

KYRKSLÄTTS KOMMUN

MELLERSTA KYRKSLÄTT

GESTERBY

PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN



BESKRIVNING AV PROJEKTET

Området ligger i norra delen av kommuncentrum på ca två kilometers avstånd från Kyrklätts affärscentrum. Gesterbys idéplan har utarbetats år 2008 som utgångsinformation för planläggningen. Den senaste uppdateringen av projektets senaste 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. Området för planändringen utvidgas enligt planläggningsinitiativen och avtalen om inledande av planläggning. Projektet har varit avbrutet åren 2022 och 2023.

Målet är att förbättra trafikarrangemangen och tätortsbilden på Gesterbyområdet och möjliggöra kompletterande byggande där för att göra områdets byggnadsbestånd mångsidigare genom att möjliggöra byggande

av småhusbostäder. Centralt i planeringen av området är hållbara trafikformer, kollektivtrafik och trygga gång- och cykelförbindelser. Dessutom är de nuvarande ärrekreationsområdena samt förbindelserna till Centralskogen en väsentlig del av områdets natur, och avsikten är att förstärka den i planeringen.

Målet är att öka bostadsbyggrätten i området så att 300 nya invånare får hem. Det må konstateras att en kommersiellt attraktiv plats för en närbudik invid Gesterbyvägen har anvisats i detaljplanen för Västra Gesterby.

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 kommunaltekniska nät. En del av områdets kommunalteknik kommer man troligen att sanera inom en nära framtid. Området är lättåtkomligt och kollektivtrafikens servicenivå är god. Åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten och trafikens smidighet förutsätter betydande satsning för genomförande.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet ligger för det nya 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 Kyrklätts affärscentrum. Projektet är klimatpolitiskt motiverat tack vare sin goda närbarhet.

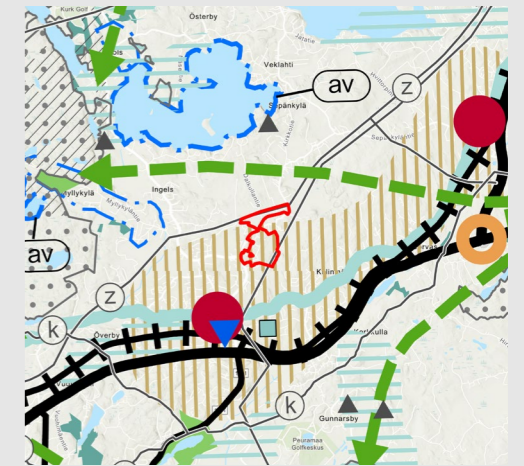
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Gesterby stadsbild förnyas och områdets trivsamtet 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 nybyggnad högklassigt. Lunden i Stubbäckas södra sluttning bevaras med anledning av sina naturvärden. På området utvecklas fungerande regionala rekreativförbindelser både österut mot centralskogen och västerut mot Jungfruberget och Humaljärvi.

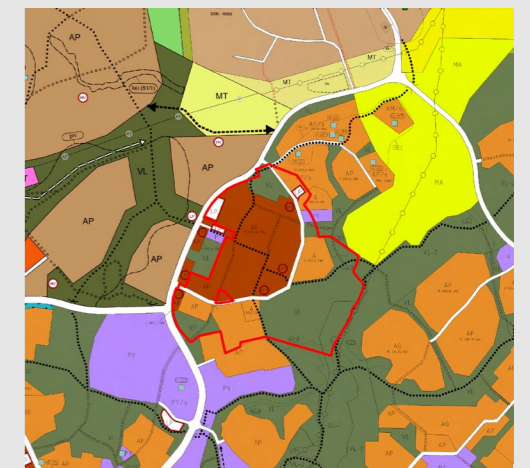
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

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.

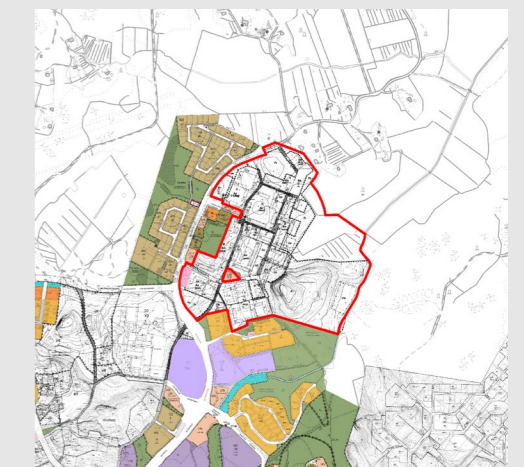
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Utdrag ur delgeneralplanssammanställningen



Utdrag ur aktuella detaljplaner



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 bygga en ny typ av boendeinriktat boende för specialgrupper som ett partnerskapsprojekt. I byggandet används bland annat nya innovationer för boende och erbjuds en ny typ av välfärdstjänster för dem som bor där. Bakgrunden till projektet är Kyrklätts kommuns deltagande i bland annat MONIA-projektet, som leds av Aalto-universitetet och miljöministeriet. I samband med projektet utvecklades 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. Bollpla-

nens 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



Flygblad

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 till exempel beträffande gatubyggnad. Servicenivån inom kollektivtrafiken är god på området.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- 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 det erbjuder nya boende- och arbetsmöjligheter om det förverkligas. Projektet är dessutom klimatpolitiskt motiverat tack vare sin goda närbarhet.

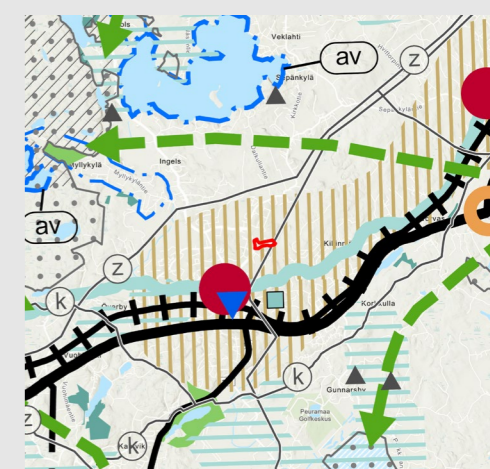
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

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

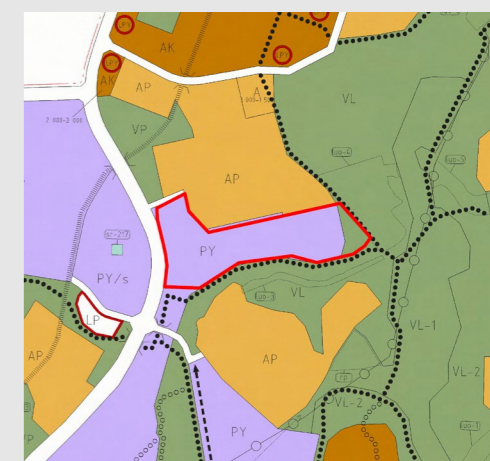
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

Serviceutbudet i affärscentrum i Kyrklätt har utvidgats norrut i och med den nya välfärdscentralen. Välfärdscentralen, simhallen och Jokirinteen oppimiskeskus bildar en ny funktionell knutpunkt. Ovannämnda funktioner ökar trafiken på Gesterbyvägen, vilket har inverkan bland annat 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.

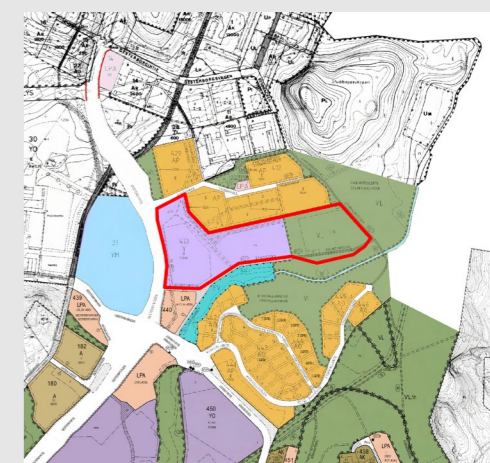
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kommuncentrum delgeneralplan, etapp 1.



Planläggningssituationen i närområdet

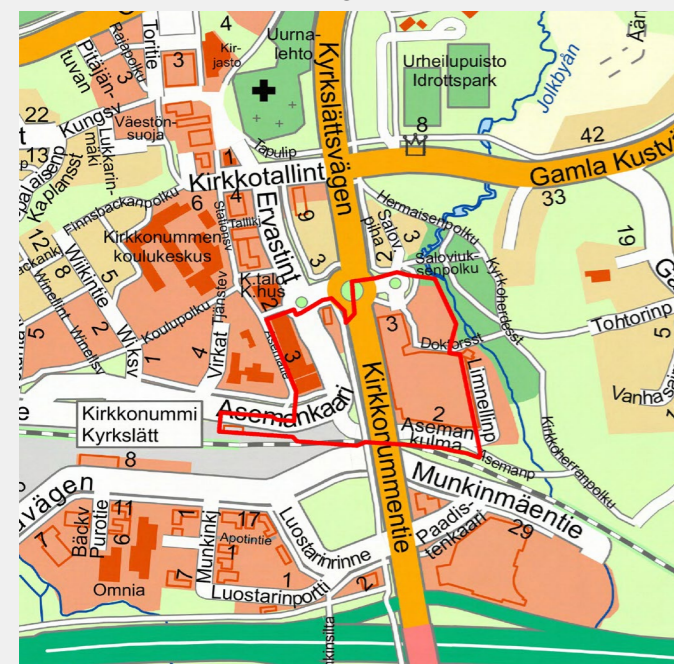
KIRKKONUMMEN KUNTA
MELLERSTA KYRKSLÄTT
**KYRKDALENS
KÖPCENTER**
PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN



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 har dessutom ingått ett avtal om inledande av detaljplanering. Avtalet uppdateras innan planeringen förs vidare. Projektet har inte aktivt främjats åren 2022 och 2023.

Projektet gäller köpcentret i Kyrkdalen, vilket ligger i Kyrklätts affärscentrum och som man planerar utvidga till Linnells plats och på det delvis obbyggda kvarteret för bostadsvårdningshus. 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.



Preliminär avgränsning

Då projektet genomförs, ökar utvidgningen av köpcentret och bostadsbyggandet fordonstrafiken. Följderna av det i affärscentrumet utreds, liksom projektets kommersiella konsekvenser. En central utmaning för planeringen är en för området lämplig mängd nybyggande 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.

Kyrklättsvägens bro byggs fyrfilig och anknäring till planändringen. När bron blir färdig blir fordonstrafiken till köpcentrets takparkering och parkeringsanläggning smidigare. Likaså förbättras fotgängarnas förbindelser till köpcentret tack vare gång- och cykelförbindelserna samt trapp- och hissförbindelserna som hör till brostrukturen. Resecentrets kunders smidiga vardag inkluderar också lättillgängliga kommersiella tjänster.



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 Kyrklätts affärscentrum. I anknäring till köpcentret genomförs en betydande mängd bostadsbyggande, och det befrämjar uppfyllandet av kommunens MBT-mål.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på område med befintliga kommunaltekniska nät.

Områdets tillgänglighet är god, och 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 i anknäring till planläggningen.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet är privat men om det genomförs har det en positiv inverkan på Kyrklätts affärscentrums attraktivitet och kommunbild. Näringslivspolitiskt är projektet betydande eftersom köpcentrets mångsidigare service kommer att sysselsätta många människor. Projektet stärker målet att höja affärscentrets servicenivå. De nya invånarna möjliggör mångsidiggörande av servicen, vilket förverkligar målet att höja affärscentrets 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 Kyrklättsvägen och Linnells 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. I fall man i anknäring till köpcentret genomför kulturtjänster, skulle de öka kommuninvånarnas rekreativsmöjligheter.

⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

Byggandet av Kyrklättsvägens bro är anhängigt.

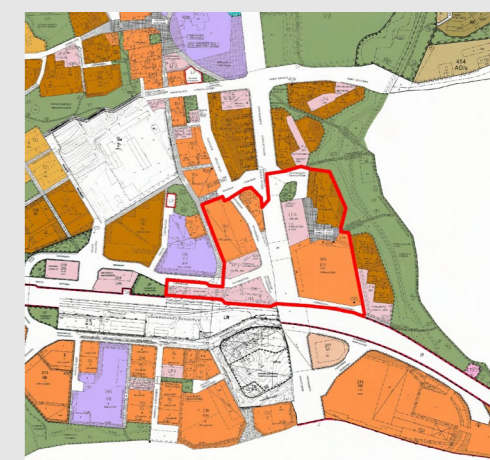
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kommuncentrum delgeneralplan, etapp 1.



Planläggningssituationen i närområdet

KYRKSLÄTTS KOMMUN

MELLERSTA KYRKSLÄTT

PEDERSPORTEN

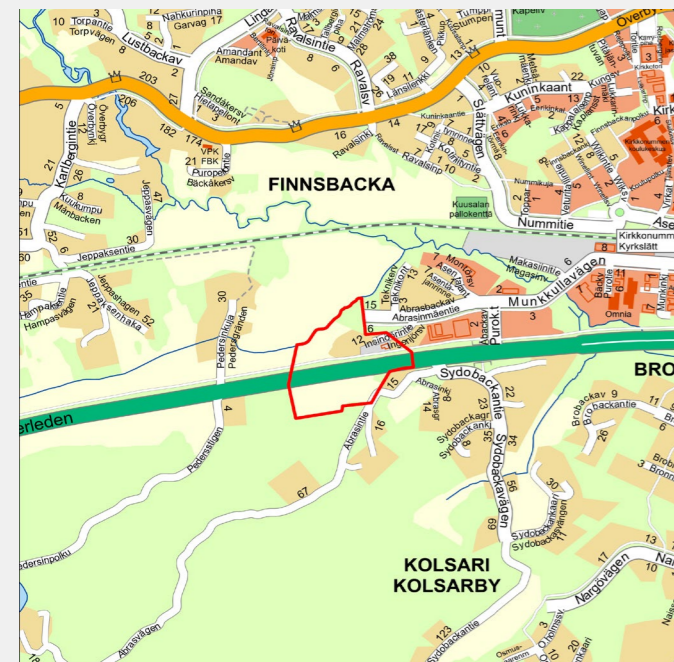
PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN



BESKRIVNING AV PROJEKTET

Projektet 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. I det här projektet undersöker man utvidgning av den nuvarande verksamheten, dvs. nya tomter för handel och annan företagsverksamhet.

Projektets mål är att genomföra den nya Pedersportens planskilda anslutning till Västerleden med avsikten att leda fordonstrafiken västerifrån till affärscentrumet utmed Abrasbackavägen. Bygandet av den planskilda anslutningen torde ske på 2030-talet, och områdesreserveringsplanen för den har utarbetats år 2017. Trafikarrangemangen i den planskilda anslutningen anvisas i den allmänna planen för Stamväg 51, som blir klar år 2025. För att den allmänna planen ska kunna godkännas, förutsätter det detaljplanering av anslutningsområdet. Detta kan genomföras utan ändring av generalplanen (MBL 42 § 4 mom.).



Preliminär avgränsning

Med Pedersportens planskilda anslutning 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 från väster 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. anlägga hållplatser för fjärtrafikbussar ungefär 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 Pedersportens planskilda anslutning fungerar som affärscentrumets ingång i väster, ska de nya byggnaderna som uppförs längs Abrasbackavägen vara representativa till sitt byggnadssätt.



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.

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 planskild anslutning på Västerleden, 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 antagligen nytt och efterlängtat företagsutrymme i affärscentrumet. Projektet främjar också förutsättningarna för försäljning av den obebyggda tomten för företagsverksamhet som ägs av kommunen. Projektet är klimatpolitiskt motiverat tack vare sin goda närhet.

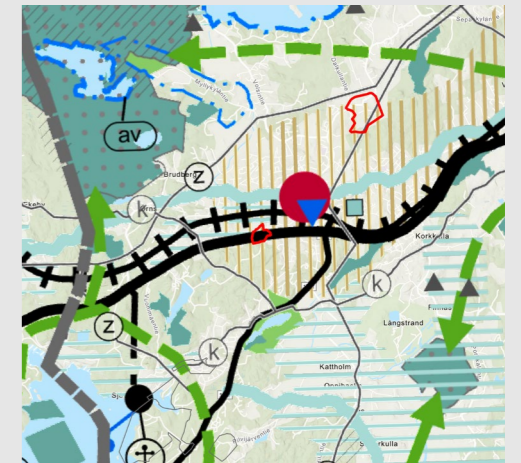
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

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

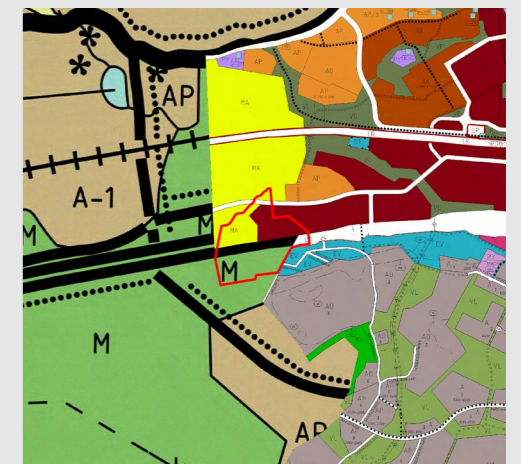
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEACTANDE

Vägplanen som förbättrar trafiksäkerheten på Västerledens och Åbackavägens korsningsområde blev klar år 2023 och korsningsområdet förbättras år 2024. De nya korsningsarrangemangen är tillfälliga. Den allmänna planeringen och miljökonsekvensbedömningen gällande Västerledens nya anslutning (Pedersporten) har anhängiggjorts år 2023. Dessutom förbättras ordnandet av förbindelser till affärscentrumet och Västerleden för invånarna på Jeppasområdet, som ligger söder om järnvägen, betydligt jämfört med nuläget.

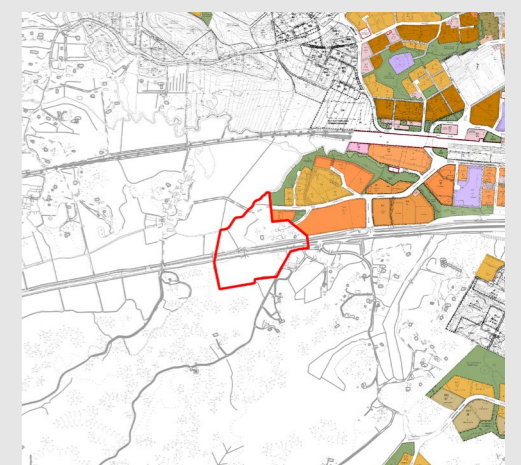
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Utdrag ur delgeneralplanssammanställningen



Planläggningssituationen i närområdet

KYRKSLÄTTS KOMMUN

MELLERSTA KYRKSLÄTT

RÅDALSVÄGEN

PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN



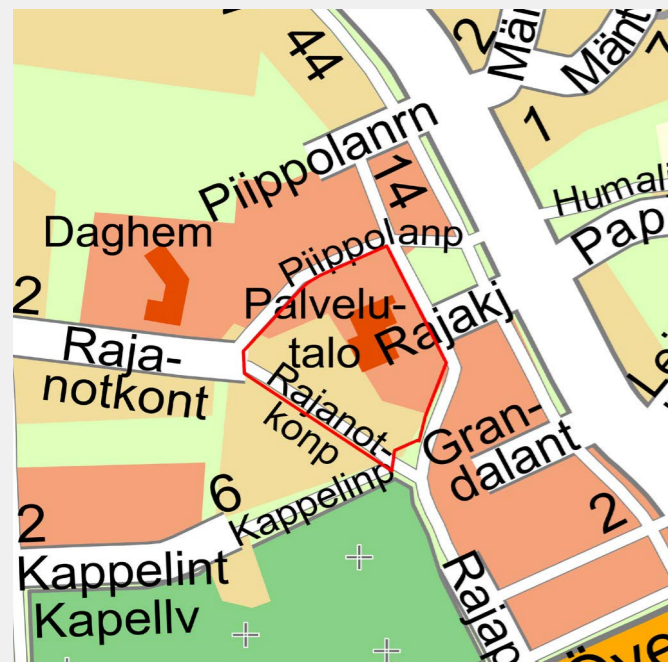
BESKRIVNING AV PROJEKTET

Programmet för deltagande och bedömning för projektet har godkänts i samhällstekniska nämnden (29.3.2023, § 49). Projektet ligger i Kyrklätts kommuncentrum, norr om affärscentrumet och gäller servicehuskvarteret för de äldre vid Rådalsvägen.

Bostadsbyggnaderna i ett plan väster om servicehuskvarteret rivs. I stället för bostadsbyggnaderna som ska rivas ämnar man placera bostadsvåningshusbyggande.

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.



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 som omfattas av befintliga kommunaltekniska nätverk. 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.

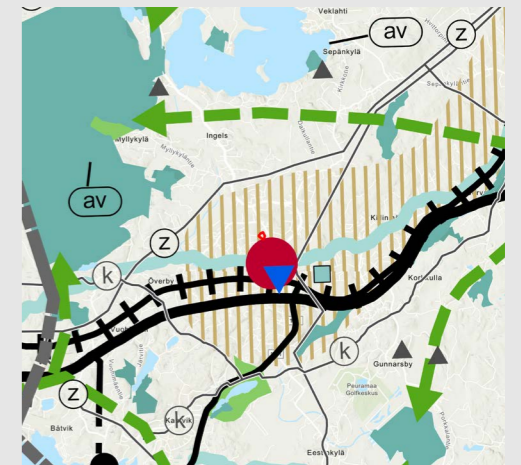
③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

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.

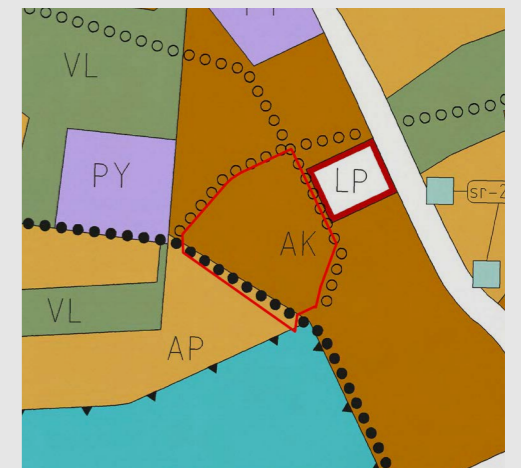
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Projektet genomförs på ett område med befintliga kvarter och äventyrar därmed inte de befintliga förbindelserna på området.

PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kommuncentrum delgeneralplan, etapp 1.



Planläggningssituationen i närområdet

KYRKSLÄTTS KOMMUN

MELLERSTA KYRKSLÄTT

VILLA HAGAS PARK

PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN



BESKRIVNING AV PROJEKTET

Programmet för deltagande och bedömning och idéplanen för projektet, som ligger i Kyrklätts affärscentrum, har godkänts i samhällstekniska nämnden 26.10.2023 (§ 119). Projektet grundar sig på delgeneralplanen för kommuncentrum, etapp I (fge 26.2.2009, § 34) och utvecklingsbilden för Kommuncentrum 2040 - En urban by (fge 19.12.2016, § 127). Projektets bakgrundsmaterial inkluderar uppdraget som år 2016 siktade mot utveckling av affärscentrumet, även om områdets idéplan avviker från det vinnande förslaget. Må det konstateras att projektet som är känt som detaljplanen för Ervastskvären, ingår i detta projekt.

Projektet är en del av en större helhet som siktar på att stärka trivselen och livskraften i affärscentrumet. Målet är att förtäta den centrumaktiga strukturen huvudsakligen i skolcentrum- och den f.d. hälsocentralszonen.

Också markanvändningen i det nuvarande våningshuskvarteret förnyas. På en central plats anläggs den grönskande Villa Hagas park. Affärscentrumet utvecklas till ett attraktivt område för boende och service vilket kopplas till den invidliggande kulturmiljön bestående av kyrkan, kyrktorget och biblioteket samt till stationsområdet. De skyddade byggnaderna i Villa Hagas gårdssomgivning bevaras.

Målet är att utöver flervåningshus planera stadsmåhus, vilket möjliggör ett mångsidigt bostadsutbud för personer i olika livsskederna. Avsikten är därtill att uppföra en ny affärsbyggnad på området. Områdets invånarantal torde bli ca 2000. Det uppstår också nya arbetsplatser.



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. Servicenivån inom kollektivtrafiken är god på området.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Ungefär hälften av projektets areal ägs av kommunen. Tomterna som planeras för boende där inbringar försäljnings- eller arrendeintäkter till kommunen.

Projektet är inte i första hand näringslivspolitiskt, även om den nya affärsbyggnaden och affärsutrymmet i de nya bostadshusens nedersta våningar möjliggör uppkomsten av 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.

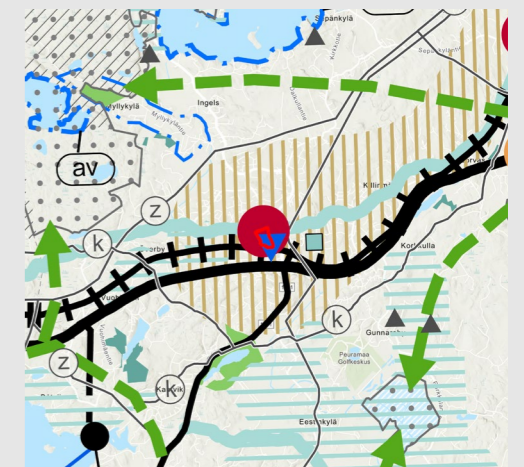
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Villa Hagas gårdssomgivning 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.

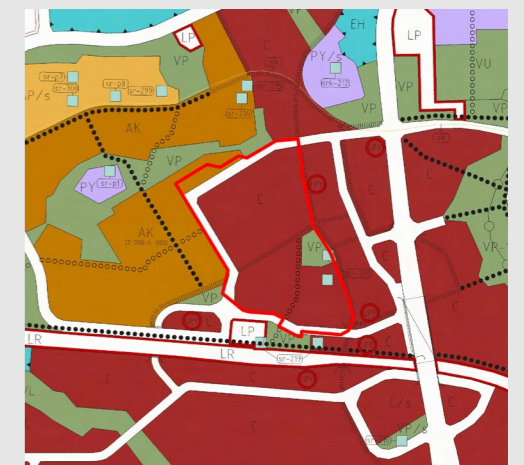
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

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

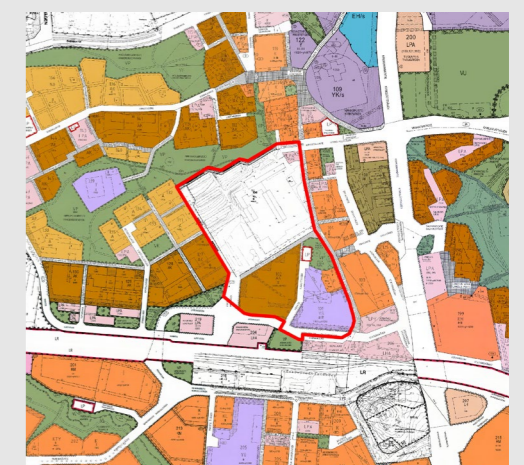
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kommuncentrum delgeneralplan, etapp 1.



Planläggningssituationen i närområdet

KYRKSLÄTTS KOMMUN

MELLERSTA KYRKSLÄTT

GILLOBACKA

PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN



BESKRIVNING AV PROJEKTET

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

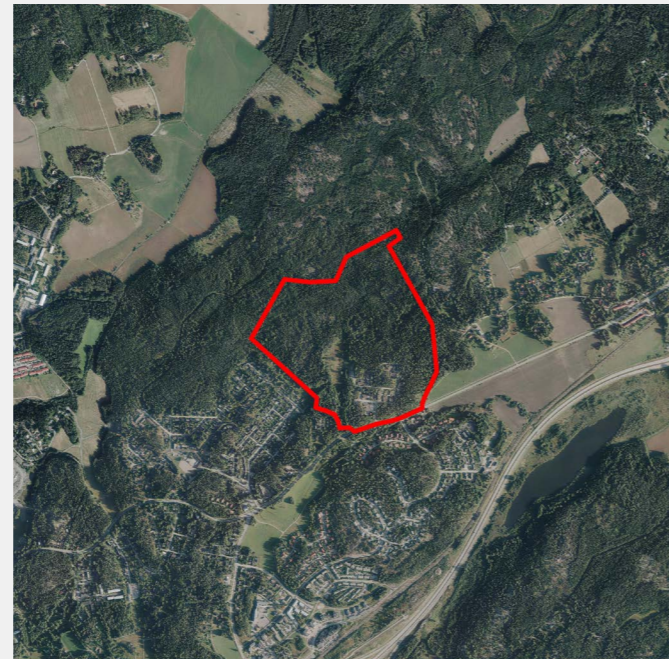
Målsättningen är att förverkliga ett skogbevuxet småhusområde längs med Gamla Kustvägen samt längs en möjlig ringväg. Man förbereder sig till nödvändiga delar på genomförande av förbindelsen till Gesterby område, men den genomförs inte i sin helhet i detta projekt. Också kommunens servicebehov beaktas 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.

I första fasen av byggandet av det nya bostadsområdet i Gruvböle byggs Gillobacka. Från den nya korsningen som ska anläggas vid Gamla Kustvägen byggs det första skedet av den ringledsaktiga förbindelsen (Gamla Kustvägen–Gesterbyvägen) 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 tågstation 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. Bostadsbyggandet som uppförs på området befrämjar uppfyllande 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 eftersträvande omfattningen av byggande betydande 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 ligger på ett område som ägs av kommunen och är 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 uppstå tiotals arbetsplatser.

Tomterna för boende och arbetsplatser som ska planläggas inbringar kommunen försäljnings- eller arrendeinkomster. Kommunen har utrett möjligheterna att använda anstaltsens byggnader och de har beaktats i planeringen. Dessutom är projektet klimatpolitiskt motiverat på grund av den goda tillgängligheten och framför allt om byggandet är trä- och massivträdominerat.

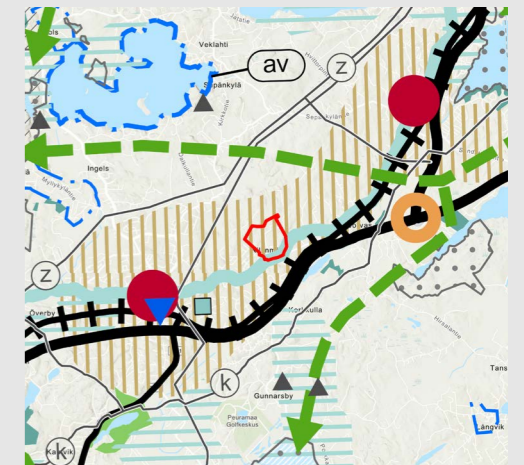
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Områdets naturvärden utreds. Huvudmålet är ett naturnära, högklassigt och trivsamt nytt bostadsområde i anslutning till den vidsträckta Centralskogen.

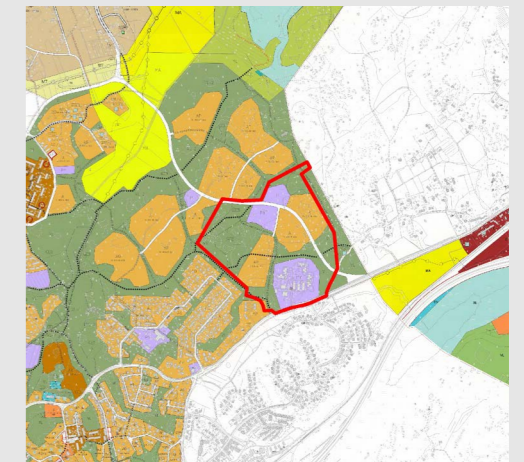
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

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 minskas. 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.

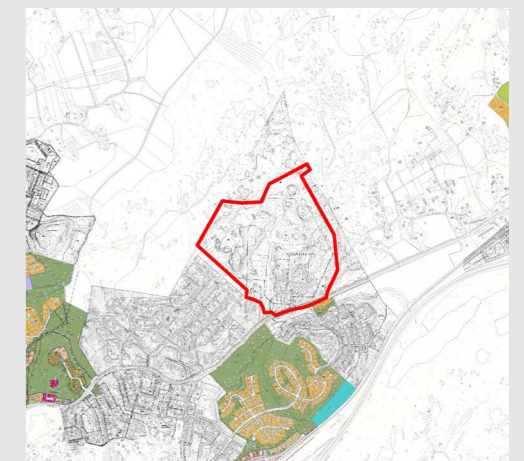
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kommuncentrum delgeneralplan, etapp 1.



Planläggningssituationen i närområdet

KYRKSLÄTTS KOMMUN

MELLERSTA KYRKSLÄTT

TOLLSPORTEN

PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN



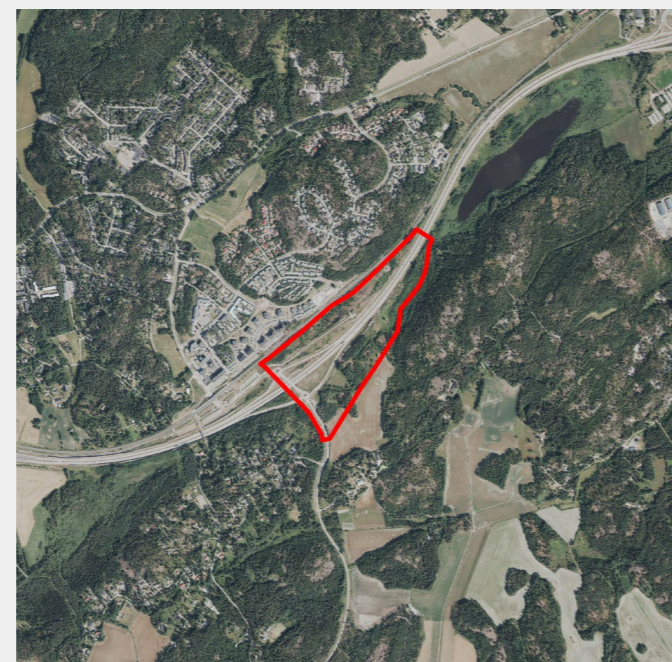
BESKRIVNING AV PROJEKTET

Projektet omfattar två detaljplaner: södra och norra Tollsporten. De ligger söder om kustbanan i närheten av Tolls tåghållplats på båda sidorna om Västerleden. Programmen för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialen för båda projekten har behandlades i samhällstekniska nämnden 25.4.2024 (§ 33 och 34). Projektens beredningsmaterial var framlagda våren 2024.

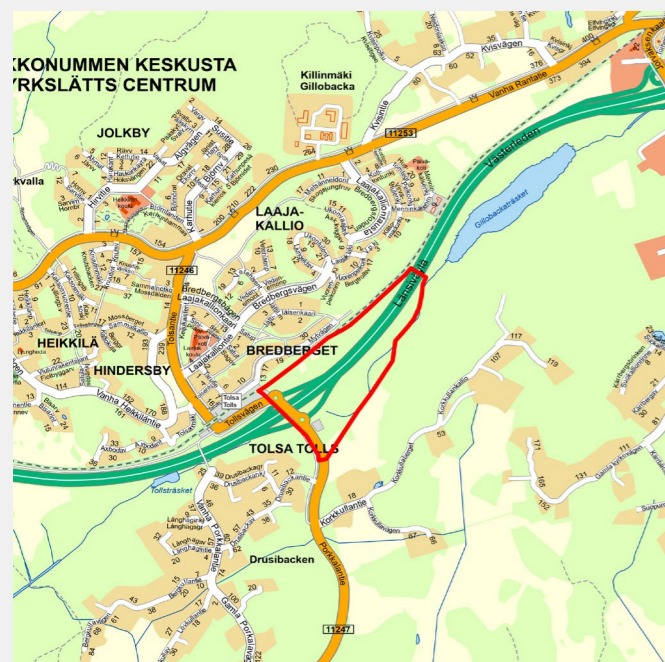
Målet med projektet är utveckling av närmiljön kring Tollsportens planskilda anslutning, som ligger på ett område med god synlighet och tillgänglighet, till ett område för handel och företagsverksamhet. Den nya företagsområdets trafikmässiga funktionalitet har utretts som utgångsinformation för projektet, och hur de trafikarrangemangen som den nya verksamheten för-

utsätter genomförs. Likaså är de begränsningar som naturutredningen för området medför för markanvändningen kända.

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 grönomgivningen och närnaturen genomförs.



Flygblid



Preliminär avgränsning

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 ett område som omfattas av befintliga kommunaltekniska nät, men genomförandet av det södra områdets vattenförsörjning är utmanande. Projektet förutsätter byggande av nya gator och naturligtvis genomförande av nya anslutningar. 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.

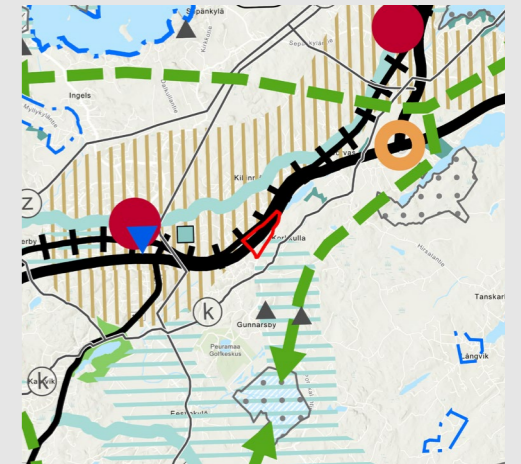
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Projektet har inga rekreativmässiga mål. Med anledning av sitt centrala och synliga läge ska nybyggnadernas fasadbehandling göras skickligt. Naturutredningen för området har utarbetats med tyngdpunkt i början.

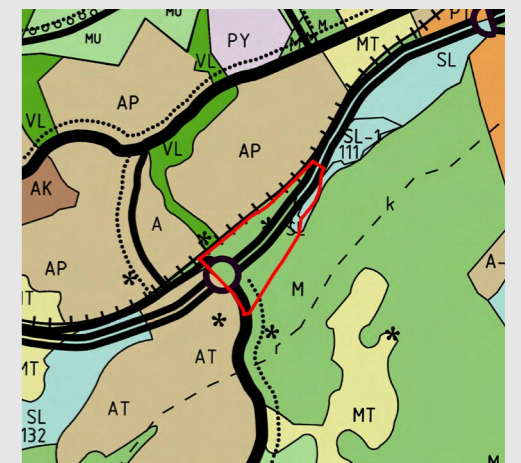
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEACTANDE

Funktionaliteten av de nya trafikförbindelserna som den nya verksamheten förutsätter ska säkerställas.

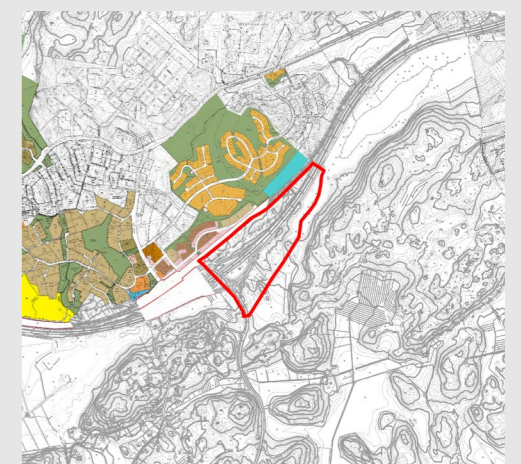
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kyrklätts generalplan 2020



Planläggningssituationen i närområdet

KYRKSLÄTTS KOMMUN

MELLERSTA KYRKSLÄTT

TOLLSTRÄSKET

PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN



BESKRIVNING AV PROJEKTET

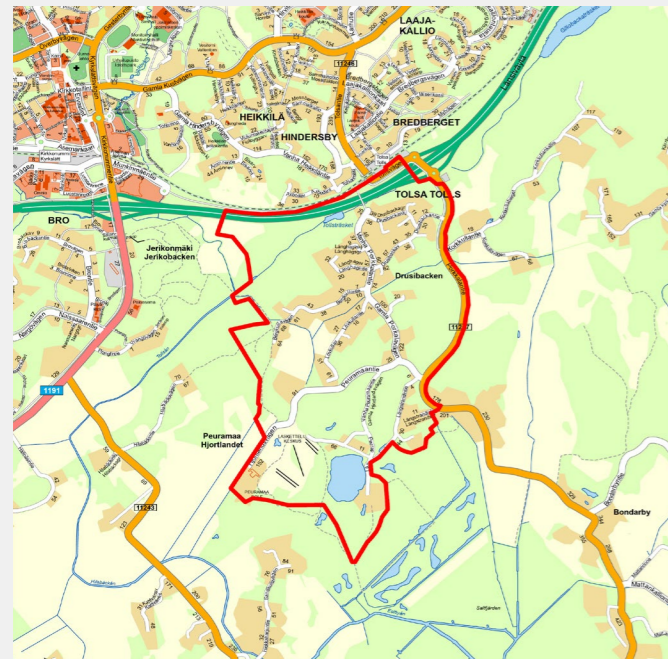
Projektets uppdaterade program för deltagande och bedömning har behandlats i samhällstekniska nämnden 17.2.2022 (§ 14). Projektet ligger på cirka 2,5 kilometers avstånd från kommuncentrum österut, söder om Västerleden. Områdets norra del ligger på promenadavstånd från Tolls tåghållplats. Det eftersträvade kompletterande byggandet i projektet stöder utvecklingen av Tolls stationsområde. Beredningsmaterialet till detaljplanen var framlagt i början av år 2020 (stn 23.1.2020, § 3).

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 utreds i samband med planläggningen. Under planläggningen utreds också 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. Målsättningen är balanserat kompletterande byggande så att nybyggandet passar in i landskapet.

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. Vattenförsörjningen byggs på nytt.



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. Den förverkligar markanvändningsprinciperna i Kyrklätts generalplan 2020 och med anledning av vattenandelslaget som bildats på området är det motiverat att göra upp en detaljplan. Det kompletterande byggandet som uppförs på området befrämjar uppfyllande av kommunens MBT-mål.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på ett lättillgängligt område och omfattas i huvudsak av kommunal tekniska 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 kommunal tekniska 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- LIVS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

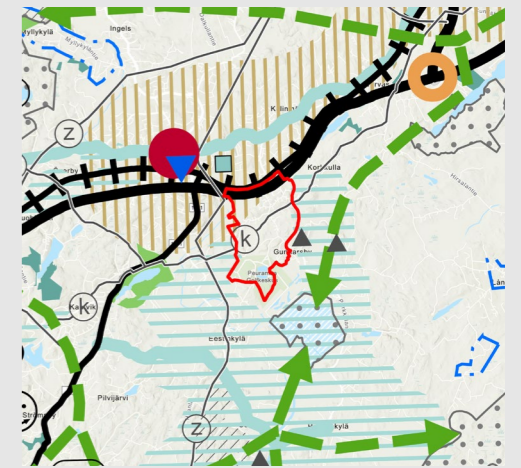
Projektet ligger delvis på kommunägd mark där den tomt eller de tomter som ska planläggas för boende och som ska anläggas där inbringa kommunen försäljnings- eller arrendeinkomster.

Projektet är inte näringslivspolitiskt. De nya invånarna inverkar dock positivt på att servicen blir mångsidigare i kommunen. Dessutom är projektet klimatpolitiskt motiverat på grund av den goda tillgängligheten och framför allt om byggandet är trä- och massivträdominerat.

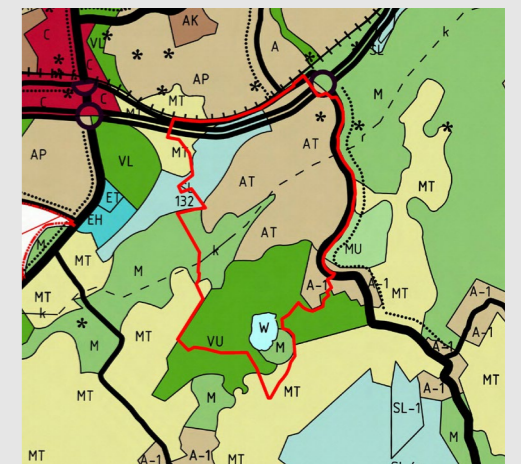
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

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.

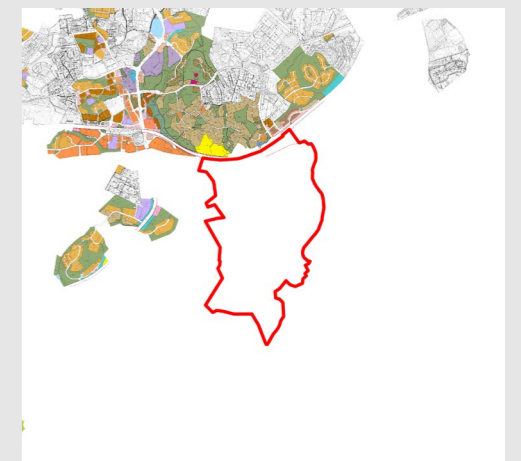
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kyrklätts generalplan 2020



Planläggningssituationen i närområdet