



BESKRIVNING AV PROJEKTET

Projektet ligger norr om Kyrklätts affärscentrum och söder om Gesterby flervåningshusområde och Stubbhagens småhusområde, öster om välfärdscentralen och invid den bäckliknande Jolkby å. Målet med projektet är att genomföra nytt slags seniorboende i vilket man utnyttjar bl.a. nya innovationer för boende och erbjuder boendena välfärdstjänster av ny typ. Bakgrunden till projektet är Kyrklätts kommuns deltagande i bl.a. MONIA-projektet, som leds av Aalto-universitetet och miljöministeriet. I samband med projektet utvecklas i synnerhet boende för minnessjuka som en del av integrerat boende som inte är anstaltsmässigt

Ursprungligen var avsikten att bygga ett inlärningscenter med bollplan i stället för välfärdscentralen. Bollplanens område, där man planerar seniorboendet, ligger

på en synlig plats med god närbarhet. Det nya byggandets volym ska vara tillräckligt effektiv men samtidigt ska man ta närmiljön i beaktande. I närheten av platsen finns omfattande rekreationsområden.

Trafikarrangemangen som välfärdscentralen och inlärningscentret förutsätter har genomförts. Gesterbyvägens busshållplatser och trafiksäkra trafikförbindelser, inklusive underfartstunnlar, som tjänar gång- och cykeltrafik, är färdiga. Fordons- och serviceförbindelsen till seniorbostädernas område ordnas via välfärdscentralens tomt.

Den nya välfärdscentralen, i vars omedelbara närhet planeras nytt seniorboende, inleder sin verksamhet hösten 2023.



Preliminär avgränsning



Flygblid

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet genomför delgeneralplan för kommuncentrum, etapp 1, och följer regionens och kommunens strategier. Vid ett genomförande skulle projektet främja uppfyllande av kommunens MBT-mål.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet finns på en lättillgänglig plats och finns på område som omfattas av befintliga kommunaltekniska nät. Nybyggande förutsätter inte särskilda åtgärder t.ex. beträffande gatubyggande. Servicenivån inom kollektivtrafiken är god på området.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- LIVS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet ligger på kommunägd mark. Seniorbostäderna på området producerar antingen försäljnings- eller hyresinkomster till kommunen. Projektet är emellertid inte i första hand näringspolitiskt även om seniorboendet erbjuder nya boende- och arbetsmöjligheter om det förverkligas. Projektet är dessutom klimatpolitiskt motiverat tack vare sin goda närbarhet.

④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Projektet äventyrar inte gång- och rekreationsförbindelser enligt den gällande detaljplanen. På området finns inga för naturskyddet betydande arter.

⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

Serviceutbudet i Kyrklätts affärscentrum utvidgas norrut i och med att välfärdscentralen genomförs. Välfärdscentralen, simhallen och Jokirinteent oppimiskeskus bildar en ny funktionell knutpunkt. Ovannämnda funktioner ökar trafiken på Gesterbyvägen, vilket har inverkan bl.a. på trafikens smidighet på området. Det är sannolikt att utvecklingen som beskrivits ovan leder till att man behöver bygga en ny rondell i korsningen mellan Gesterbyvägen och Överbyvägen samt ytterligare körfält på förbindelsen mellan Överbyvägen och Gamla Kustvägen. Dessa förnyelser som främjar färdsl och förbättrar trafiksäkerheten stämmer överens med den allmänna planen för gatorna i Kyrklätts affärscentrum, som blev färdig år 2020. Detaljplanerna för området, vilka möjliggör trafikarrangemangen som beskrivits ovan, har förnyats år 2021.

PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kommuncentrum delgeneralplan, etapp 1.



Planläggningssituationen i närområdet



BESKRIVNING AV PROJEKTET

Projektet ligger i den nuvarande Gillobacka vårdanstalts och dess närområdes terräng invid Gamla Kustvägen samt i zonen mellan Bredberget och Jorvas. Vårdanstaltens verksamhet har upphört år 2018. Kyrklätts kommun har förvärvat området år 2019.

Målet för projektet är att genomföra småhusdominerat boende på området så att det mer effektiva boendet placeras på området för offentlig service som anvisats i delgeneralplan för kommuncentrum, etapp 1, invid Gamla Kustvägen och den nya ringledsaktiga förbindelsen. Man förbereder sig på genomförande av förbindelsen till nödvändiga delar, men den genomförs inte i sin helhet i det här projektet. Också kommunens servicebehov beaktas när planen uppgörs. Gamla Kustvägen är en stomlinje för busstrafiken. I planeringen ska likaså markanvändningen på områdena Bredberget och Jorvas beaktas. Området ansluter till Centralskogen och

därför är dess rekreationsanvändning med styrningsbehov en prioritet i planeringen.

Planläggningen av området möjliggör ibruktagandet av det nya bostadsområdet i Grubböle väster om Gillobacka när den första fasen av den ringledsaktiga förbindelsen (gamla Kustvägen - Gesterbyvägen) anläggs från den nya korsningen som ska anläggas vid Gamla Kustvägen norr om kommuncentrum. På längre sikt strävar man efter att genom den nya gatan styra en betydande mängd fordonstrafik och även bussturer från de nordliga bostadsområdena i kommuncentrum till Jorvas tåghållplats och till Jorvasportens planskilda anslutning på Västerleden.

I närheten av Gamla Kustvägen är det möjligt att placera ett daghem, en närbutik eller affärslokaler för företag. Av korsningsområdet är det möjligt att utveckla en central plats med tanke på funktionen och stadsbilden, vilket förutsätter högklassigt byggande av området.



Preliminär avgränsning



Flygblid

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området. Om en betydande mängd bostadsbyggande genomförs på området, befrämjar det genomförandet av kommunens MBT-mål.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på område med befintliga kommunaltekniska nät och på ett mycket lättillgängligt område. Å andra sidan förutsätter den eftersträlvande omfattningen av byggande anläggning av ny kommunalteknik på ett område där servicenivån inom kollektivtrafiken är god. Korsningsområdet mellan Gamla Kustvägen och den nya ringledsaktiga förbindelsen ska beaktas med beaktande av markanvändningspotentialen i delgeneralplanen för kommuncentrum, etapp 1.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet, som ligger på ett område som ägs av kommunen, är i första hand inte näringspolitiskt, men nya invånare har en positiv inverkan på att servicen på Jorvas stationsområde samt Kyrklätts och Masaby affärscentrum blir mångsidigare. I projektet utreds också placering av företagstomter på området, och då kan det då uppstå tiotals nya arbetsplatser.

Tomterna för boende och arbetsplatser som ska planläggas inbringar kommunen försäljnings- eller arrendeinkomster. Kommunen har utrett möjligheterna att använda anstaltens byggnader och de beaktas i planeringen. Dessutom är projektet klimatpolitiskt motiverat tack vare sin goda tillgänglighet och i synnerhet om byggandet görs i trä och massivt trä.

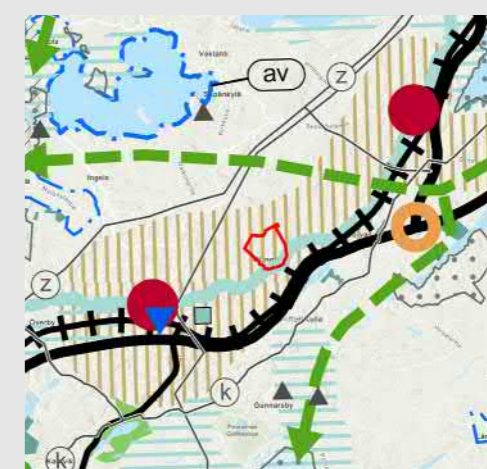
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Projektets naturvärden har delvis utretts och de beaktas vid planeringen. Tyngdpunkten i planeringen av området ligger på genomförande av en högklassig stadsbild.

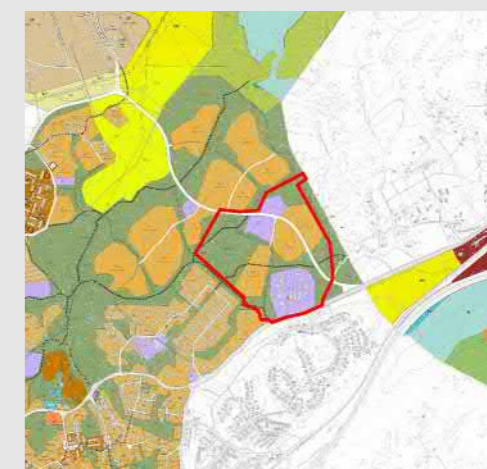
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TÄS I BEAKTANDE

Kommunen ska främja genomförandet av den nya ringledsaktiga förbindelsen norr om kommuncentrum från Jorvas till Gesterby, för en betydligt stor del av fordonstrafiken från invånarna i de nordliga delarna av kommuncentrum i riktning mot Helsingfors ska fås att flytta sig till förbindelsen i fråga. Så kan den förutspådda mängden rusning i affärscentrum minska. Å andra sidan borde tillräckligt med boende genomföras invid den nya ringledsaktiga förbindelsen som anvisats i delgeneralplan för kommuncentrum, etapp 1, för att den skulle möjliggöra en fungerande kollektivtrafik.

PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kommuncentrum delgeneralplan, etapp 1.



Planläggningssituationen i närområdet

KIRKKONUMMEN KUNTA
MELLERSTA KYRKSLÄTT
**KYRKDALENS
KÖPCENTER**
PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN



BESKRIVNING AV PROJEKTET

Programmet för deltagande och bedömning för projektet behandlades i samhällstekniska nämnden 23.4.2020 (§ 49). Referensplaner gällande projektet har också behandlats i kommunutvecklingssektionen och kommunaltekniska nämnden åren 2018, 2019 och 2020. Kommunen och markägaren instans har dessutom ingått ett avtal om inledande av detaljplanering.

Projektet gäller köpcentret i Kyrkdalen, vilket ligger i Kyrkslätts affärscentrum och som man planerar utvidga till Limnells plats, på de delvis obbyggda kvarteren för bostadsvåningshus samt möjligtvis under Kyrkslättsvägens järnvägsbro, som ska förnyas. Målet är att göra serviceutbudet i affärscentrumet mångsidigare och förbättra dragningskraften. I projektet undersöks också bl.a. bostadsbyggande i anknäring till köpcentret. Planeringsområdet gränsar till Stationsvägen, kustbanan

samt i Kyrkdalen till flervåningshuskvarteret öster om köpcentret, parken och Saloviusvägen.

Då projektet genomförs, ökar utvidgningen av köpcentret och bostadsbyggandet fordonstrafiken. Följderna av det i affärscentrumet utreds, likaså projektets kommersiella konsekvenser. En central utmaning för planeringen är en för området lämplig mängd nybyggnad och dess inverkan på stadsbilden med tanke på det synliga läget. Vid ordnandet av parkeringen på området beaktar man både kundernas och invånarnas behov samt stadsbilden.

Förnyandet av järnvägsbron med byggandet av fyra filer förutsätter noggrann planering, vilket anknäring till planändringen så att bl.a. förbindelserna till köpcentret tas i beaktande vid planeringen och genomförandet av bron. Tåg- och busspassagerarnas smidiga vardag inkluderar också lättillgängliga kommersiella tjänster.



Preliminär avgränsning



Flygblid

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området och stärker utvecklingen av Kyrkslätts affärscentrum. Ifall man i samband med köpcentret genomför betydande mängder bostadsbyggande, befrämjar man uppfyllandet av MBT-målen.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Områdets tillgänglighet är god, för t.ex. kollektivtrafikens servicenivå är god på området bl.a. tack vare det närbelägna resecentret. För att affärscentret ska vara attraktivt både som bostadsomgivning och kommersiellt måste områdets trafikarrangemang fungera klanderfritt. Till följd av ovanstående är projektets inverkan på affärscentrumets trafikarrangemang betydande och de ska utredas då detaljplaneringen inlemts.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet är privat men om det genomförs har det en positiv inverkan på Kyrkslätts affärscentrums attraktivitet och kommunbild. Näringslivspolitiskt är projektet betydande eftersom köpcentrets mångsidigare service kommer att sysselsätta många människor. Projektet stärker målet att höja affärscentrets servicenivå till en regional nivå. De nya invånarna möjliggör mångsidiggörande av servicen, vilket förverkligar målet att höja kommuncentrums servicenivå till en regional nivå. Projektet är dessutom klimatpolitiskt motiverat tack vare sin goda närhet.

④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Utvidgningen av köpcentret har ingen avsevärd inverkan på områdets förbindelser för gång- och cykeltrafik även om gallerigången som löper under Kyrkslättsvägen och Limnells plats skulle anslutas till köpcentret. Då köpcentret är stängt kan förbindelserna leda längs de nuvarande rutterna på södra och norra sidorna av köpcentret. Kommunen ska ombesörja att förbindelsen genom köpcentret bevaras. Ifall man i anslutning till köpcentret genomförde kulturtjänster, skulle de öka kommuninvånarnas rekreativsmöjligheter.

⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

Kommunen har prioriterat byggandet av Kyrkslättsvägens bro, vilket ska tas i beaktande vid uppgörandet av tidtabellen för planen.

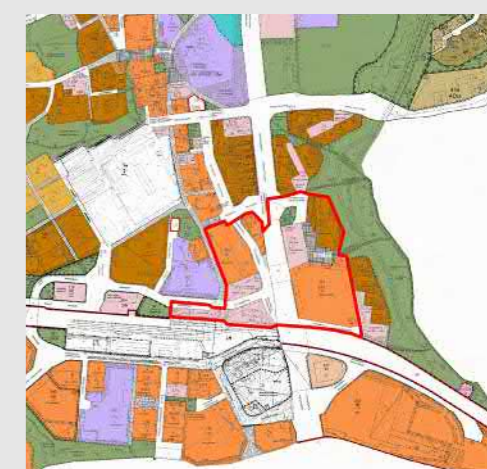
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kommuncentrum delgeneralplan, etapp 1.



Planläggningssituationen i närområdet

PEDERSPORTEN



BESKRIVNING AV PROJEKTET

Projektets program för deltagande och bedömning har godkänts i samhällstekniska nämnden XX.XX.2022 (§ XXX). Det ligger längs Västerleden och på Abrasbackens område som hör till Kyrklätts affärscentrum. Det är affärscentrumets västligaste del söder om banområdet. Den nuvarande markanvändningen är område för utrymmeskrävande handel och företagsverksamhet. Också i detta projekt stärker man den befintliga markanvändningen genom att på området anvisa ny verksamhet som beskrivs ovan.

Projektets mål är att främja genomförandet av en ny planskild anslutning till Västerleden, längs vilken avsikten är att styra fordonstrafiken västerifrån till affärscentrumet utmed Abrasbackavägen. Den planskilda anslutningen torde genomföras på 2030-talet och områdesreserveringsplanen för den har gjorts upp och

i och med att den genomförs påverkar man på ett förutseende sätt trafikmängderna i västlig riktning i den planskilda anslutningen mellan Kyrklättsvägen och Västerleden. Denna trafikmängd förutspås öka märkbart. Målet är dessutom att styra busstrafiken via den nya anslutningen till Kyrklätts resecenter, vilket skulle förbättra dess servicenivå som omstigningsplats. I samband med förbättringen av Munkkullavägen är avsikten att bl.a. genomföra hållplatser för fjärtrafikbussar vid stationstunneln. Det ovan beskrivna innebär att den nuvarande till trafiksäkerheten rätt dåliga anslutningen från Åbackavägen till Västerleden avlägsnas. Projektet möjliggör också ordnande av trafiken från Jeppasområdet, som ligger söder om järnvägen, till Abrasbackavägen.

Eftersom Västerledens nya anslutning fungerar som affärscentrumets ingång i väster, ska de nya byggnaderna som uppförs längs Abrasbackavägen vara representativa till sitt byggnadssätt.



Preliminär avgränsning



Flygblad

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området och stärker utvecklingen av kommuncentrum och affärsområdet.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på närområde som omfattas av de befintliga kommunaltekniska nätverken. Projektet förutsätter i någon mån nytt gatubyggnad och naturligtvis genomförande av en ny anslutning. Men området torde med anledning av den goda tillgängligheten intressera näringslivet. Kollektivtrafikens servicenivå på området förbättras, eftersom avsikten är att via den nya anslutningen styra busstrafiken till Kyrklätts resecenter. På så sätt förbättras närheten för Munkkullas utrymmeskrävande handel och arbetsplatser även ur kollektivtrafikens synvinkel.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet är i första hand näringspolitiskt och i och med det får man nytt och efterlängtat företagsutrymme i affärscentrumet. Projektet främjar också förutsättningarna för försäljning av den obebyggda tomten för företagsverksamhet som ägs av kommunen. Projektet är dessutom klimatpolitiskt motiverat tack vare sin goda närhet.

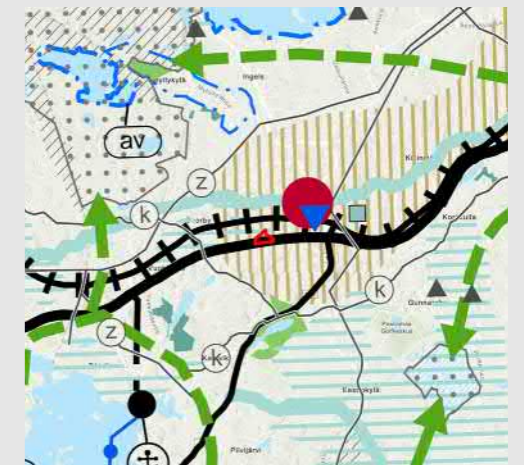
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Projektet har inga rekreativmässiga mål. Utsikten som öppnar sig från Västerleden över det befintliga åkerfältet till affärscentrumet bevaras på planeringsområdet.

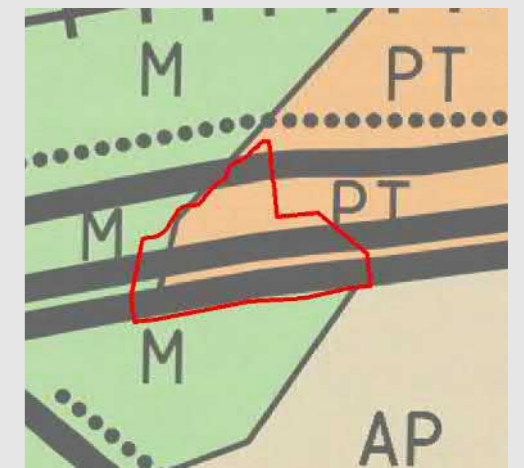
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

Vägplanen som förbättrat trafiksäkerheten i Västerledens och Åbackavägens korsningsområde torde bli klar år 2022 och korsningsområdet torde förbättras år 2023. De nya korsningsarrangemangen är tillfälliga. Den allmänna planeringen av Västerledens nya anslutning (Pedersporten) och MKB-granskningen har anhängiggjorts i början av år 2022. Dessutom förbättras ordnandet av förbindelser till affärscentrumet och Västerleden för invånarna på Jeppasområdet, som ligger söder om järnvägen, betydligt jämfört med nuläget.

PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kyrklätts generalplan 2020



Planläggningssituationen i närområdet

RÅDALSVÄGEN

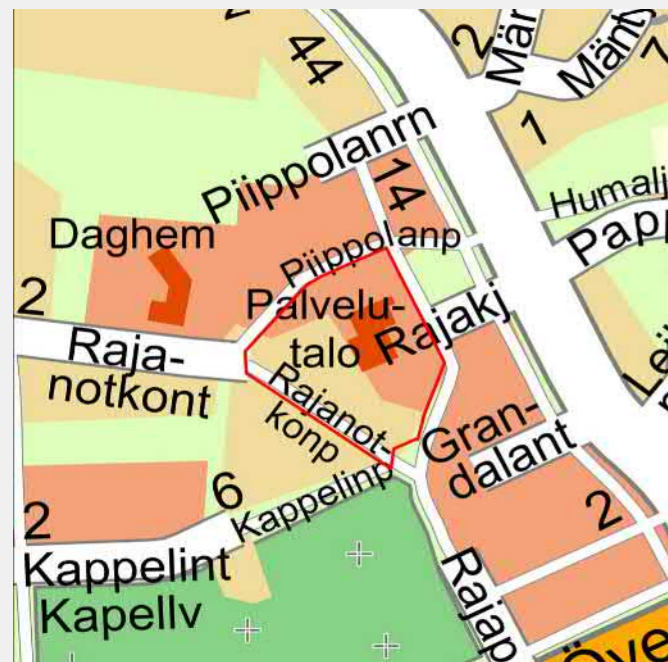


BESKRIVNING AV PROJEKTET

Projektet ligger i Kyrklätts kommuncentrum, norr om affärscentrumet och gäller servicekvarteret för äldre.

Bostadsbyggnaderna i enplan väster om servicehuskvarteret rivs. I stället för bostadsbyggnaderna som ska rivas ämnar man placera bostadsvåningshusbyggnad. Det nya byggandets lämplighet för äldres behov ska tas i beaktande i planeringen.

Nybyggande i servicekvarteret ska vara i harmoni med både servicecentralens byggnadssätt och närmiljön. Samma gäller den nya verksamheten som placeras på daghemmets plats. Verksamheten får inte orsaka avsevärt mera trafik på området.



Preliminär avgränsning



Flygblid

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området och stärker utvecklingen av kommuncentrum och affärsområdet. Bostadsbyggandet som uppförs på området beförmedlar uppfyllande av kommunens MBT-mål.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på område med befintliga kommunaltekniska nät. Projektet förutsätter t.ex. inte nytt gatubyggande. Kollektivtrafikens servicenivå är god på området. De närmaste busshållplatserna ligger på Lindalsvägen och Överbyvägen som längst på 400 meters avstånd. Kyrklätts resecentrum ligger ca en kilometer från området.

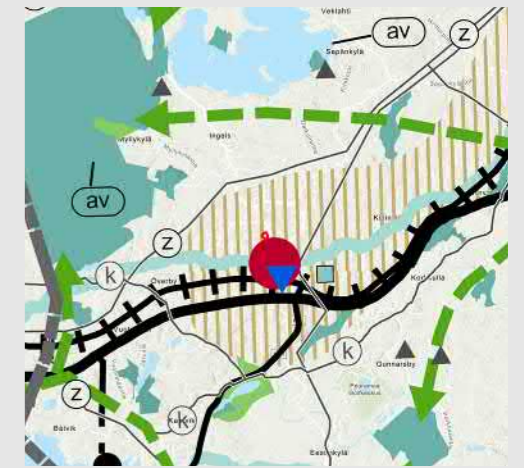
③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- LIVS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet är inte i första hand näringslivspolitiskt men ökningen i kommuncentrums invånarantal främjar mångsidiggörandet av affärsområdets service. Under planläggningen utreds också placering av företagsutrymmen på området. Projektet är dessutom klimatpolitiskt motiverat tack vare sin goda närbarhet.

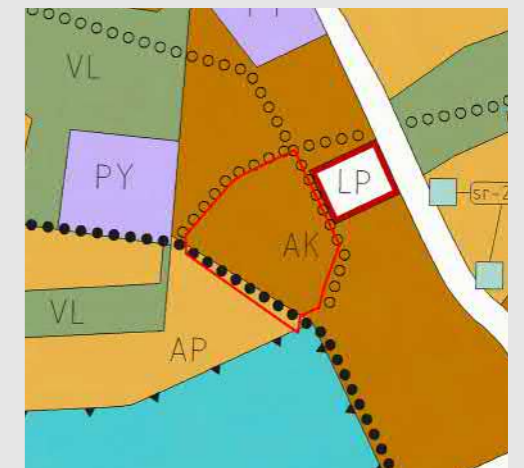
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Projektet genomförs i första hand på ett område som hör till befintliga kvarter och äventyrar därmed inte de befintliga förbindelserna på området.

PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kommuncentrum delgeneralplan, etapp 1.



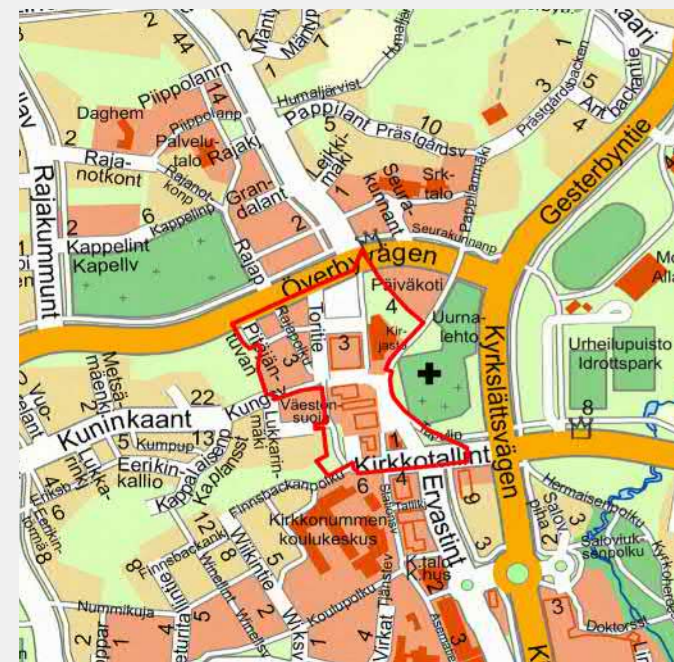
Planläggningssituationen i närområdet



BESKRIVNING AV PROJEKTET

Programmet för deltagande och bedömning för projektet har behandlats i kommunaltekniska nämnden 14.12.2017 (§ 76). Planändringen ligger i Kyrklätts affärscentrum och omfattar tio kvarter. Området gränsar i norr till Överbyvägen, i väster till parken i Finnsbacka, i söder till Kyrkstallsvägen och i öster till kyrkans kvarter. Genom samhällstekniska nämndens beslut (24.10.2019, § 39) har planens beredningsmaterial varit framlagt. Planförslaget och den allmänna planen för de offentliga områdena blir färdiga år 2022.

Förnyandet av markanvändningen grundar sig på förslaget som vann uppdraget för Kyrklätts affärscentrum, vilket avgjordes genom tävling våren 2016. Målet är att avsevärt höja invånarantalet samt tillräckliga affärslokaler. Enligt planens beredningsmaterial ökar invånarantalet på området till nästan tusen.



Preliminär avgränsning

I centrum för planeringen står utöver funktionaliteten en med tanke på stadsbilden intressant lösning, som innebär t.ex. hållbarheten i byggnadernas arkitektur och nya slags parkeringslösningar. Den kulturhistoriskt betydande kyrkans ställning som affärscentrumets landmärke beaktas i planeringen. Kommunens viktigaste offentliga plats, Kyrktorget, planeras för handel och plats för ordnande av olika evenemang.

Ordningen för byggandet av kvarteren i Kyrktorgets område avgörs i samband med planläggningen. Omfattande nytt byggande med bl.a. parkeringsarrangemang som placeras under kvarterens gårdsdäck förutsätter noggrann planering som förutsätter husbyggande redan i planläggningsskedet liksom även bedömningen av det faktiska behovet av affärsutrymme. Ordning av trafiken förutsätter också betydande åtgärder på affärscentrets område.



Flygblid

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området och stärker utvecklingen av kommuncentrum och affärsområdet. På området genomförs bostadsbyggande som befämjar genomförandet av kommunens MBT-mål.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på ett område som omfattas av befintliga kommunaltekniska nät men ett eventuellt behov av att sänka näten ska tas i beaktande.

Områdets tillgänglighet är god, för t.ex. kollektivtrafikens servicenivå är god på området bl.a. tack vare det närbelägna resecentret. För att affärscentret ska vara attraktivt både som bostadsomgivning och kommersiellt måste områdets trafikarrangemang fungera klanderfritt. Till följd av ovanstående är projektets inverkan på affärscentrets trafikarrangemang betydande och de ska utredas då detaljplaneringen inlett.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet är rätt långt privat, men på området finns också betydande allmänna områden och kommunägd mark. Då det blir verklighet har utvecklingen av området en positiv inverkan på Kyrklätts affärscentrums attraktionskraft och kommunbild. Näringslivspolitiskt är projektet betydande eftersom affärscentrumets mångsidigare service kommer att sysselsätta många människor. Även de nya invånarna möjliggör mångsidiggörande av servicen på området, vilket förverkligar målsättningen att höja kommuncentrums servicenivå till en regional nivå. Projektet är dessutom klimatpolitiskt motiverat tack vare sin goda närhet.

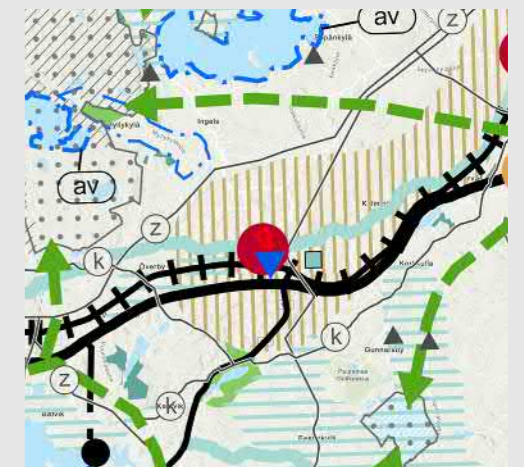
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

De på affärsområdet belägna byggnaderna som ska skyddas bevaras i stadsbilden. En betydande del av områdets nuvarande byggnader rivs och nya byggs istället för dem. I planeringen ska särskild vikt läggas vid byggnadernas och miljöbyggandets kvalitet. De befintliga gatu- och trafikförbindelserna blir kvar på nuvarande platser. Likaså t.ex. Prostparken mellan biblioteket som byggs om och det nya gymnasiet bevaras.

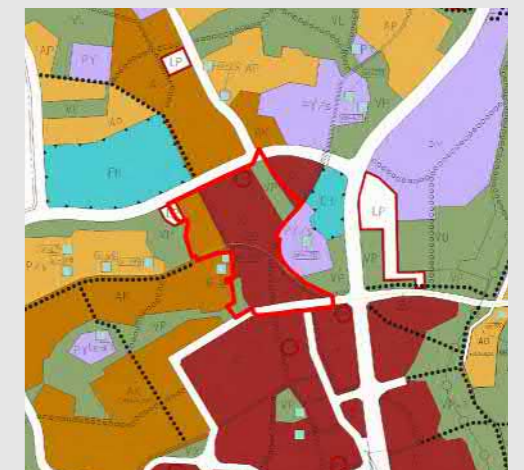
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

Det gemensamma campuset i närheten och den anknypande Prostparken planeras så de är förenliga med detaljplanen.

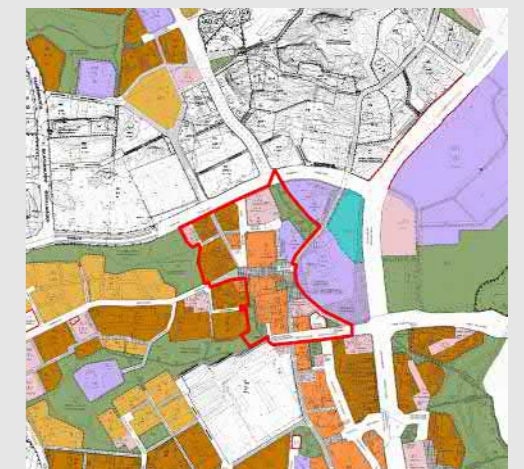
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kommuncentrum delgeneralplan, etapp 1.



Planläggningssituationen i närområdet

TOLLSTRÄSKET



BESKRIVNING AV PROJEKTET

Det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning för projektet behandlades i samhällstekniska nämnden 17.2.2022 (§ 14). Projektet ligger på cirka 2,5 kilometers avstånd från kommuncentrum österut, söder om Västerleden (stamväg 51). Områdets norra del ligger på promenadavstånd från Tolls tåghållplats. Det eftersträvade kompletterande byggandet i projektet stöder utvecklingen av Tolls stationsområde. Beredningsmaterialet till detaljplanen var framlagt i början av år 2020 (st 23.1.2020, § 3) och målet är att lägga fram planförslaget år 2022.

Området är för tillfället tätt bebyggt glesbygdsområde, och Kyrklätts vatten har tagit vattenandelslagets nätverk till sin besittning. Nätverket har planerats så att det kompletterande byggandet på området är möjligt, men nätverkets kapacitet ska utredas i samband med

planläggningen. Under planläggningen utreds behovet av att utvidga vattenförsörjningen, särskilt då planeringsområdet omfattar utöver Hjortlandets motionscenter också Drusibackens södra områden. I projektet beaktas också att motions servicen på Hjortlandet eventuellt blir mångsidigare.

Trafikbullret från Västerleden sätter begränsningar för bostadsbyggandet på närområdet till motorvägen. Från Porkalavägen finns en fordonsförbindelse genom området till Hjortlandets rekreationsservice. I samband med planläggningen uppgörs de allmänna planerna för kommunal teknik.

Området stödjer sig på servicen i kommuncentrum och i Tolls. Laajakallion alakoulu och Laajakallion päiväkoti ligger på Tolls stationsområde, där närbutiken öppnas i slutet av år 2016.



Preliminär avgränsning



Flygblad

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området. Det genomför markanvändningsprincipen enligt Kyrklätts generalplan 2020, och på grund av genomförandet av vattenandelslaget är det motiverat att göra upp en detaljplan. Det kompletterande byggandet som utförs på området befrämjar uppfyllande av kommunens MBT-mål.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på ett område som är lätt att nå och omfattas i huvudsak av kommunaltekniska nät. Ställvis på grund av terrängförhållandena förutsätter bl.a. gatubyggandet högklassig planering. Om bullerskyddet mot Västerleden ska förbättras har det en klar inverkan på byggnadskostnaderna för kommunal teknik på området. Det kompletterande byggandet som planerats för området förutsätter utvidgning av vattenförsörjningsnätet. Genomförandet av detaljplanen kan överlag öka de kommunaltekniska investeringarna kännbart.

Servicenivån inom kollektivtrafiken är god på området. Tolls tåghållplats och busshållplatserna vid Västerleden ligger på gångavstånd. Bilplatser som tjänar anslutningstrafiken har anlagts i anslutning till båda.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

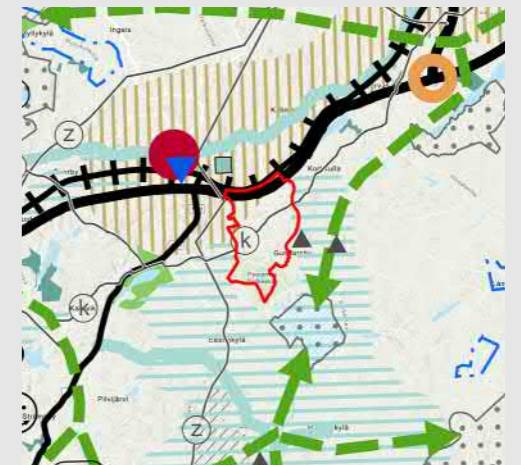
Projektet ligger delvis på kommunägd mark där den tomt eller de tomter som ska planläggas för boende och som ska anläggas där inbringa kommunen försäljnings- eller arrendeinkomster.

Projektet är inte näringslivspolitiskt. De nya invånarna inverkar dock positivt på att servicen blir mångsidigare i kommunen. Projektet är dessutom klimatpolitiskt motiverat tack vare sin goda tillgänglighet och i synnerhet om byggandet sker huvudsakligen i trä och massivt trä.

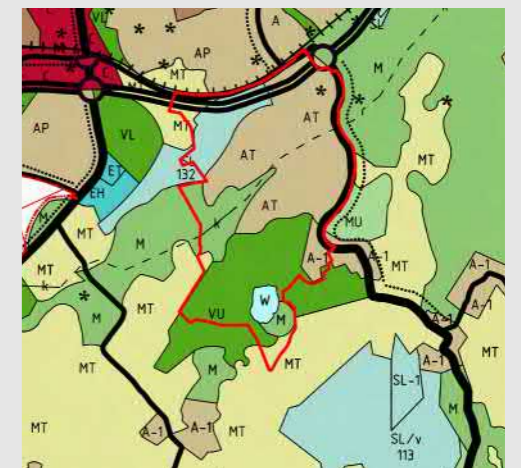
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Projektets naturvärden har utretts och betydande objekt anvisas som objekt som ska skyddas. Också byggnadsinventeringen har utarbetats, och skyddsobjekten enligt den beaktas vid planeringen. Rekreativförbindelserna på området förbättras, och på området reserveras en plats på ett centralt område för rekreation, och dit placeras en lekplats.

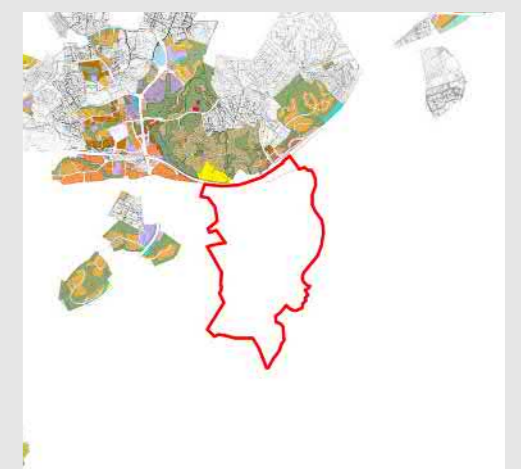
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kyrklätts generalplan 2020



Planläggningssituationen i närområdet

TOLLSPORTEN



BESKRIVNING AV PROJEKTET

Programmet för deltagande och bedömning för projektet har godkänts i samhällstekniska nämnden XX.XX.2022 (§ XXX). Projektet ligger söder om kustbanan i närheten av tåghållplatsen på båda sidor om Västerleden.

Målet med projektet är utveckling av närmiljön kring Västerledens planskilda anslutning, som ligger på ett område med god tillgänglighet, till ett område med butik och arbetsplatser i anslutning till det rätt lilla företagsområdet i närheten av den planskilda anslutningen i Tollsträskets anhängiga detaljplan. I början av planeringen utreds projektets trafikmässiga funktionalitet och trafikarrangemangen som förutsätts.

Eftersom projektet ligger nära bostadsområdet norr om Tolls station och på ett mycket synligt ställe till Västerleden, ställer dessa faktorer särskilda krav på nybyggnadernas utseende. Därmed tar man ställning till byggnadssättet för byggnaderna som planeras på området i detaljplanen som utarbetas så som också till sättet hur närnaturen genomförs.



Preliminär avgränsning



Flygblad

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området och stärker Västerledens utvecklingskorridors dragningskraft.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på närområde som omfattas av de befintliga kommunaltekniska nätverken. Projektet förutsätter nytt gatubyggnad och naturligtvis genomförande av en ny anslutning. Området med god tillgänglighet torde intressera näringslivet.

Kollektivtrafikens servicenivå är god på området.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet är näringspolitiskt och i och med det får man nytt affärs- och företagsutrymme längs Västerleden. Projektet är dessutom klimatpolitiskt motiverat tack vare sin goda närbarhet.

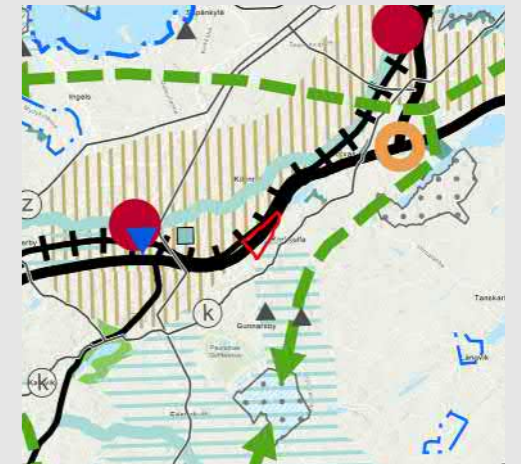
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Projektet har inga rekreativmässiga mål. Med anledning av sitt centrala och synliga läge ska nybyggnadernas fasadbehandling göras skickligt. Det görs en naturutredning som gäller området.

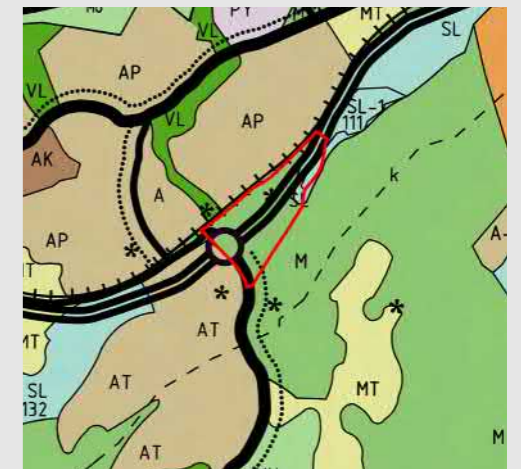
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

Under planeringen utreds om det vore möjligt att placera en gastankningsstation för personbilar på området.

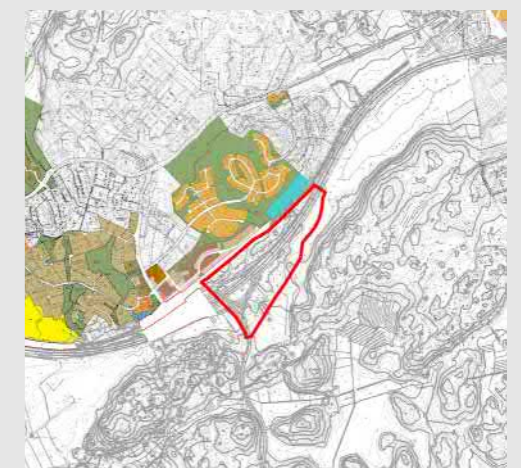
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kyrklätts generalplan 2020



Planläggningssituationen i närområdet

VILLA HAGAS PARK



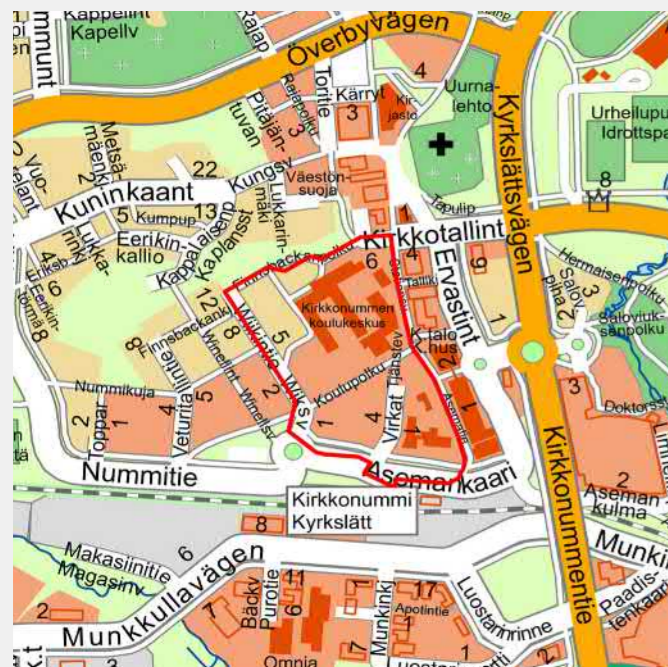
BESKRIVNING AV PROJEKTET

Projektet finns i kommuncentrum, på en central plats i Kyrklätts affärscentrum, längs Stationsvägen och i resecentrets omedelbara närhet. Det omfattar området mellan resecentret och Stallbackens detaljplan. Målet är att ändra skolcentrets och hälsocentralens kvarter till bostadsbyggande så att det i byggnadernas nedre våningar också anvisas lite affärsutrymme längs Stationsvägen. Till projektet hör även flervåningshuskvarteret på västra sidan av hälsocentralskvarteret, vars markanvändning man i sin helhet vill förnya.

De nya flervåningshuskvarteren an knyter till stationsområdet och till den kulturhistoriskt betydelsefulla Villa Hagas gårdsområde. I Villa Hagas huvudbyggnad verkar för närvarande Kyrklätts musikinstitut och i dess förrådsbyggnad finns affärs- och arbetsutrymmen. Musikinstitutet flyttar till det gemensamma campuset och

på så sätt blir den fina byggnaden ledig för annan verksamhet. Båda byggnaderna anvisas i den nuvarande planen som objekt som ska skyddas. Också Villa Hagas park på norra sidan av kvarteret ska bevaras.

Uppdraget som siktade mot utveckling av Kyrklätts affärscentrum och som avgjordes år 2016 medförde markanvändningsplaner som upprättats av fyra olika planeringsbyråer och som utnyttjas vid planeringen av kvarteret, i synnerhet det vinnande förslaget. Den eftersträvade byggrätten är betydande och den möjliggör ett stort antal nya hem i kvarteret. I projektets målsättningar betonas stadsbildsmässiga och funktionella faktorer. År 2020 färdigställdes idéplaneringen som gäller dimensioneringen av byggandet på området, och år 2022 blir den förnyade idéplaneringen klar, enligt vilken man gör upp detaljplanen.



Preliminär avgränsning



Flygblid

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området. På området genomförs bostadsbyggande som befrämjar genomförandet av kommunens MBT-mål.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på område som omfattas av befintliga kommunaltekniska nät, vilket är ekonomiskt förmånligt men å andra sidan kan saneringsbehov av vattenförsörjningen uppkomma i samband med byggandet av kommunalteknik. Platsen ligger på ett lättåtkomligt område i den omedelbara närheten av resecentret och därmed är kollektivtrafikens servicenivå på området god.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet befinner sig på kommunägd mark där den tomt/de tomter som eventuellt ska planläggas för genomförande av boende inbringar kommunen försäljnings- eller arrendeinkomster.

Projektet är inte i första hand näringslivspolitiskt, men med stor sannolikhet kommer man att anvisa lite affärsutrymme i de nya byggnadernas nedersta våningar och möjliggör på det sättet uppkomsten av några nya arbetsplatser. De nya invånarna har en positiv inverkan på att servicen i Kyrklätts affärscentrum blir mångsidigare. Projektet är dessutom klimatpolitiskt motiverat tack vare sin goda närbarhet.

④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Villa Hagas gårdsomgivning med byggnader bevaras som skyddsobjekt. Platsen är unik i affärscentret och illustrerar på ett fint sätt kyrkbyns byggnadshistoria. Byggnadernas användningsändamål ska i första hand vara öppet för invånare och kommuninvånare.

⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

Den eftersträvade verksamheten i Villa Hagas huvudbyggnad och gårdsmiljö avgörs i detaljplanen. Genomförandet av det centrala området kan förverkligas som tomtövertävlingslösning. I samband med planläggningen undersöks samordningen av mångsidiga besittningsformer och hus-typologier.

PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kommuncentrum delgeneralplan, etapp 1.



Planläggningssituationen i närområdet

ERVASTSKVÄREN



BESKRIVNING AV PROJEKTET

Projektet finns i Kyrklätts affärscentrum, längs Stationsvägen och i resecentrets omedelbara närhet och gäller två centrala kvarter. Det nuvarande ämbetshuskvarteret planeras för bostadsbyggande, och på stenfotsvåningarna placeras affärslokaler och lokaler för polisen. Enligt samma princip utvecklas affärshuskvarteret norr om kvarteret. I samband med planeringen utreds också placering av kontorslokaler i kvarteret.

Båda kvarteren ligger på en central plats i affärscentrum, och stadsbildsmässigt anknuter de utöver kommunhuset till Ervastvägens och Stationsvägens gatumiljöer. Man strävar efter att bevara den nuvarande platsen.

Lösningen enligt planen Seneca, som vann idéävlingen för Kyrklätts affärscentrum som avgjordes år 2016, utnyttjas vid planeringen av kvarteren: i målupställningen framhävs de stadsbildsmässiga och funktionella faktorerna. Mest sannolikt ökar byggrätten för båda kvarteren avsevärt jämfört med nuläget, vilket förutsätter att de byggs högklassigt. Antalet nya invånare har beräknats vara cirka hundra. Parkeringen ska anläggas på stadsmiljöns villkor, och i första hand ska bilplatserna placeras i Kyrkstallets parkeringsanläggning. Av bilplatserna kan upp till 150 fås till kvarterens förfogande.



Preliminär avgränsning



Flygblid

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området. På området genomförs bostadsbyggande som befrämjar genomförandet av kommunens MBT-mål.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på område som omfattas av befintliga kommunaltekniska nät, vilket är ekonomiskt förmånligt men å andra sidan kan saneringsbehov av vattenförsörjningen uppkomma i samband med byggandet av kommunalteknik. Platsen ligger på ett lättåtkomligt område i den omedelbara närheten av resecentret och därmed är kollektivtrafikens servicenivå på området god.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet är privat och inte i första hand näringslivspolitiskt, men mest sannolikt kommer man att anvisa lite affärsutrymme i de nya byggnadernas nedersta våningar, vilket möjliggör eller bevarar några tiotal arbetsplatser. Att bevara polisens verksamhetsställe i Kyrklätt är ett viktigt mål. De nya invånarna har en positiv inverkan på att servicen i Kyrklätts affärscentrum blir mångsidigare. Projektet är också klimatpolitiskt motiverat tack vare att det är lättillgängligt.

④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Kvarterets byggnaders arkitektur och den byggda miljön ska hålla god standard till följd av det centrala läget. Kopplingen av de nya byggnaderna till kommunhuset ska göras skickligt.

⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

Genomförande av projektet har en stor betydelse för utvecklingen av affärscentret, för de nya invånarna möjliggör mångsidiggörande av servicen på området, vilket förverkligar målsättningen att höja kommuncentrets servicenivå till en regional nivå.

PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kommuncentrum delgeneralplan, etapp 1.



Planläggningssituationen i närområdet



BESKRIVNING AV PROJEKTET

Projektets uppdaterade program för deltagande och bedömning behandlades i samhällstekniska nämnden 28.5.2020 (§ 60) men det uppdateras så att det är förenligt med områdesavgränsningen i detaljplanen för Västra Gesterby. Planområdet kommer dessutom att utvidgas enligt områdets planläggningsinitiativ och avtal om inledande av planläggning. Projektet ligger i norra delen av kommuncentrum på ca två kilometers avstånd från Kyrklätts affärscentrum. Gesterbys idéplan har utarbetats år 2008 som utgångsinformation för planläggningen.

Planens mål är att förbättra trafikarrangemangen och tätortsbilden på Gesterbyområdet och möjliggöra kompletterande byggande där för att göra områdets byggnadsbestånd mångsidigare så att småhusbyggande anvisas på område som är obebyggt sedan tidigare.

Avsikten är också att förnya det åldrande byggnadsbeståndet. Centralt i planeringen av Gesterbyområdet är hållbara trafikformer, kollektivtrafik och trygga gång- och cykelförbindelser. Dessutom är de nuvarande rekreationsområdena i områdets västra och södra delar samt förbindelserna till Centralskogen en väsentlig del av områdets natur, som ska förstärkas i planeringen.

Den allmänna planeringen av kommunaltekniken som projektet kräver uppdateras, och områdets utmanande parkeringslösningar bör lösas innan förslaget till detaljplan görs upp.



Preliminär avgränsning



Flygblid

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området. På området genomförs bostadsbyggande som befrämjar genomförandet av kommunens MBT-mål.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på område med befintliga kommunaltek-niska nät. En del av områdets kommunalteknik kommer man troligen att sanera inom en nära framtid. Området är lättåtkomligt och kollektivtrafikens servicenivå är god till kommunens förhållanden sett. Åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten och trafikens smidighet förutsätter betydande satsning för genomförande.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- LIVS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet ligger för bostadsbyggandets del på privat mark. Projektet är inte näringslivspolitiskt. De nya invånarna har dock en positiv inverkan på verksamhetsförutsättningarna för servicen på området samt mångsidiggörandet av servicen i Kyrklätt affärscentrum. Projektet är klimatpolitiskt motiverat tack vare sin goda närbarhet.

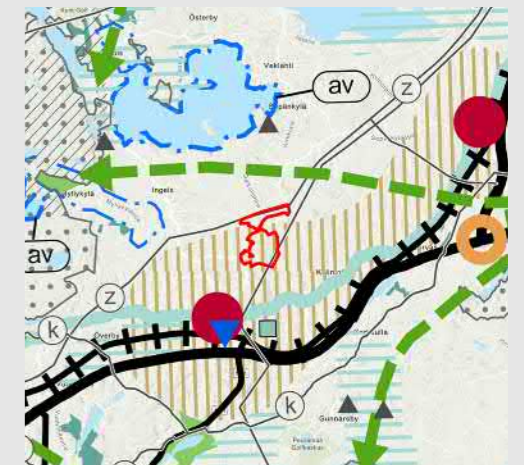
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATION- SMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Gesterby stadsbild förnyas och områdets trivsamhet förbättras genom att man fredar flervåningshusområdets interna nät från biltrafik och höjer kvalitetsnivån på de offentliga utomhusutrymmena. Det tidstypiska flervåningshusområdets uttryck bevaras på ett enhetligt sätt och med planbestämmelser genomför man nybyggandet högklassigt. Lunden i Stubbäckas södra sluttning bevaras med anledning av sina naturvärden. På området utvecklas fungerande regionala rekreationsförbindelser både österut mot centralskogen och västerut mot Jungfruberget och Humaljärvi.

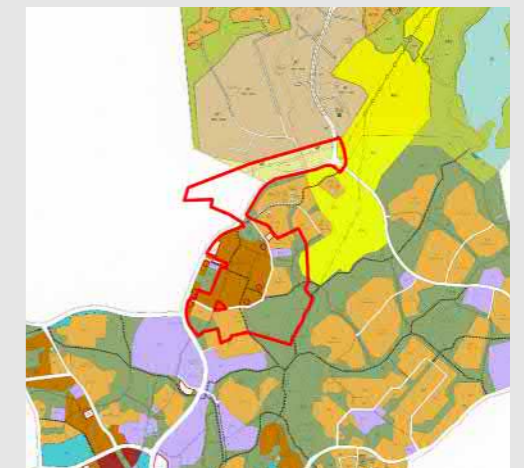
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

Man måste komma överens om nya parkeringsarrangemang med de befintliga fastigheterna. Kommunen ska främja det fortsatta byggandet av Gesterbyvägen norrut som en del av den ringledsaktiga förbindelsen från området mot Jorvas i delgeneralplanen för kommuncentrum, etapp 1.

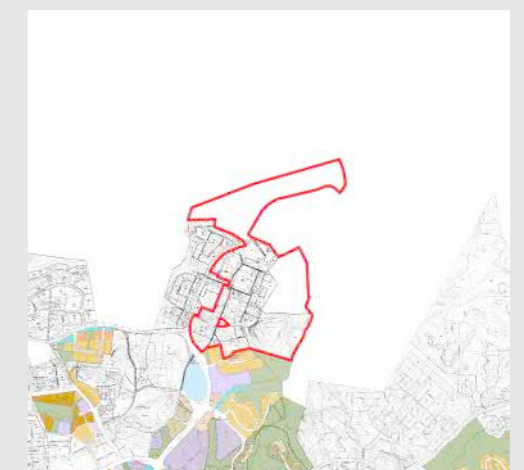
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kyrklätts generalplan 2020



Utdrag ur aktuella detaljplaner

JERIKOBACKEN OCH BROÄNDAN

PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN



BESKRIVNING AV PROJEKTET

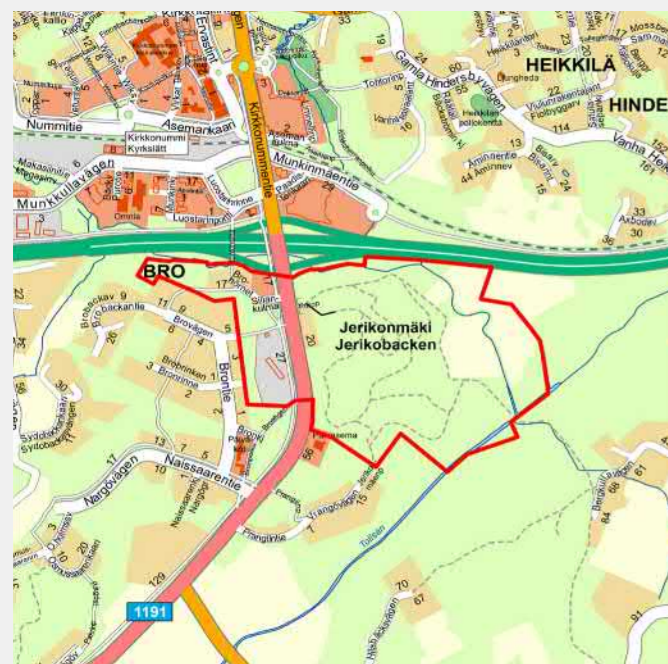
Projektet ligger i omedelbar närhet till Kyrklätts affärscentrum och Västerleden, söder om Kyrklätts sportens planskilda anslutning. Områdets nuvarande markanvändning omfattar Jerikobackens rekreationssområde och området väster om Obbnäsvägen, där det finns ett servicestation, företagsverksamhet och kommunens depå. I detta projekt stärks den nuvarande markanvändningen genom att man utarbetar en detaljplan för området. Gång- och cykelförbindelsen som går genom området förenar kommuncentrumet och Kantvik.

Målet med projektet är att främja arbetsplatssufficiensen i kommuncentrumet samt att anvisa fungerande gång- och cykelförbindelser från Jerikobackens friluftssområde till näromgivningen. Via området planeras också en regional huvudförbindelsen för gång- och cykeltrafik söder om Västerleden. I samband med pro-

jektet är avsikten att ta reda på om kommunens depå placeras slutgiltigt på området.

I projektet utreder man utvecklingen av Jerikobackens friluftssområde och behovet av gång- och cykelförbindelse till affärscentrumet och mellan Tollsträskets bostadsområde och Hjortlandet, samt dessutom möjligheterna att placera en utrymmeskrävande butik på området väster om Obbnäsvägen.

Eftersom projektet ligger längs Västerleden och Obbnäsvägen ska de nya byggnaderna som uppförs byggas på ett representativt sätt.



Preliminär avgränsning



Flygblad

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området och stärker utvecklingen av kommuncentrum och affärsområdet.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på närområde som omfattas av de befintliga kommunaltekniska nätverken. Projektet förutsätter i någon mån nytt gatubyggnad och naturligtvis genomförande av en ny anslutning för arbetsplatsområdet. Men området torde med anledning av den goda tillgängligheten intressera näringslivet. Kollektivtrafikens servicenivå är god på området, eftersom det ligger bara ungefär 500 meter från Kyrklätts resecenter.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- LIVS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet är i första hand näringspolitiskt och i och med det får man nytt och efterlängtat företagsutrymme i affärscentrumet. Projektet främjar också utvecklingen av området i kommunens ägo så att kommunen får försäljnings- och arrendeintäkter i och med planeringen av nya tomter. Jerikobackens motionsförutsättningar bevaras och förbättras i mån av möjlighet. Projektet är dessutom klimatpolitiskt motiverat tack vare sin goda närbarhet.

④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONS- MÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Utsikten som öppnar sig från Västerleden till företagsbyggnaderna som byggs längs leden skapar Kyrklätts kommunbild.

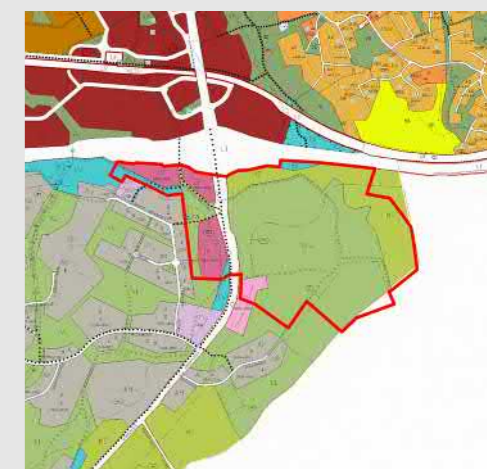
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEACTANDE

På lång sikt ska korsningsarrangemangen i Kyrklätts sportens planskilda anslutning förbättras på grund av den förutspådda ökningen av trafikmängderna.

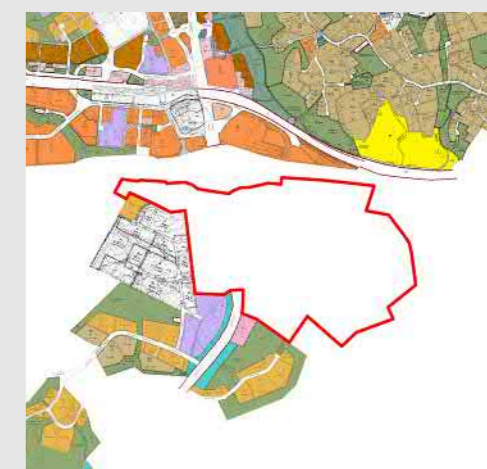
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Bro-Kolsarby delgeneralplan



Planläggningssituationen i närområdet



BESKRIVNING AV PROJEKTET

Projektet ligger på Bredbergets område, i närheten av korsningsområdet mellan Gamla Kustvägen och Tolls-vägen. Avståndet till Kyrklätts affärscentrum är ett par kilometer. Målet är att genom planändringen möjliggöra placering av en invånarparkbyggnad i Älvornas dal och mångsidiga verksamheter i parken.

Bostadsbyggande ska genomföras så att nybyggnaderna vid Gamla Kustvägen öppnar sig söderut mot parken utan att i för hög grad minska det befintliga rekreativsområdet. I parkens södra del kan man planera några egnahemstomter.

Tack vare stamlinjen för busstrafik är servicenivån inom kollektivtrafiken god på området. Dessutom ligger Tolls tåghållplats på endast cirka en halv kilometers avstånd från området. Utöver närbutiken i Tolls stationsregion och tjänsterna i dess närhet stödjer sig området på servicen i kommuncentrum och i Masaby. Både Bredbergets och Hindersbys skolor för åk 1–6 och daghem finns i närheten av området.

Områdets centrala läge i kommunstrukturen, den goda närbarheten samt fungerande gång- och cykelförbindelser ger det kompletterande byggandet av området en stadig grund.



Preliminär avgränsning



Flygblad

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier men placering av boende på området strider mot markanvändningen i Kyrklätts generalplan 2020 samt delgeneralplanen för Bredberget. Förutsättningarna för verkställande av projektet utreds med de myndigheter som befrämjar planläggningen, men enligt kommunens uppskattning är det motiverat att placera boende i området, för området är bl.a. primärt område för boende enligt MBT-planen 2019, i enlighet med nationella målen för områdesanvändningen speciellt på grund av närheten till Tolls tåghållplats, och i största allmänhet är servicenivån inom kollektivtrafiken redan god på området. Vid ett genomförande skulle projektet främja uppfyllande av kommunens MBT-mål.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på en lättillgänglig plats på område med befintliga kommunaltekniska nät. Eventuellt kompletterande byggande förutsätter inte särskilda åtgärder t.ex. beträffande gatubyggande på Gamla Kustvägen. Servicenivån inom kollektivtrafiken är god på området.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Tomter som ska planläggas för boende på kommunägd mark inbringa kommunen försäljnings- eller arrendeinkomster. Projektet är inte näringslivspolitiskt, även om invånarparkverksamheten torde sysselsätta några människor säsongartat.

De nya invånarna använder affärer och företagstjänster som finns på Tolls stationsområde samtidigt som de främjar att tjänsterna i Kyrklätts affärscentrum blir mångsidigare. Projektet är dessutom klimatpolitiskt motiverat tack vare sin goda närbarhet.

④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Projektet äventyrar inte rekreativförbindelserna enligt den gällande detaljplanen. Däremot ökar genomförande av den nya invånarparken rekreativmöjligheterna för personer som bor i Bredberget och Hindersby och deras närlinnesområde på ett betydande sätt.

PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kyrklätts generalplan 2020



Utdrag ur aktuella detaljplaner

KYRKSLÄTTS KOMMUN
MELLERSTA KYRKSLÄTT
**KYRKDALEN,
KVARTER 196**
PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN

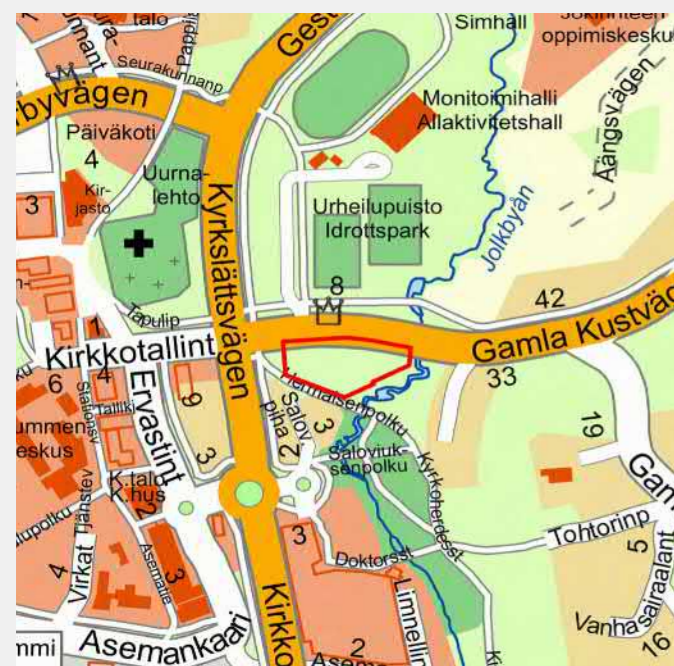


BESKRIVNING AV PROJEKTET

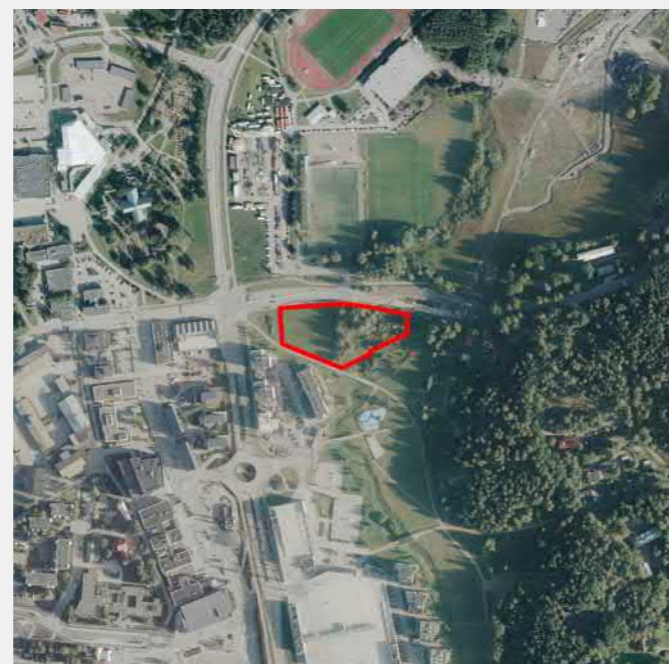
Projektet finns i Kyrklätts affärscentrum, på en central plats i omedelbar närhet av idrottsparken i centrum och Jokirinteen oppimiskeskus. Resecentret ligger också på promenadvstånd. I området ingår Kyrkdalens nordligaste kvarter och den gränsar till Kyrkdalsparken. Det primära målet är att effektivisera byggandet med en radhustomt enligt den gällande detaljplanen. I planändringen ingår flervåningshuset som kraftigt gränsar till Gamla Kustvägen, där det lilla affärsutrymmet som finns i bottenvåningen bevaras.

Planändringen gäller hela kvarteret eftersom båda bostadstomternas parkeringsarrangemang anknyter till varandra. Parkeringen ordnas enligt den bilplatsdimensionering som samhällstekniska nämnden godkänt 19.1.2017 (§ 5).

Genomförande av kvarteret är stadsbildsmässigt viktigt i affärscentret. Parkeringen ska också lösas på stadsbildens villkor. Till följd av ändringen i kvarterets markanvändning skulle Kyrkdalens område få ett mer enhetligt uttryck och detta skulle stärka affärscentrumets och Kyrkdalens attraktionskraft som boende- och serviceomgivning. Kvarterets byggnadssätt och -principer ska vara förenliga med den gällande detaljplanens närmiljö- och bygganvisningar.



Preliminär avgränsning



Flygblid

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området och stärker utvecklingen av kommuncentrum och affärsområdet. På området genomförs en betydande mängd bostadsbyggande, vilket befrämjar uppfyllandet av kommunens MBT-mål.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på område med befintliga kommunaltek-niska nät. Projektet förutsätter knappt alls nytt gatu-byggande och det ligger på ett lättillgängligt område. Servicenivån beträffande kollektivtrafiken på området är god eftersom bl.a. bussarnas stamlinjer löper i områdets omedelbara närhet. Dessutom ligger Kyrklätts resecentrum på endast ca 500 meters avstånd från området.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS-LIVS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet är inte i första hand näringslivs-politiskt men ökningen i kommuncentrums invånarantal främjar mångsiddigörandet av affärsområdets service. Projektet är dessutom klimatpolitiskt motiverat tack vare sin goda närbarhet.

④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATION-SMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Projektet genomförs på område som hör till ett befintligt kvarter och äventyrar därmed inte de befintliga förbindelserna på området. Projektets mål för markanvändningen ska samordnas för att säkra en god stadsbild.

PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kommuncentrum delgeneralplan, etapp 1.



Planläggningssituationen i närområdet

KYRKSLÄTTS STATIONSKVARTER

PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN



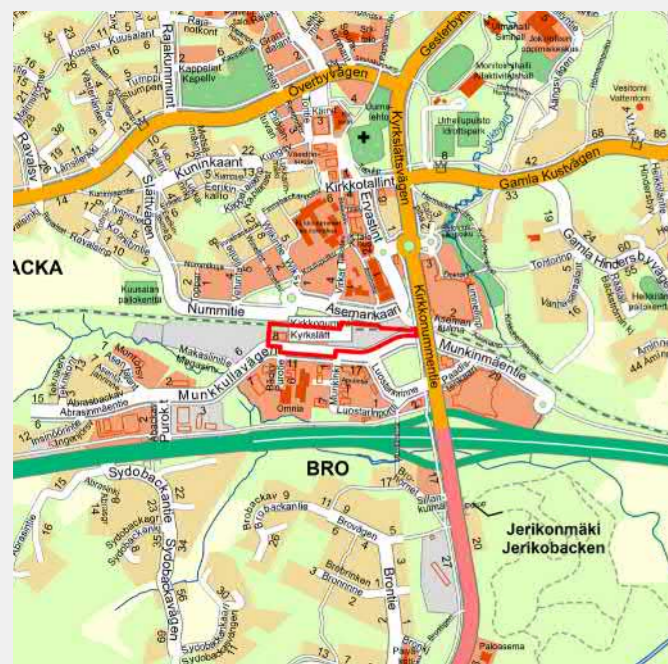
BESKRIVNING AV PROJEKTET

Projektet ligger i Munkkulla och Kyrklätts affärscentrum och i omedelbar närhet till resecentret, söder om kustbanan. Platsen är synlig i stadsbilden. Till planeringen hör ett kvarter där det finns en market (Lidl), och där har byggts ett område för infartsparkering (situationen år 2022).

Resecentret är den mest betydande omstigningsplatsen inom kollektivtrafiken och en knutpunkt i Kyrklätt. I planeringen av markanvändningen på området betonas funktionen och användarvänligheten, men också byggnadernas stadsbildsmässiga hållbarhet och representativitet. Trafikplaneringen är en central del av projektet, eftersom den prognostiserade ökningen

av mängden fordonstrafik i affärscentrumet medför utmaningar på området bl.a. för bekämpningen av trafikbuller. Verksamheten och framför allt boendet på området måste genomföras så att trafikbullret inte stör det normala livet.

Det är motiverat att ändra markanvändningen på området som ligger i omedelbar närhet av resecentret i första hand för boende. Med anledning av det centrala läget ska byggnadsvolymen på området vara tillräckligt effektiv. I samarbete med markägarna har alternativa idéplaner uppgjorts som utgångsinformation för planläggningen. Dessa blev färdiga år 2019. De presenterades i samhällstekniska nämnden 12.12.2019 (§ 60).



Preliminär avgränsning



Flygblad

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området och stärker utvecklingen av kommuncentrum och affärsområdet. Eftersom en betydande mängd bostadsbyggande genomförs på området, befrämjar det genomförandet av kommunens MBT-mål.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Området omfattas av befintliga kommunaltekniska nät och befinner sig på ett lättillgängligt område, där t.ex. områdets servicenivå beträffande kollektivtrafiken är god bl.a. tack vare bussarnas stamlinjer och det närliggande Kyrklätts resecenter. Ett tillräckligt antal bilplatser ska reserveras för infartsparkering.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL SAMT NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet ligger på privat mark. Projektet är inte i första hand näringslivspolitiskt, fastän affärsutrymmen sannolikt anvisas i de nedersta våningarna i de nya byggnaderna. Nya invånare inverkar positivt på mångsidigare service i affärscentrumet. Projektet är dessutom klimatpolitiskt motiverat tack vare sin goda närbarhet.

④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Projektet ligger i resecentrets omedelbara närhet, i kollektivtrafikens knutpunkt. I den allmänna planen för gator och parkeringsområden som utarbetats för affärscentrumområdet har alla färdmedel beaktats. Den ovan nämnda planen beaktas i projektet.

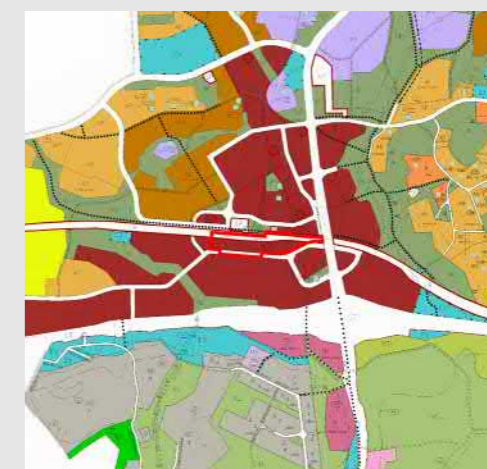
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TÄS I BEAKTANDE

Projektet anknäver till detaljplanen för Stationsområdet, 2 skedet. Målet är bl.a. att ordna busshållplatser för fjärrtrafik på Munkkullavägen.

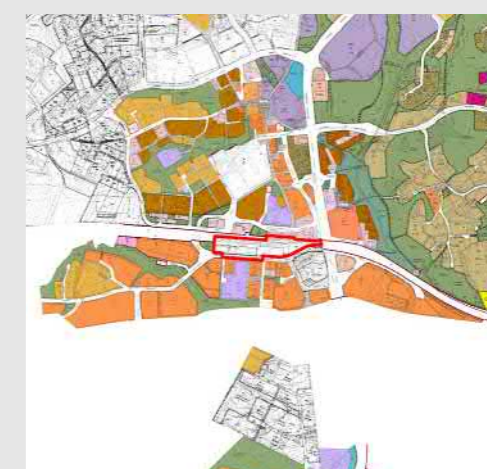
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kyrklätts generalplan 2020



Planläggningssituationen i närområdet



BESKRIVNING AV PROJEKTET

Projektet ligger i norra delen av kommuncentrum på ca tre kilometers avstånd från Kyrklätts affärscentrum. Området är för tillfället obbyggt, men det nya bostadsområdet kommer då det genomförs att stöda sig främst på servicen i kommuncentrum och delvis också på tjänster som uppstår på Jorvasområdet. Kommunen har skaffat en betydande del av området till sin ägo.

Utgångspunkten för planeringen är markanvändningen i delgeneralplan för kommuncentrum, etapp 1, som är småhusdominerat boende Grubvöle bostadsområde genomförs i etapper, och dess första byggnadsskede är Gillobacka bostadsområde invid Gamla Kustvägen. Avsikten är att bygga en ny gata via bostadsområdet i fråga till Grubvöleområdet. Den fungerar som en del av den ringledsaktiga gatuförbindelsen som byggs etap-

pvis från Jorvas till Gesterbyområdet. Detta projekt placeras på området söder om gatan. Gatan ska anpassas till terrängen och landskapet på ett skickligt sätt. Dessutom ska gång- och cykelförbindelserna där de går under gatan byggas så att de möjliggör rutten bl.a. via Centralskogen från kommuncentrum till Masaby och Jorvas. Via den nya gatan försöker man styra en avsevärd mängd fordonstrafik från bostadsområdena norr om kommuncentrum till Jorvas planskilda anslutning vid Västerleden.

Byggandet på bostadsområdet bör styras så att nybyggandet passar in i det befintliga landskapet och områdets topografi. Från området ska genomföras goda gång- och cykeltrafikförbindelser till affärsområdet och Jokirinteen oppimiskeskus i kommuncentrum.



Preliminär avgränsning



Flygblid

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området. Den fullföljer markanvändningen i delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 1. Mängden bostadsbyggandet som planeras på området befrämjar uppfyllandet av kommunens MBT-mål.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet omfattas inte av kommunaltekniska nät, men de ligger på närområdet. Byggandet av bostadsområdet förutsätter betydande kommunaltekniska investeringar, men byggandet av den nya ringledsaktiga förbindelsen mellan Jorvas och Gesterby förbättrar trafikens smidighet i kommuncentrum på lång sikt då behovet av att köra genom affärscentrumet minskar. Kollektivtrafikens servicenivå på området är svag men om det byggs tillräckligt effektivt längs den ringledsaktiga förbindelsen kan man ordna en turbusslinje till området.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet ligger huvudsakligen på kommunens mark och är inte näringslivspolitiskt betydande med undantag av de nya invånarnas inverkan bl.a. på att göra servicen i kommuncentrum, Jorvas och Masaby mångsidigare. Man har preliminärt bedömt att det på området kunde genomföras flera tiotal egnahemstomter, av vilka största delen är på kommunägd mark. Tomter som ska planläggas för boende på kommunägd mark inbringar kommunen försäljnings- eller arrendekomster. Projektet är klimatpolitiskt motiverat i synnerhet om byggnadssättet gynnar byggande i trä och massivt trä.

④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Projektet gränsar i områdets västra del till den s.k. centralskogen till vars rekreativnät man utvecklar förbindelseberedskap från projektområdet.

För området har i samband med delgeneralplanläggningen uppgjorts en naturutredning som preciseras vid behov.

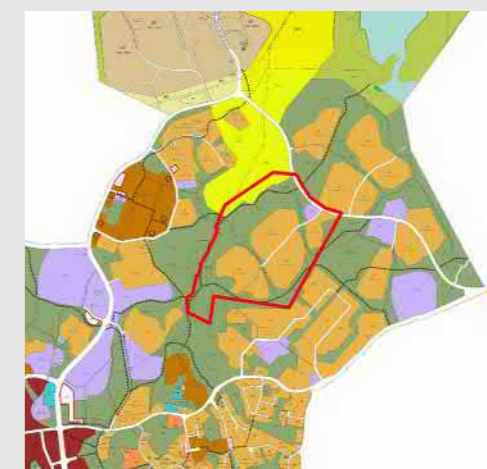
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

Kommunen ska befrämja verkställandet av den nya ringledsaktiga förbindelsen från Jorvas till Gesterby område norr om kommuncentret, för en betydligt stor del av fordonstrafiken från invånarna i de nordliga delarna av kommuncentret ska fås att flytta sig till ovanstående förbindelse. Så kan det förutspådda antalet rusningar i affärscentret minskas. Å andra sidan borde en tillräcklig mängd boende verkställas vid den nya ringledsaktiga förbindelsen som anvisas i delgeneralplanen för första etappen av Kommuncentrum för att möjliggöra en funktionell kollektivtrafik.

PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kommuncentrum delgeneralplan, etapp 1.



Planläggningssituationen i närområdet

KVARNTORPET

PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN



BESKRIVNING AV PROJEKTET

Projektet ligger i Kvarnby, i zonen mellan Volsvägen och Meiko naturskyddsområden på cirka tre kilometers avstånd från Kyrklätts affärscentrum norrut.

Av förslaget till delgeneralplan för kommuncentrum, etapp 2 (kst 26.4.2021, § 151) framgår den eftersträlvade markanvändningen på området: på området planeras ett nytt småhusdominerat bostadsområde. Nybyggnad placeras främst på ett område som ägs av kommunen.

Ordnandet av trafik och ordnandet av smidiga trafikförbindelser till Volsvägen och dess busshållplatser ligger i centrum för planeringen av området. Enligt Forststyrelsen ökar antalet besökare till Meiko, och år 2020 besöktes Meiko naturskyddsområde av ca 37 000 personer. 20 000 (beräkning år 2020) och målet för detaljplanen är att få både fler besökare än förr och de nuvarande

och nya invånarna att gynna hållbara färdmedel, kollektivtrafik och gång och cykling. Detta är en utmaning eftersom busslinjen för tillfället går endast längs Volsvägen, och vid sidan om Volsvägen har år 2020 anlagts en ny gång- och cykelförbindelse. Det planerade bostadsområdets närhet är en utmaning för fordons- och kollektivtrafiken också på grund av att förbindelsen norr om kommuncentrum från Gesterby i riktning mot Jorvas och vidare till Västerleden genomförs först efter en lång tid.

Projektet fordrar att delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, vunnit laga kraft så att där anvisats ett nytt bostadsområde i Kvarnby. Utredningar som ska uppgöras i anknytning till delgeneralplansarbetet betjänar också planeringen av det nya bostadsområdet.



Preliminär avgränsning



Flygblad

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

I delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, anvisas markanvändningen för området. Om på området genomförs en betydande mängd bostadsbyggande, befrämjar det genomförandet av kommunens MBT-avtal.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet är utmanande med tanke på närheten, eftersom till exempel fordonsförbindelsen till Västerleden för närvarande går genom Kyrklätts affärscentrum. Visserligen har i delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 1, anvisats den smidigare fordonsförbindelsen Grubböle, som i framtiden leder trafiken från Kvarnby i riktning mot Jorvas och vidare till Västerleden (stamväg 51).

De kommunaltekniska näten ligger i närheten av området. Ställvis p.g.a. terrängförhållandena fordrar bl.a. gatubyggnad planering av hög kvalitet. Kollektivtrafikens servicenivå är måttlig/svag. Busshållplatserna vid Volsvägen ligger på gångavstånd.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet befinner sig delvis på kommunägd mark där de tomter som anläggs och som ska planläggas för boende inbringar kommunen försäljnings- eller arrendeinkomster. Det är klimatpolitiskt motiverat om byggnadssättet gynnar byggande i trä och massivt trä.

Projektet är inte näringslivspolitiskt. Nya invånare inverkar ändå positivt på mångsidigare service i Kyrklätts affärscentrum.

④ PROJEKTETS REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDENS DIMENSION

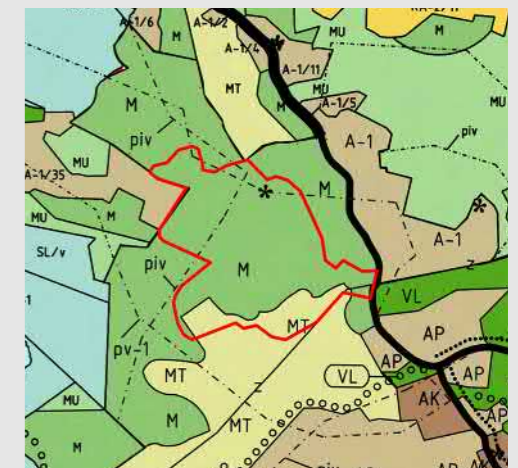
Man kommer att inventera projektets naturvärden mer omfattande än i utredningarna på delgeneralplansnivå. Områdets rekreationsförbindelser förbättras särskilt i riktning mot Meiko naturskyddsområde. De utökar avsevärt rekreationstjänsterna på området och för invånarna som bor i näromgivningen.

En arkeologisk inventering av området och en inventering av den byggda kulturmiljön har gjorts. Ställningen i fråga om byggnader med skyddsvärden och kulturmiljöhelheter tryggas i planen som utarbetas. Dessutom kommer på området att placeras bl.a. en lekplats som betjänar invånarna.

PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kyrklätts generalplan 2020



Planläggningssituationen i närområdet