

DETALJPLAN FÖR STALLBACKEN

Program för deltagande och bedömning (MBL 62 § och 63 §)

VAD PLANERAR MAN?

Avsikten med detaljplanen för Stallbacken är att utveckla kärnområdet i Kyrksläotts affärscentrum. Planeringen sker utgående från det vinnande förslaget "Seneca" i Kyrksläotts affärscentrums tävlingsliknande uppdrag våren 2016 (Arkkittehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy). Målsättningen är en betydande ökning av invånarantalet i området och tillräckliga affärsutrymmen. Centrala element i planeringen är affärscentrets funktionalitet och intressanta lösningar.

VARFÖR PLANERAR MAN?

Planläggningsprogram

Detaljplanen för Stallbacken ingår i planläggningsprogrammet 2017–2021 som godkänts av kommunfullmäktige. Projektet stärker utvecklingen av kommunens centrum och affärsområde. I Helsingforsregionens markanvändningsplan 2050 är Stallbacken en primär utvecklingszon. Den planerade bostadsbebyggelsen på området främjar förverkligandet av Helsingforsregionens MBT-intentionsavtal.

Nylands landskapsplaner

På planområdet gäller landskapsplanen för Nyland (fastställd år 2006), etapplandskapsplan 2 för Nyland (fastställd år 2014) samt etapplandskapsplan 4 för Nyland (fastställd år 2017). I alla de här planerna är markanvändningen på planområdet anvisat som område för centrumfunktioner, tätortsfunktioner samt som område som ska förtätas. Etapplandskapsplanerna 1 och 3 innehåller inga förändringar gällande området.

Generalplan

På planeringsområdet gäller delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 1, som vann laga kraft år 2009. I delgeneralplanen är planområdet anvisat som område för centrumfunktioner (C), område för flervåningsbostadshus (AK) samt park (VP). Genom planområdet går centrumstråk, varav det ena är betecknat som historisk väg (sh). På området finns också anvisat en allmän eller privat parkeringsanläggning (LPY).

Detaljplan

På planområdet gäller fyra detaljplaner: Sockenstuguparken (laga kraft 2013), Kyrktorget (2011), Klockarbacken (2006) samt Ervastvägen (2007). Planområdet är i detaljplanerna anvisat som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K), kvartersområde för flervåningsbostadshus (AK), kvartersområde för allmänna byggnader (Y), kvartersområde för bilplatser (LPA) samt park (VP). Dessutom anvisas i detaljplanen en körförbindelse till det underjordiska befolkningskyddet i centrum.

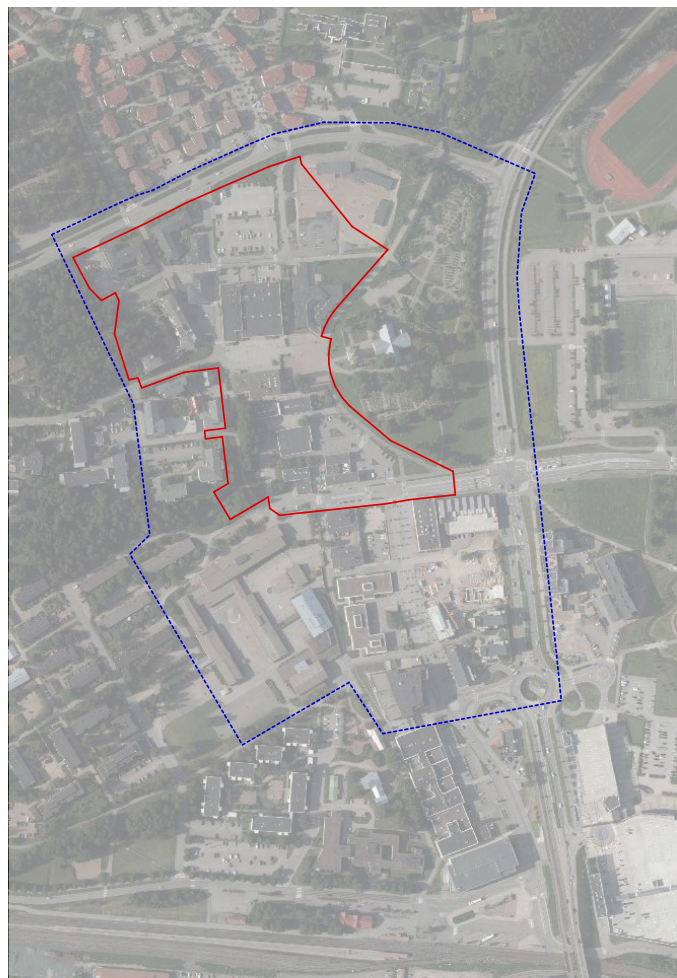
VAR PLANERAR MAN?

Läge och trafikförbindelser

Planområdet ligger i Kyrksläotts centrum. Det område som ska planeras gränsar i söder till KyrkSTALLSVÄGEN, i öster till lätttrafikleden mellan Prästgårdsbacken och Stapelstigen, i norr till Prostparken och Överbyvägen samt i väster till Sockenstuguparken och Finnsbackaparken. Planområdet har goda trafikförbindelser, Kyrksläotts resecentrum ligger på ca 500 meters avstånd.

Storlek och markägoförhållanden

Planområdet är sammanlagt ca 6,4 ha. Kommunen äger ca 3,9 ha och privata markägare ca 2,5 ha.



— Preliminär avgränsning av planområdet
- - - - - Influensområdets avgränsning



Snedbild av planområdet

Befolkning, arbetsplatser och service

Planområdet utgörs av kärnområdet i Kyrkslättis affärscentrum. På området finns flera affärsområden som står tomma eller är i sekundär användning. På planområdet finns också Kyrkslättis bibliotek som är under ombyggnad och i planområdets omedelbara närhet ligger kyrkan och idrottsparken. I den ikraftvarande detaljplanen finns en reservering för ett gymnasium i planområdets norra del. Planområdet har för nuvarande ca 120 invånare. Om planen förverkligas kommer områdets utveckling att ha en positiv inverkan på Kyrkslättis affärscentrums dragningskraft och stadsbild.

Natur, jordmån och rekreation

Planområdet utgörs i sin helhet av bebyggd miljö. Parkerna på planområdet (Prostgårdsparken, Finnsbackaparken) bevaras. Enligt de markundersökningsresultat som finns tillgängliga, ligger planområdet huvudsakligen på berg. Söder om Kyrktorget ligger det på lerjord.

Byggnader, kulturhistoria och kommunalteknik

En betydande del av områdets byggnader kommer att ersättas med nya. De objekt som är värdefulla ur kulturmiljöns synvinkel kommer att bevaras i stadsbild och beaktas i planeringen. I planområdets omedelbara närhet, på den västra sidan, ligger två skyddade bostadshus, kyrkan i områdets östra del är skyddad av kyrkolagen. Genom planområdet går den historiska Kungsvägen. Planområdet ligger på ett område med befintlig kommunalteknik, som dock kan vara i behov av sanering.

Utredningar

I samband med detaljplanearbetet uppgörs allmänna planer för trafiken, vilkas syfte är att hitta lösningar för trafik- och parkeringsarrangemangen samt utreda deras konsekvenser för trafiken i affärscentrumet..

Hösten 2017

Våren 2018

BEREDNINGS- ELLER UTKASTSSKEDET

HUR FRAMSKRIDER PLANERINGEN?

- planläggaren utarbetar **ett program för deltagande och bedömning (PDB)** samt preliminära markanvändningsskisser
- experter gör behövliga utredningar

- planläggaren utarbetar **beredningsmaterialet** (= karta + planbeskrivning) och en bedömning av planens konsekvenser
- experter gör behövliga utredningar

HUR KAN MAN PÅVERKA PLANERINGEN?

- anhängiggörandet av PDB:n och detaljplanen **kungörs** i Kirkkonummen Sanomat samt meddelas per brev till markägarna på planområdet
- PDB:n finns framlagd till påseende **på kommunens webbplats, i kommunhuset samt i kommunens bibliotek**

- planens beredningsmaterial hålls **offentligt framlagt** i kommunhuset och i kommunens bibliotek i minst 30 dagar och under den tiden kan man muntligen eller skriftligen framföra sina åsikter till planläggaren eller skriftligen till kommunaltekniska nämnden
- om planens beredningsmaterial begärs **utlåtanden** av berörda myndigheter, föreningar och övriga samfund
- ett **invånarmöte** ordnas om beredningsmaterialet
- om framläggningen och invånarmötet meddelas med en **kungörelse**

DEM BESLUTAR OM PLANERINGEN?

- **kommunaltekniska nämnden** behandlar programmet för deltagande och bedömning

- **kommunaltekniska nämnden** godkänner planen och beredningsmaterial och lägger fram det till offentligt påseende

DEM GÄLLER PLANERINGEN?

Markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden märkbart kan påverkas av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen, kan delta i planläggningen. Dessa grupper kallas intressenter.

Intressenter i detaljplanen för Stallbacken är:

Markägare och invånare

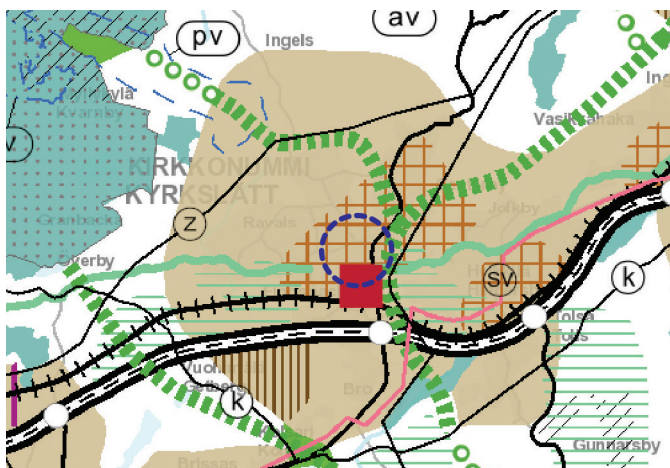
- markägarna och invånarna på planeringsområdet med närområde
- kommunens invånare

Företag

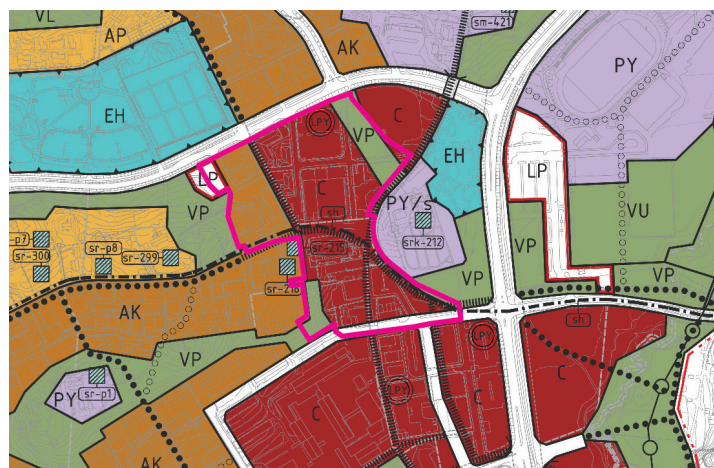
- företagen i planeringsområdet och närområdet
- Caruna Ab
- Fortum Power and Heat Oy
- Elisa Abp
- TeliaSonera Abp

Föreningar och övriga sammanslutningar

- Kyrkslättis miljöförening r.f.
- Kyrkslättis Natur och Miljö r.f.
- Kyrkslätt Hembygdsförening rf
- Kyrkslättis företagare r.f.
- Kyrkslättis kommuncentrumförening Kide r.f.
- områdets kulturföreningar



Utdrag ur en kombination av landskapsplanerna för Nyland, förminskning. Planområdet är markerat med streckad linje i blått.



Utdrag ur delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 1, förminskning. Planområdet är markerat med streckad linje i magenta.

Hösten 2018

FÖRSLAGSKEDET

- planläggaren/konsulten utarbetar ett **planförslag** (= karta och beskrivning) och bemötanden till de åsikter och utlåtanden som inkommit med anledning av beredningsmaterialet
- experter gör behövliga planer för förverkligandet av planen

- planförslaget hålls **offentligt framlagt** i kommunhuset och i kommunens bibliotek i minst 30 dagar och under den tiden kan man skriftligen framföra **anmärkningar** till kommunstyrelsen.
- om planförslaget begärs **utlåtanden** av berörda myndigheter, föreningar och övriga samfund
- om framläggningen meddelas med en **kungörelse**

- **kommunaltekniska nämnden** behandlar planförslaget samt avgivna bemötanden till inkomna åsikter och utlåtanden och lägger fram dem för kommunstyrelsen
- **kommunstyrelsen** godkänner planförslaget samt bemötandena och lägger fram dem till offentligt påseende

Kommunala myndigheter

- byggnadstillsynen
- miljövärden
- kommunal teknik/investeringstjänster
- kommunal teknik/underhållstjänster
- Kyrksläatts vatten
- bildnings- och fritidssektorn
- kulturväsendet
- biblioteksväsendet
- utvecklingsdirektören
- vård- och omsorgsväsendet
- handikapprådet
- äldrerådet
- namnkommittén

Våren 2019

GODKÄNNANDE

- planläggaren förbereder planläggningsdokumenten för godkännande (= karta och beskrivning) och bemötanden till de anmärkningar och utlåtanden som inkommit med anledning av planförslaget

- kommunfullmäktiges beslut om godkännande av planen kan **överklagas** hos Helsingfors förvaltningsdomstol

- **kommunaltekniska nämnden** behandlar planen samt avgivna bemötanden till inkomna anmärkningar och utlåtanden och lägger fram dem för kommunstyrelsen
- **kommunstyrelsen** behandlar planen samt bemötandena och presenterar planen för kommunfullmäktige
- **kommunfullmäktige** godkänner planen

Övriga myndigheter

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM)
- Nylands förbund
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Samkommunen Helsingforsregionens miljö- och hälsotjänster (HRM)
- Esboregionens miljö- och hälsoskydd
- Polisinsättningen i Västra Nyland
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands landskapsmuseum

VAD FÄSTER MAN UPPMÄRKSAMHET VID I PLANERINGEN?

Planeringen grundar sig på följande ursprungsmaterial:

- Byggnadskultur och kulturlandskap i Kyrkslätt, Sigbritt Backman, 1990
- Kvalitets- och miljöplan för Kyrkslätt 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, Pöyry Oy, 2014
- Kyrkslätt kommunstrategi 2015–2017, 2015
- Kyrkslätt, trafikberäkningar och -prognos (omfattar affärscentrets område), Ramboll Finland Oy, 2015
- Utveckling av Kyrkslätt affärscentrum, parallellupdrag, 2015 (avgjort 2016)
- Utvecklingsbild för kommuncentrum 2040 – En urban by, 2016
- Trafiksystemet i Kyrkslätt centrala tätortszon 2040, Sito Oy, 2017
- Utvecklingsplan för fotgängar- och cykeltrafiken i Kyrkslätt, Sito Oy (under arbete)

Detaljplanens konsekvenser bedöms på det sätt som markanvändnings- och bygglagen (MBL) förutsätter. Under planeringen bedöms åtminstone följande direkta och indirekta konsekvenser av planen:

Miljökonsekvenser

- ✓ Konsekvenser för trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och lätttrafiklederna
- ✓ Konsekvenser för vattenförsörjningen och dagvattnet
- ✓ Konsekvenser för samhällsstrukturen
- ✓ Konsekvenser för naturens mångfald
- ✓ Konsekvenser för klimatförändringen

Samhällsekonomiska konsekvenser

- ✓ Konsekvenser för uppkomsten av nya arbetsplatser och affärsområdes näringsliv
- ✓ Konsekvenser för kommunens intäkter samt för investerings- och driftsutgifterna
- ✓ Konsekvenser för bostadsbebyggelsen på området

Konsekvenserna bedöms förutom på själva planeringsområdet också på ett område som är vidare än planeringsområdet och där planen antagligen förorsakar förändringar (se kartbilden). Vid bedömningen används ovan nämnda ursprungsmaterial samt respons från intressenterna. Under

Sociala konsekvenser

- ✓ Konsekvenser för trafiksäkerheten
- ✓ Konsekvenser för rekreationsanvändningen
- ✓ Konsekvenser för serviceutbudet
- ✓ Konsekvenser för befolknings- och åldersstrukturen

Kulturella konsekvenser

- ✓ Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan
- ✓ Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja paikalliskulttuuriin

utkastsskedet utarbetas dessutom behövliga utredningar om trafik och dagvatten. Konsekvensbedömningen presenteras i förslagsskedet som en del av planbeskrivningen.

HAR MAN REDAN KOMMIT ÖVERENS OM NÅGOT?

Enligt 91 a § i markanvändnings- och bygglagen är en markägare inom ett område som detaljplaneras, och som har avsevärd nytta av detaljplanen, skyldig att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Om deltagande i kostnaderna avtalas genom markanvändningsavtal mellan kommunen och markägaren. När detaljplanens beredningsmaterial blir färdigt kommer kommunen att föreslå markanvändningsavtal för de markägare på området som skulle få avsevärd nytta av detaljplanen, alltså

extra byggrätt. Markägarens ersättning till kommunen fastställs utgående från hur stora investeringskostnader för samhällsbyggande planen innebär för kommunen och vilken ekonomisk nytta markägaren har av planen. För att planen ska kunna godkännas av kommunfullmäktige förutsätts att markanvändningsavtal har ingåtts mellan kommunen och ovan nämnda markägare och att avtalen vunnit laga kraft.

HUR KAN JAG GE RESPONS PÅ PROGRAMMET OM DELTAGANDE OCH BEDÖMNING?

Detta program för deltagande och bedömning har godkänts av kommunaltekniska nämnden i Kyrkslätt 14.12.2017. Planen kan vid behov ändras under planeringsarbetets gång.

När planen bereds kan man ta del av planeringsmaterialet vid kommunens planläggnings- och trafiksystemtjänster på adressen: **Ervastvägen 2, Samhällstekniska väsendets kanslier, 2. vän., Kyrkslätt**

Respons på programmet för deltagande och bedömning kan sändas under adressen: **Kyrkslätt kommun / Registraturen, PB 20, 02401 Kyrkslätt** eller per e-post: **kirjaamo@kirkkonummi.fi**

Ytterligare information om planläggningsprojektet ges av planläggningsarkitekt Anna Hakamäki, tfn 050 413 7467 och kommunarkitekt Tero Luomajarvi, tfn 040 846 5657 e-post: **forname.efternamn@kyrkslatt.fi**