellan kommunen och markägarna har det grundats en styrgrupp som hade sitt första möte 10.1.2018. Styrgruppen sammankallas vid behov under projektets gång.

3.3.4 Samarbete med myndigheter

Områdets räddningsarrangemang har diskuterats med Västra Nylands räddningsverk. För övriga myndigheters del inbegärs utlåtanden.

3.4 Detaljplanens målsättningar

3.4.1 Kommunens målsättningar

Planen utgår från den anvisade markanvändningen i delgeneralplanen för kommuncentrum etapp 1 samt kommunens utvecklingsbilder och strategi och den strävar till att förstärka kommunens centrum enligt regionala markanvändningsplaner och bostadsstrategier. Stallbackens detaljplan är en del av arbetet med att stärka Kyrksläotts affärscentrum och förbättra dess attraktionskraft. Avsikten är att märkbart öka antalet invånare i kommunens centrum och att reservera tillräckligt med utrymme för affärs- och serviceutrymmen i byggnadernas gatuplan.

Målet är att göra området till en intressant och trivsamt stadsmiljö. Kyrksläotts centrum, där

Stallbacken utgör kärnan, ska bli Helsingforsregionens intressantaste och dragningskraftigaste "småstad". De nya byggnadernas arkitektur och områdets gator, öppna platser och torg ska vara av hög klass och hållbara också på lång sikt. Fördelningen mellan olika typer av bostäder ska vara jämn och det kommer att påverkas med planbe-teckningar.

När det gäller parkeringen i Kyrksläotts affärscentrum rekommenderas strukturell parkering. Genomförandet av planen grundar sig på en parkeringsanläggning som byggs under Kyrktorget, där man placerar affärslokalernas bilplatser samt bibliotekets kundplatser. Parkeringsplatser för kvarterens invånare placeras i parkeringsanläggningar inne i kvarteren och ingen parkering på marknivå kommer att tillåtas, med undantag av serviceparkering.

Dimensioneringen av parkeringen ska motsvara trenderna i samhället, som förändringar i människors konsumtionsbeteende och centrumboendets ökade popularitet på områden med fungerande kollektivtrafik, vilket syns som en minskning i antalet privatbilar. Målet är också att gallra bort onödig trafik från affärscentrumet. Kvarter 110 kommer på försök att göras till ett bilfritt kvarter, så att affärsutrymmenas kundparkering ligger på marknivå och några parkeringsplatser för invånarna placeras i parkeringsanläggningen i kvarter 108.

3.4.2 Markägarnas målsättningar

Markägarnas målsättning är ett bostadsområde med övervägande flervåningshus som går att förverkliga på marknadens villkor, med bilplatser på egen tomt. I kvarter 119 vill ägaren bygga en dagligvaruaffär.

3.4.3 Målsättningar för den riksomfattande markanvändningen

Målsättningarna i detaljplanen är i enlighet med målsättningarna för den riksomfattande markanvändningen.

4 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

4.1 Planens struktur

4.1.1 Boende

Den anvisade markanvändningen möjliggör mångsidiga och högklassiga boendialternativ. I kvarteren för flervåningsbostadshus finns ett brett spektrum av bostäder. Största delen av bostäderna har utsikt antingen mot grönområden, offentliga öppna platser eller gårdsdäck.

4.1.2 Service

Planändringen förstärker Kyrkslätts promenadcentrum och tryggar utbudet av affärsutrymmen runt torget. Affärslokalernas placeras i byggnadernas gatunivå. Planens målsättning är att skapa förutsättningar för att smidigt kunna skapa flexibla affärs- och serviceutrymmen – genom att slå ihop utrymmen kan man svara på de behov som uppstår när planen genomförs. Avsikten är att området ska ha två dagligvaruaffärer, en i kvarter 110 och en i kvarter 119. Större utrymmen som lämpar sig för restauranger ska finnas i synnerhet invid Kyrkatorget.

4.1.3 Trafik och parkering

Planområdets gatunät samt gång- och cykellederna bevaras oförändrade, nya dragningar görs inte. Avsikten är att förbättra alla möjligheter att röra på sig. Gång- och cykellederna förbättras, särskilt i närheten av torget och på den nord-sydliga axeln. Parallellt med beredningsmaterialet för detaljplanen göra en allmän plan för Kyrkslätts affärscentrum som omfattar planer för gator och allmänna områden. Med den allmänna plan en skapas grundprinciper för detaljplanering av trafikleder (utkast i bilaga 10).

Längs Torgvägen reserveras plats för fem taxiplatser och dessutom parkeringsplatser för personbilar. I detaljplaneändringen beaktas man också att en vägbåge ska kunna byggas genom centrum som fortsättning på Kyrkstallsvägen (i södra kanten av detaljplanen för Kyrkstallsvägen), som skulle leda bort busstrafiken från centrum.

Affärscentrets parkeringslösning för affärs- och servicelokaler grundar sig på en parkeringsanläggning som byggs under Kyrkatorget med kundparkering för affärslokalerna och en del av bibliotekets kundplatser. Infarten till torgparkeringen placeras i södra ändan av Torgvägen, ungefär vid den nuvarande taxistolpen. Kundparkering finns dessutom längs med gatan, på Kärrgårdens LPA-område och på Stallbackens LP-område. Bostadskvarterens parkeringsplatser för invånarna ligger inne i kvarteren i parkeringsutrymmen under gården. Parkeringsplatser på marknivå tillåts inte inne i kvarteren annat än för servicebruk. Parkeringsplatser för bibliotekets anställda har i detaljplanen för centrumets idrottspark anvisats i kvarter 109, så att minst tio av bilplatserna är reserverade för bibliotekets anställda enligt principen för turvis parkering.

Kyrkslätts kommunen utredde under år 2018 parkeringsdimensioneringen för Kyrkslätts affärscentrum. För Stallbackens del deltog planerna och fastighetsägarna på området i utredningsarbetet. Utgående från utredningen fattade kommunaltekniska nämnden 24.1.2019 (§9) beslut om de parkeringsnormer som ska följas i Kyrkslätts affärscentrum. Detaljplaneområdet parkeringsnormer är följande: bostäder 1 bp / 135 k-m² (minst 0,3 bp / bostad) för boende, omsorgsboende 1 bp / 200 k-m², affärs-, service- och arbetsutrymmen 1 bp / 40 k-m².

4.2 Kvartersspecifika beskrivningar och dimensionering

4.2.1 Kvartersområden

Kvarter 110

Kvartersområde för flervåningshus (AK)

Kvarteret har central betydelse för stadsbilden. I kvarteret anvisas bostadshus i sex våningar med ett särpräglad yttre. Våningsytan är 3 700 k-m², varav 580 k-m² är affärs- och serviceutrymmen. Dessutom anvisas 600 k-m² för gemensamma utrymmen och hjälputrymmen.

Kvarterets areal är ca 1700 m². Kvarterseffektiviteten är ca ek=1,82 räknat för bostadsytan (ek=2,53 om gemensamma utrymmen, hjälputrymmen och affärsutrymmen räknas med). Antalet bostäder i kvarteret är 50–70.

Målet är att bygga ett, eventuellt runt, flervåningshus i trä som skulle bli ett landmärke i området. I byggnadens låga del finns en dagligvaruhandel. Huset utevistelseområde placeras på den låga delens tak.

Kvarteret förverkligas som ett bilfritt objekt, med undantag för affärsutrymmenas kundplatser. På själva kvartersområdet kommer inga parkeringsplatser, utan de placeras i parkeringsanläggningen i kvarter 108.

Kvarter 111

Kvartersområde för flervåningsbostadshus (AK)
Våningsantalet i kvarterets bostadsbyggnader varierar mellan IV och IX. Kvarterets areal är cirka 7 960 m². I kvarteret anvisas sammanlagt 15 400 k-m² bostadsyta, 2 250 k-m² våningsyta för gemensamma utrymmen och hjälputrymmen och 1 200 k-m² våningsyta för affärsutrymmen. Kvarterets effektivitet är ca ek 1,93 räknat för bostadsytan (ek=2,37, om gemensamma utrymmen, hjälputrymmen och affärsutrymmen räknas med). Antalet bostäder i kvarteret är 230–270.

Kvarteret består av en kedja av lamellhus längs kvarterets södra-, östra och norra kanter samt av två högre punkthus vid den västra kanten. Genom att variera lamellhusens våningsantal och takform skapas en småstadsaktig stadsbild. Lamellernas

olika delar skiljer sig från varandra genom olika slags fasadbehandling. Byggnadernas arkitektur är högklassig och småstadsaktig. Inga stora eller inglasade utskjutande balkonger placeras på lamellhuskvarterets yttre sida.

Kvarteren får en rymlig innergård med områden för lek och utevistelse. Under gårdsdäcket placeras kvarterets parkering. Till innergården finns inkörspport för servicetrafik via torget genom husmassan. Det blir en enda enhetlig gård: stora stödmurar ska inte användas och kvarterets olika tomter får inte åtskiljas med staket. I parkeringshallen under gårdsdäcket ryms enligt referensplanen 120 bilplatser. Till parkeringshallen kör man via Kyrkstallsvägen genom en portgång i byggnaden i kvarterets södra kant. Det är också möjligt att bygga en alternativ körförbindelse till parkeringshallen från torgparkeringen.

Byggnaderna placeras i en svag sluttning. Framför ingångarna till lamellhusen varierar markhöjden mellan ca +9,0 och +15,0 och gårdsdäckets höjd mellan +13,5 och +15,0.

Kvarter 114

Kvartersområde för flervåningshus (AK)

Kvarteret finns med i detaljplanen av plantekniska skäl. Kvarterets areal är 5 250 m². Kvarterets användningsområde (AK) och byggnadsrätt förblir oförändrade och i kvarteret anvisas inga nya planbestämmelser.

Kvarter 115

Kvartersområde för bilplatser (LPA)

I kvarteret finns ett parkeringsområde (LPA) med bilplatser för invånarna i kvarteren 116, 117 och 118. Avsikten är att utvidga kvarteret längs med Överbyvägen. Parkeringsplatserna indelas så att växtligheten på området bevaras i mån av möjlighet. I kvarteret anvisas reservering för ekopunkt.

Kvarter 116

Kvartersområde för flervåningshus (AK)

Kvarteret finns med i detaljplanen av plantekniska skäl. Kvarterets areal är 2 020 m². Kvarterets användningsområde och byggnadsrätt förblir oförändrade och i kvarteret anvisas inga nya planbestämmelser.

Kvarter 117

Kvartersområde för flervåningshus (AK)
Kvarterets areal är ca 840 m². I kvarteret anvisas 1 450 k-m² bostadsyta, 250 k-m² våningsyta för gemensamma utrymmen och hjälputrymmen och 180 k-m² våningsyta för affärsutrymmen. Kvarterets effektivitet är alltså ca ek=1,74 räknat för bostadsytan (ek=2,25, om gemensamma utrymmen, hjälputrymmen och affärsutrymmen räknas med). Antalet bostäder i kvarteret är ca 25–35.

Kvarteret förslås förverkligas som ett punkthus i fyra våningar. Byggnadens huvudsakliga fasadmaterial är bränt tegel som muras på plats. I bottenvåningen finns en affärslokal mot Torgvägen. Kvartersområdet får inga parkeringsplatser för invånarna, utan de placeras på LPA-området i kvarter 115.

Kvarter 118

Kvartersområde för flervåningshus (AK)
Kvarteret finns med i detaljplanen av plantekniska skäl. Kvarterets areal är ca 2 440 m². Kvarterets användningsområde och byggnadsrätt förblir oförändrade och i kvarteret anvisas inga nya planbestämmelser. Kvarteret omfattar också en affärslokal, vars parkering placeras på kvartersområdet.

Kvarter 119

Kvartersområde för flervåningshus (AK)
Kvarterets areal är ca 3 950 m². I kvarteret finns för nuvarande en affärsbyggnad som ersätts med en ny byggnad. I kvarteret anvisas sammanlagt 7 300 k-m² bostadsyta, 1 100 k-m² våningsyta för gemensamma utrymmen och hjälputrymmen och 800 k-m² våningsyta för affärsutrymmen. Kvarterets effektivitet är ca ek=1,85 räknat för bostadsytan (ek=2,33 om gemensamma utrymmen, hjälputrymmen och affärsutrymmen räknas med). Antalet bostäder i kvarteret är ca 110–120, antalet invånare 180–200.

Till sin struktur byggs kvarteret så att byggnaderna är placerade längs med gatorna och i mitten av kvarteret bildas en gemensam gård. Byggnadernas våningsantal varierar mellan en och fem. Vid Torgvägen, delvis mot Kyrktorget, placeras en dagligvaruaffär på ca 600 m². Butiken byggs delvis i ett plan. I gatunivå på Kyrktorgets sida kommer en affärslokal som lämpar sig för restaurang eller café, som under den varma årstiden kan ha en terrass på torget. Byggnadernas fasader mot

gatan är stadsaktiga, balkongerna anpassas till fasaden och det byggs inga förstadsaktiga utskjutande balkonger.

Invånarnas parkeringsplatser placeras under gårdsdäcket och byggnaderna på gårdsdäcket ligger på ca nivå +15,5. Inkörning till parkeringshallen och gårdsdäcket sker via Kärrvägen från kvarterets norra sida.

Kvarter120

Kvartersområde för flervåningshus (AK) och kvartersområde för bilplatser (LPA).
Kvarterets areal är sammanlagt ca 5 400 m²: AK-tomten ca 4 260 m² och LPA-tomten ca 1 150 m². I kvarteret anvisas sammanlagt 7 650 k-m² bostadsyta, 1 050 k-m² våningsyta för gemensamma utrymmen och hjälputrymmen och 175 k-m² våningsyta för affärsutrymmen. Kvarterets effektivitet är alltså ca ek=1,41 räknat för bostadsytan (ek=1,64, om gemensamma utrymmen, hjälputrymmen och affärsutrymmen räknas med). Antalet bostäder i kvarteret är ca 130–150 och invånarantalet 200–220.

Kvarterets byggnader är placerade runt innergården, men mellan byggnaderna finns det öppningar på tre sidor. Inne i kvarteret bildas en skyddad och ljus innergård med områden för lek och utvistelse. Invånarnas parkeringsplatser placeras under gårdsdäcket och byggnaderna. Inkörning till parkeringshallen sker via Kärrvägens LPA-område och inkörning till gården från Torgvägen. På det LPA-område som hör till kvarteret (Kärrgården) placeras ca 33 bilplatser. Två av bilplatserna reserveras för samutnyttjade bilar och två för elbilar. Platserna för elbilar förses med laddningsuttag.

Kvarter 122

Kvartersområde för allmänna byggnader (Y)
I kvarteret ligger Kyrkslätts huvudbibliotek. Kvarterets areal är ca 3 550 m² och våningsytan 4 825 k-m². Kvarterets effektivitetstal är ca ek=1,36 räknat för våningsytan för biblioteksfunktioner (ek=1,55, om gemensamma utrymmen och hjälputrymmen räknas med). I biblioteksbyggnaden kan förutom de egentliga biblioteksutrymmena placeras café och serviceutrymmen. Inkörning till biblioteksbilens garage- och lastningsutrymme sker via Kärrgården. Parkeringsplatser för bibliotekets anställda har i detaljplanen

för centrums idrottspark anvisats i kvarter 109, så att minst tio av bilplatserna är reserverade för bibliotekets anställda enligt principen för turvis parkering.

4.2.2 Övriga områden

Närrektionsområden

Sockenstuguparken (VP)

Reserveringen för underjordisk parkering under parken tas bort. Planeringen av parken har anhänggjorts år 2019. På parkområdet byggs en mångsidig lekplats för invånarna i området.

Finnsbackaparken (VP)

Finnsbackaparkens allmänna karaktär av högklassig stadspark förstärks. Leder för fotgängare och cyklister går genom parken. Körförbindelsen från parken till det underjordiska befolknings-skyddsutrymmet i centrum förblir oförändrad, liksom parktransformatorn i parkens södra del.

Kyrkparken (VP)

Kyrkparken är ett litet gräsbevuxet område invid Kyrkstallsvägen, som är en del av det större grönområdet runt kyrkan. Genom området går en led för fotgängare och cyklister.

Gatuområden

Den allmänna gatuplanen för Kyrksläotts affärscentrum blir färdig år 2020. Den behandlar alla gatuområden i Kyrksläotts affärscentrum och bl.a. Kyrkstallsvägen och Överbyvägen som betjänar Stallbacken planområde får uppdaterade planer.

Överbyvägen

För Överbyvägen görs en skild ny gatuplan.

Sockenstugustigen

Sockenstugustigen förblir oförändrad med en körbana och två körfiler.

Torgvägen

Torgvägen har också i fortsättningen en körbana med två körfiler, men gatuområdet utvidgas mot öster. Breddningen möjliggör parkering längs gatan och plantering av träd. Torgvägens körbana blir 6,5 meter bred och hela gatuområdet blir 16,5 meter brett. På den nuvarande taxistationens

plats placeras en torgparkeringens inkörsramp och dess stödmurar. Taxistationen placeras på den sida som vetter mot kvarter 119. Servicetrafiken till dagligvaruaffären i kvarter 119 sker från Torgvägen.

Kyrkstallsvägen

För Kyrkstallsvägen görs en skild ny gatuplan.

Kärrstigen (pp/h)

Kärrstigen förblir oförändrad som led för fotgängare och cyklister, där service- och räddningstrafik till bostadskvarteren är tillåten.

Gränsstigen (pp)

Gränsstigen förblir oförändrad som huvudled för fotgängare och cyklister. Leden ansluts smidigt till Torgvägens nya öppna plats.

Rosbergsstigen (pp/h)

Rosbergsstigen blir en värdefull del av promenadcentrumet. Stråkets ytbeläggning får samma kvalitet som Kyrktorget. Längs stråket planteras träd och service- och räddningstrafik är tillåten.

Prästgårdsbacken (pp)

Prästgårdsbacken förblir oförändrad som led för fotgängare och cyklister.

Stationsvägen (pp)

Stationsvägen blir en värdefull del av promenadcentrumet. Stråkets ytbeläggning får samma kvalitet som Kyrktorget och områdena i anslutning till torget. Från Stationsvägen tillåts servicetrafik till butiks- och servicelokaler.

Stapelstigen (pp)

Stapelstigen förblir oförändrad som led för fotgängare och cyklister.

Öppna platser

Kyrktorget och Gösta Söderströms skvär

Kyrktorget och Gösta Söderströms skvär blir en högklassig enhetlig del av promenadcentrumet och de ska vara hinderlösa. Torget förses med möbler, cykelställningar och planteringar. Den historiska vägsträckningen mellan Stapelstigen och Kungsvägen markeras med olika ytmaterial. Torgparkeringens hissbyggnad i torgets södra kant får en lätt och luftig arkitektur. Särskild

uppmärksamhet ska fästas vid torgets och dess konstruktioners belysning.

För torget görs en skild allmän plan i samband med detaljplanens förslagsskede. På torget tillåts service- och räddningstrafik.

Den nya öppna platsen invid Torgvägen

Mellan Torgvägen och Råstigen bildas en ny liten öppen plats utanför affärslokalen i bottenvåningen i kvarter i 117. Platsen ska få samma kvalitetsnivå som det övriga promenadcentrumet.

Den nya öppna platsen vid slutet av Kärrgården

Av den nya öppna plats som bildas mellan Kärrgården och Prostparken kommer en del att bli en fotgängarled från gymnasiecampuset och Prostparken till Kyrktorget och vidare till Stationsvägen i riktning mot resecentret. Biblioteks bilen kommer också att köra till bibliotekets serviceutrymmen via den öppna platsen. Platsen blir därför öppen och den får samma kvalitetsnivå som det övriga promenadcentrumet.

Parkeringsområden

Stallbacken (LP)

Det allmänna parkeringsområdet norr om Kyrkstallsvägen bevaras och får ny utformning. Parkeringsområdet får ca 30 bilplatser som är avsedda för korttidsparkering för affärs- och servicelokalernas kunder. På parkeringsplatsen reserveras platser för samutnyttjade bilar och laddningsuttag för elbilar.

4.3 Planens konsekvenser

4.3.1 Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och miljö

De som planerar att flytta till Kyrksläotts kommuncentrum får flera boendalternativ i och med ändringen. Bostadsutbudet blir bredare och erbjuder nya hinderlösa bostäder.

När ändringen av detaljplanen genomförs har den en betydande inverkan på invånarantalet i Kyrksläotts centrum, vilket påverkar centrumområdets karaktär. Ett ökat antal invånare bidrar till att

göra Kyrktorget och dess omgivning till en levande miljö med förbättrad service. Ändringen förbättrar också bilden av Kyrkslätt som en fungerande och trivsamt småstad.

4.3.2 Konsekvenser för jordmån och berggrund, vatten, luft och klimat

När Kyrktorget's parkeringsanläggning byggs måste man spränga bort berg från ett litet område. Byggandet innebär också att en del jordmassor måste flyttas. Eftersom området redan är bebyggt är konsekvenserna för miljön små och begränsar sig till byggnadsskedet.

Förverkligandet av planen har inga konsekvenser för vattendrag och inte heller några väsentliga konsekvenser för luft och klimat. Området har nära till kollektivtrafikförbindelser och den som vill kan leva utan bil.

4.3.3 Konsekvenser för växt- och djurarter, naturens diversitet och naturresurser

Planområdet är redan bebyggt område, så detaljplaneändringen har ingen märkbar inverkan på områdets naturvärden förutom att några träd kommer att fällas. Störst är konsekvenserna för Sockenstuguparken, där man för att utvidga parkeringsområdet måste fälla ca 0,1 ha blandskog.

I samband med att gatorna förnyas planteras nya träd, så ställvis kommer stadsgrönskan att öka märkbart.

4.3.4 Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi samt trafiken

Detaljpanelösningen uppfyller målsättningarna i Helsingforsregionens MAL 2019-plan och utvecklingsbilden för Kyrkslätt 2040. När Kyrksläotts centrum förtätas blir stadsstrukturen enhetligare och markanvändningen effektivare, vilket samtidigt förbättrar förutsättningarna för välordnad service och kollektivtrafik.

På detaljplaneområdet finns färdig kommunal- teknik, så genomförandet kräver inget betydande infrabyggande. Flyttande av rör och kablar sker endast i omgivningen runt torget och på nuvarande gatuområden.

Genomförandet av detaljplanen ökar något trafiken på gatorna i centrum. Några trafikproblem uppstår dock inte i och med förverkligandet av markanvändningen. Såväl Överbyvägen som Kyrkstallsvägen kommer att förbättras vid samma tidpunkt, så gatunätets kapacitet kommer att förbli oförändrad. Den vägbåge som ska byggas som fortsättning på Kyrkstallsvägen innebär att kollektivtrafikens hållplatser flyttar närmare Stallbacken.

4.3.5 Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön

Ändringen av detaljplanen har en betydande inverkan på Kyrksläotts centrums utseende och på stadsbilden. De gamla låga affärsbyggnaderna och den stora parkeringsplatsen ersätts av högre bostadsbetonad bebyggelse. Området blir märkbart tätare och urbanare.

På den plats där kvarteret för flervåningsbostäder planeras rivs flera affärsbyggnader från 60- och 70-talen. Byggnaderna är en del av den ursprungliga torgplanen, men de är i dåligt skick och motsvarar inte dagens efterfrågan. Affärsbyggnaderna har inget betydande kulturhistoriskt eller arkitektoniskt värde. Själva torghelheten, som är betydligt viktigare än några enskilda byggnader, kommer att förbli så gott som oförändrad. Den historiska dragningen av Stora Strandvägen förblir oförändrad, liksom också kyrkans och klockstapelns plats i stadsbilden.

4.4 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna framgår ur bilaga 2b.

4.5 Namn

De nuvarande namnen bevaras i huvudsak. Områdets namn är följande (det finska namnet inom parentes):

Gator och parkeringsområden:

- Överbyvägen (Överbyntie)
- Sockenstugustigen (Pitäjäntuvanpolku)
- Torgvägen (Toritie)
- Kärrgården (Kärrypiha)
- Kyrkstallsvägen (Kirkkotallintie)
- Kyrkstallsgränden (Kirkkotallinkuja),
tas ur bruk
- Kyrkstallstorget (Kirkkotallintori),
tas ur bruk
- Stallbacken (Tallinmäki)

Leder för fotgängare och cyklist

- Kärrstigen (Kärrypolku)
- Råstigen (Rajapolku)
- Rosbergsstigen (Rosberginpolku)
- Prästgårdsbacken (Pappilanmäki)
- Kungsvägen (Kuninkaantie)
- Stationsvägen (Asematie)
- Stapelstigen (Tapulipolku)

Öppna platser

- Kyrktorget (Kirkkotori)
- Gösta Söderströms skvären
(Gösta Söderströmin aukio)

Närrekreationsområden

- Sockenstuguparken (Pitäjäntuvanpuisto)
- Torgskvären (Toripuistikko), tas ur bruk
- Finnsbackaparken (Finnsbackanpuisto)
- Kyrkparken (Kirkkopuisto)

5 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

5.1 Riktgivande planer för genomförandet av planen

Illustrationen över Stallbacken finns som bilaga till planbeskrivningen (bilaga 3). Grundprinciperna för byggnadernas utseende och kvalitetsnivå beskrivs i de perspektiv- samt fasad och genomskärningsbilder som bifogats beredningsmaterialet för detaljplaneändringen.

Jämsides med beredningsmaterialet för detaljplanen har det gjorts en allmän gatuplan för Kyrkslätts affärscentrum samt dess gator och allmänna områden. Den allmänna planen ska innehålla detaljplanens grundprinciper för trafikleder (utkast i bilaga 10). I förslagsskedet fortsätter arbetet med den allmänna planen för gator och allmänna områden. Då görs också anvisningar för närmiljö och byggnadssätt.

5.2 Tidtabell för genomförandet

När detaljplaneändringen för Stallbacken fastställts, inleds arbetet med att riva de befintliga affärsbyggnaderna runt torget och bygga torgparkeringen. De nya kvarteren för flervåningshus byggs i riktning bort från Kyrktorget. Förverkligandet av flervåningshusen vid torget är bundet till byggandet av torgparkeringen. Genomförandet sker stegvis och bl.a. hinderlösa gångvägar och behandlingen av dagvatten ska beaktas.

5.3 Uppföljning av genomförandet

Kommunen bär ansvar för underhåll och städning av offentliga områden, som gatuområden och närrekreationsområden.



KYRKSLÄTTS KOMMUN
DETALJPLAN FÖR STALLBACKEN

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