

KYRKSLÄTTS KOMMUN

MELLERSTA KYRKSLÄTT

PROJEKTNUMMER 12203



VÄSTRA GESTERBY

DETALJPLANEBSKRIVNING



KIRKKONUMMI
KYRKSLÄTT

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

som gäller plankartan som uppdaterats 21.9.2021 (ritningsnummer 3453)

Projektnummer: 12203



Pärbild: Utsiktsbild mot butiken (Ramboll, 2021).

DETALJPLAN FÖR VÄSTRA GESTERBY

Ändring av detaljplanerna för Gesterby, Vilhelmsberg och Gesterbyvägen Detaljplaneändringen gäller kvarter 6, 9, 15–25 och 27 i byggnadsplanen för Gesterby.

Med detaljplaneändringen bildas kvartererna 401–414 och till dem gränsande gatu- och rekreationsområden.

Planförfattare planläggningsarkitekt Maria Pudas, Kyrksläotts kommun

Anhängiggjord Kungörelse 24.6.2020

Behandling Program för deltagande och bedömning

Samhällstekniska nämnden 17.9.2020 (§ 98)

Samhällstekniska nämnden 28.5.2020 (§ 61)

Detaljplaneförslag

Samhällstekniska nämnden 17.6.2021 (§ 89)

Kommunstyrelsen 23.8.2021 (§ 343)

Samhällstekniska nämnden 29.9.2021 (§ 127)

Kommunstyrelsen 11.10.2021 § 443

Godkännande av detaljplanen

Samhällstekniska nämnden XX.XX.20XX (§ XX)

Kommunstyrelsen XX.XX.20XX (§ XX)

Kommunfullmäktige XX.XX.20XX (§ XX)

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1. IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

Identifikationsuppgifterna finns på omslaget.

1.2. PLANOMRÅDETS LÄGE

Planeringsområdet ligger i norra delen av kommuncentrumet på knappt två kilometers avstånd från affärscentrumet och resecentret (bild 1). Området omfattar Hästbackens och Hästhagens småhusområde, som ligger väster om Gesterbyvägen. Öster om Gesterbyvägen inkluderar planeringsområdet området Hästhagsbron, som fungerar som vändplats för bussar. I planområdet ingår också det stora parkområdet söder om Hästhagsbron, inklusive fritidsgården (YV) enligt Gesterby byggnadsplan, dvs. kvartersområdet för den f.d. ungdomskolan, och kvartersområdet för affärsbyggnader (AL) samt parkeringsområdena i närheten av dem. Inklusive det allmänna parkeringsområdet (LP) vid Gesterborgsvägen.

I planeringsområdets omedelbara närhet ligger utöver daghemmen dessutom Gesterby skolcentrum, som omfattar Gesterbyn koulu (åk 1–6), Papinmäen koulu (specialskola) och svenska Winellska skolan (åk 1–9). Nya inlärningscentret Jokirinteen oppimiskeskus, som öppnade i början av år 2021, finns under en kilometer från planeringsområdet.

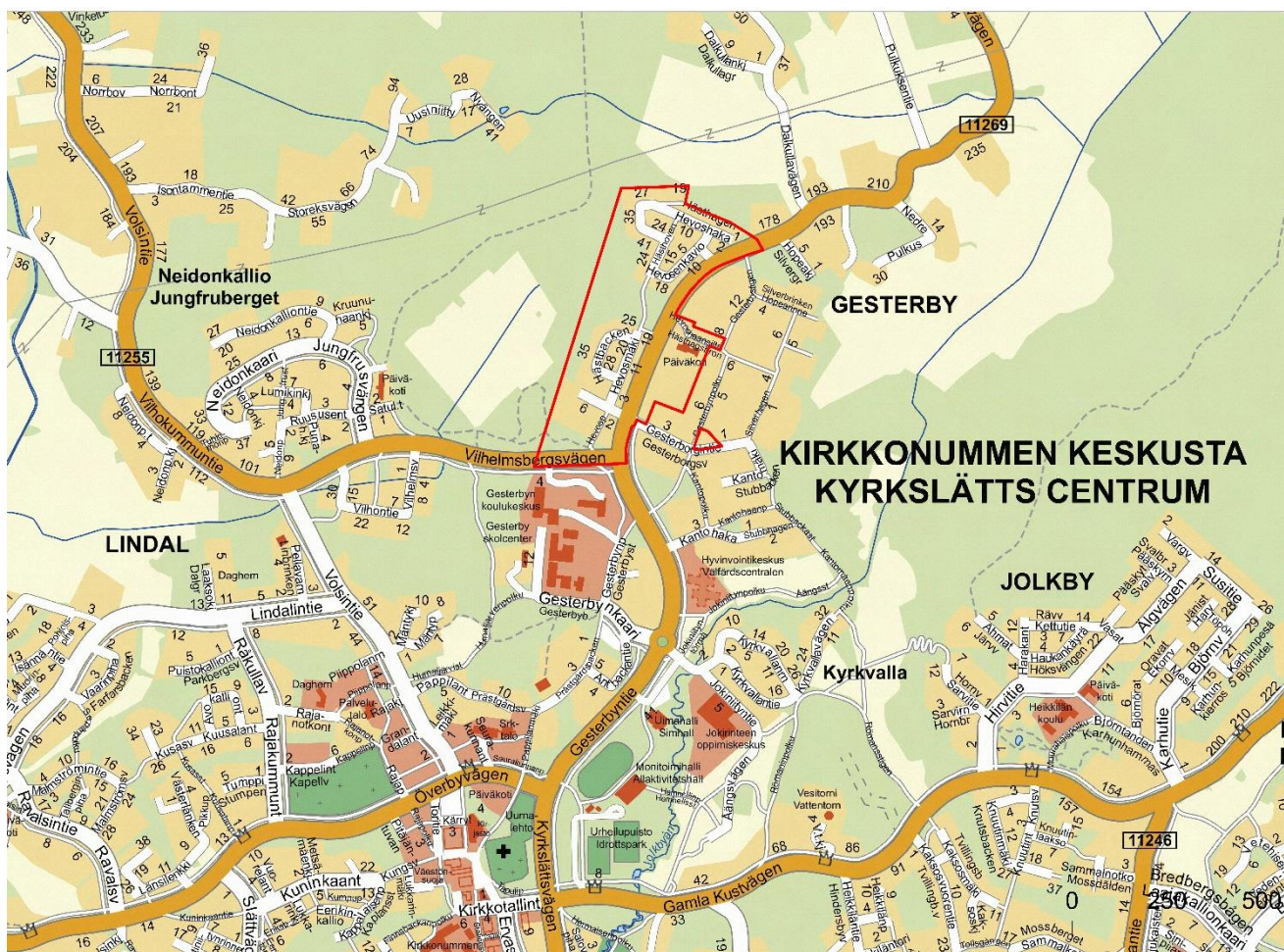


Bild 1. Planeringsområdets läge har märkts ut med röd gräns.

1.3. DETALJPLANENS NAMN OCH SYFTE

Planprojektet har fått namnet detaljplan för Västra Gesterby. Detaljplanens primära mål är att möjliggöra placering av en närbutik på Gesterbyområdet samt kompletterande byggande på bostadsområdet genom att anvisa nytt bostadsbyggande i närheten av butiken. Detaljplanens mål är ytterligare att förbättra områdets gång- och cykelförbindelser, parkeringsområden och kollektivtrafikens funktionalitet. Detta påverkar framför allt trafiksäkerheten på området men förbättrar också tätortsbilden. Syftet är alltså att förbättra områdets närtjänster och förenhetliga områdets samhällsstruktur och tätortsbild så att bostadsområdet förblir livskraftigt och livligt.

1.4. BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1.	IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.2.	PLANOMRÅDETS LÄGE	2
1.3.	DETALJPLANENS NAMN OCH SYFTE	3
1.4.	BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
1.5.	FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN	4
1.6.	FÖRTECKNING ÖVER HANDLINGAR OCH UTREDNINGAR SOM GÄLLER PLANEN	5
1.6.1.	Centrala planer	5
1.6.2.	Centrala utredningar	5
2.	SAMMANDRAG	6
2.1.	DETALJPLANEPROCESSENS SKEDEN	6
2.2.	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	7
2.3.	GENOMFÖRANDE AV PLANEN	8
3.	UTGÅNGSPUNKTER	9
3.1.	UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANERINGSOMRÅDET	9
3.1.1.	ALLMÄN BESKRIVNING AV OMRÅDET	9
3.1.2.	LANDSKAP OCH NATURMILJÖ	9
3.1.3.	BEBYGGD MILJÖ	13
3.1.4.	MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	23
3.2.	PLANERINGSSITUATION	23
3.2.1.	Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet	23
4.	PLANERINGSSKEDEN FÖR DETALJPLANEN	29
4.1.	BEHOV AV DETALJPLANERING	29
4.2.	PLANERINGSSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DEN	29
4.2.1.	Utkast till detaljplan för Gesterby	30
4.3.	DELTAGANDE OCH SAMARBETE	30
4.3.1.	Intressenter	30
4.3.2.	Anhängiggörande	30
4.3.3.	Deltagande och växelverkan	31
4.3.4.	Myndighetssamarbete	31
4.4.	MÅL MED DETALJPLANEN	31

4.4.1.	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	31
4.4.2.	Mål enligt utgångsmaterialet	32
4.4.3.	Mål som uppkommit under processens gång, precisering av målen	32
5.	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	34
5.1.	PLANENS STRUKTUR	34
5.1.1.	Dimensionering	34
5.2.	Uppnående av målen för miljöns kvalitet	35
5.3.	Områdesreserveringar	35
5.3.1.	Kvartersområden för flervåningshus	35
5.3.2.	Övriga bostadskvarter (AR, AO)	36
5.3.3.	Kvartersområde för affärsbyggnader (KL)	37
5.3.4.	Kvartersområden för bilplatser (LPA)	37
5.3.5.	Övriga områden	37
5.3.6.	Kommunalteknik	38
5.3.7.	Dagvattenhantering	38
5.4.	PLANENS KONSEKVENSER	39
5.4.1.	Konsekvenser för den byggda miljön	39
5.4.2.	Sociala konsekvenser	40
5.4.3.	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	41
5.4.4.	Konsekvenser för kommunekonomin	42
5.5.	STÖRANDE FAKTORER I MILJÖN	42
5.6.	PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER	43
5.7.	NAMNSKICK	43
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	44
6.1.	PLANER SOM STYR OCH ÅSKÅDLIGGÖR GENOMFÖRANDET	44
6.2.	GENOMFÖRANDE OCH TIDTABELL	44

1.5. FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN

- Bilaga 1. Blankett för uppföljning av detaljplanen
- Bilaga 2. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 3. Förminskning av plankartan och -bestämmelserna
- Bilaga 4. Utdrag ur Kyrkslätts sammanställning av gällande detaljplaner
- Bilaga 5. Sammandrag av utlåtandena och åsikterna samt bemötanden
- Bilaga 6. Allmän plan för dagvattnen i Gesterby, kartutdrag (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020)
- Bilaga 7. Utdrag ur granskningen av ekologiska förbindelser (Luontotieto Keiron Oy, 2014)
- Bilaga 8. Kartutdrag ur bullerutredningen för Gesterbyvägen och referensplanen 1-10 (Ramboll, 2021)
- Bilaga 9. Trafik- och referensplaner för Västra Gesterby (Ramboll, 2021)
- Bilaga 10. Illustration (Ramboll, 2021)

1.6. FÖRTECKNING ÖVER HANDLINGAR OCH UTREDNINGAR SOM GÄLLER PLANEN

1.6.1. Centrala planer

- Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy (2008). Idéplan för Gesterby
- Benviroc Oy (2021). Kyrksläts kommuns åtgärdsplan för hållbar energi och ett hållbart klimat. Kyrksläts kommun.
- FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy (2020). Precisering av de allmänna planerna för kommunaltekniken på Gesterby detaljplaneområde
- Gaia Consulting Oy (2019). Kyrksläts klimatvägkarta
- Helsingforsregionens trafik (2018) MBT 2019-planen
- Kyrksläts kommun (2016) Utvecklingsbild för kommuncentrum 2040 - En Urban by
- Kyrksläts kommun (2017) Kyrksläts kommunstrategi 2018–2021
- MDI Oy (2020). Befolkningsprognos för Kyrkslätt
- Ramboll (2021). Trafikplan och referensplan för Västra Gesterby
- Sito Oy (2017) Trafiksystemplan för Kyrksläts centrala tätortszon 2040
- Sito Oy (2017) Utvecklingsprogram för gång och cykling i Kyrkslätt
- Sitowise Oy (2017). Kyrksläts dagvattenprogram
- Sweco Oy & Demos Helsinki Oy (2020). En blick in i framtiden – Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060
- Sweco Ympäristö Oy (2016). Allmän plan för Gesterby detaljplaneområde

1.6.2. Centrala utredningar

- Backman, S. (2009). Byggnadsinventering på planområdet Gesterby–Smedsby
- Kyrksläts kommun (2017). Parkeringsutredning för centrumområdena i Kyrkslätt och Masaby
- Kyrksläts kommun (2020). Flygekorsutredning för Gesterby.
- Kirkkonummen kunta, Tiehallinto & Strafica Oy (2008). Vägnäts- och trafiksäkerhetsutredning
- Luontotieto Keiron Oy (2014). Ekologisten yhteyksien tarkastelu Myllykylän, Överbyn, Kantvikin ja Jorvaksen alueilla (Granskning av ekologiska förbindelser på områdena Kvarnby, Överby, Kantvik och Jorvas)
- Luontotieto Keiron Oy (2014). Naturutredning 2012–2013 i området för Västra kommuncentrum, Pickalaviken, Kantvik och Pippurn
- Mikrolitti Oy (2021). Arkeologisk inventering för detaljplanerna för Västra Gesterby och Gesterby, Kyrkslätt.
- Mökkönen, T. (2011). Arkeologisk inventering av västra Kyrkslätt. Museiverket.
- Ramboll (2021). Bullerutredning för Gesterbyvägen och referensplanen
- Stadionark (2014). Inventering av den byggda kulturmiljön, delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2
- Sweco Oy (2016). Utlåtande om behovet av grundförstärkning

Övriga utredningar och källor

- Backman, S. (1992). Byggnadskultur och kulturlandskap i Kyrkslätt
- Häyrynen, M. (1987). Kirkkonummen historialliset tiet. Grundutredningar för generalplanen 1/1987. Kyrksläts kommun
- Helsingforsregionens trafik (2011). Kyrksläts linjenätsplan 2013–2017
- Oosi, O., Kortelainen, J., Luukkonen, T. & Haila K. (2020). Situationen gällande mellanformen för äldres boende och framtida behov. Miljöministeriets publikationer 2020: 8.
- Välikangas K. (2009). Yhteisöllisyyttä, laatua ja vaihtoehtoja Ikääntyneiden välimuotoisen asumisen ratkaisuja Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Hollannissa. Suomen ympäristö 13 | 2009.
- Trafikledsverket (2021). <<https://vayla.fi/vaylista/aineistot/kartat/liikennemaarakartat>> 30.4.2021.

2. SAMMANDRAG

2.1. DETALJPLANEPROCESSENS SKEDEN

Västra Gesterbys detaljplaneprojekt är en del av Kyrksläatts kommuns planlägningsprogram 2021–2025, som godkänts av kommunfullmäktige (5.10.2020, § 78). Detaljplaneprojektet gick tidigare under namnet detaljplanen för Södra Gesterby, vars program för deltagande och bedömning behandlades i samhällstekniska nämnden 23.10.2014. Projektet anhängiggjordes på kommunens initiativ.

Under planeringsprocessen framträdde ett behov av övergripande granskning av området, framför allt i fråga om trafiklösningar. Av den orsaken utvidgades planeringsområdet att täcka hela flervåningshusområdet i Gesterby. Till slut utvidgades planeringsområdet avsevärt jämfört med den ursprungliga avgränsningen både österut och norrut, så man gjorde upp ett nytt program för deltagande och bedömning, som godkändes i samhällstekniska nämnden 22.10.2015 (§ 68). Planen fick namnet detaljplanen för Gesterby, och anhängiggörandet kungjordes 13.11.2015.

I beredningsskedet av detaljplanen för Gesterby beslutade samhällstekniska nämnden (10.12.2015, § 84) lägga fram två utkastsalternativ. Alternativen till utkast (ritn. 3237 och 3238) var framlagda 25.1–26.2.2016. I båda alternativen (ALT-1 och ALT-2) hade trafikarrangemangen, så som förlängning av Gesterborgsvägen som en ringaktig förbindelse tillbaka till Gesterbyvägen, och placeringen av butiken framförts på samma sätt. I utkastsalternativen föreslog olika alternativ för det kompletterande byggandet, och de avvek från varandra till sin byggnadseffektivitet.

Senare då planeringen framskred år 2018 utvidgades Gesterby planområde vidare norrut, och programmet för deltagande och bedömning uppdaterades på nytt. Gesterbyvägens nya norra utstakning inkluderades i planeringsområdet. Det justerade programmet för deltagande och bedömning delgavs kommunaltekniska nämnden 17.5.2018 (§ 71).

Våren 2020 åtskildes detaljplanen för Västra Gesterby från Gesterby detaljplaneprojekt till ett eget planprojekt. Genom det ville man främja i synnerhet planeringen av den kommande butiken. Samhällstekniska nämnden godkände projektets program för deltagande och bedömning 28.5.2020 (§ 61). Hösten 2020 preciserades områdesavgränsningen för Västra Gesterby och målen för planlägningsprojektet. Man utarbetade ett nytt program för deltagande och bedömning, som godkändes av samhällstekniska nämnden 17.9.2020 (§ 98). Programmet för deltagande och bedömning ingår som bilaga 2 till planbeskrivningen. Ändringarna i planeringsområdets områdesavgränsningar framgår ur bild 2.

Förslaget till detaljplan för Västra Gesterby (ritn. 3446) behandlades i samhällstekniska nämnden 17.6.2021 (§ 89) och kommunstyrelsen beslutade lägga fram det 23.8.2021 (§ 343). Efter beslutet framkom det att avtalssituationen för planområdets kvartersområden för bilplatser förutsätter ändring av planområdets avgränsning. Således upphävde kommunstyrelsen genom sitt beslut 20.9.2021 (§ 404) sitt tidigare beslut om framläggning av förslaget till detaljplan för Västra Gesterby (ritn. nr 3446) och remitterade planen för beredning.

Det nya planförslaget (ritn. nr 3453) behandlades i samhällstekniska nämnden 29.9.2021 (§ XX) och kommunstyrelsen beslutade lägga fram det XX.X.2021 (§ XX). Avtal om inledande av planläggning

Kommunen har ingått avtal om inledande av planläggning med As.Oy Gesterbypolku 6 genom kommunstyrelsens beslut 23.6.2014 (§ 269). Markanvändningsavtalen ska vara godkända och undertecknade innan detaljplanen godkänns i kommunfullmäktige.

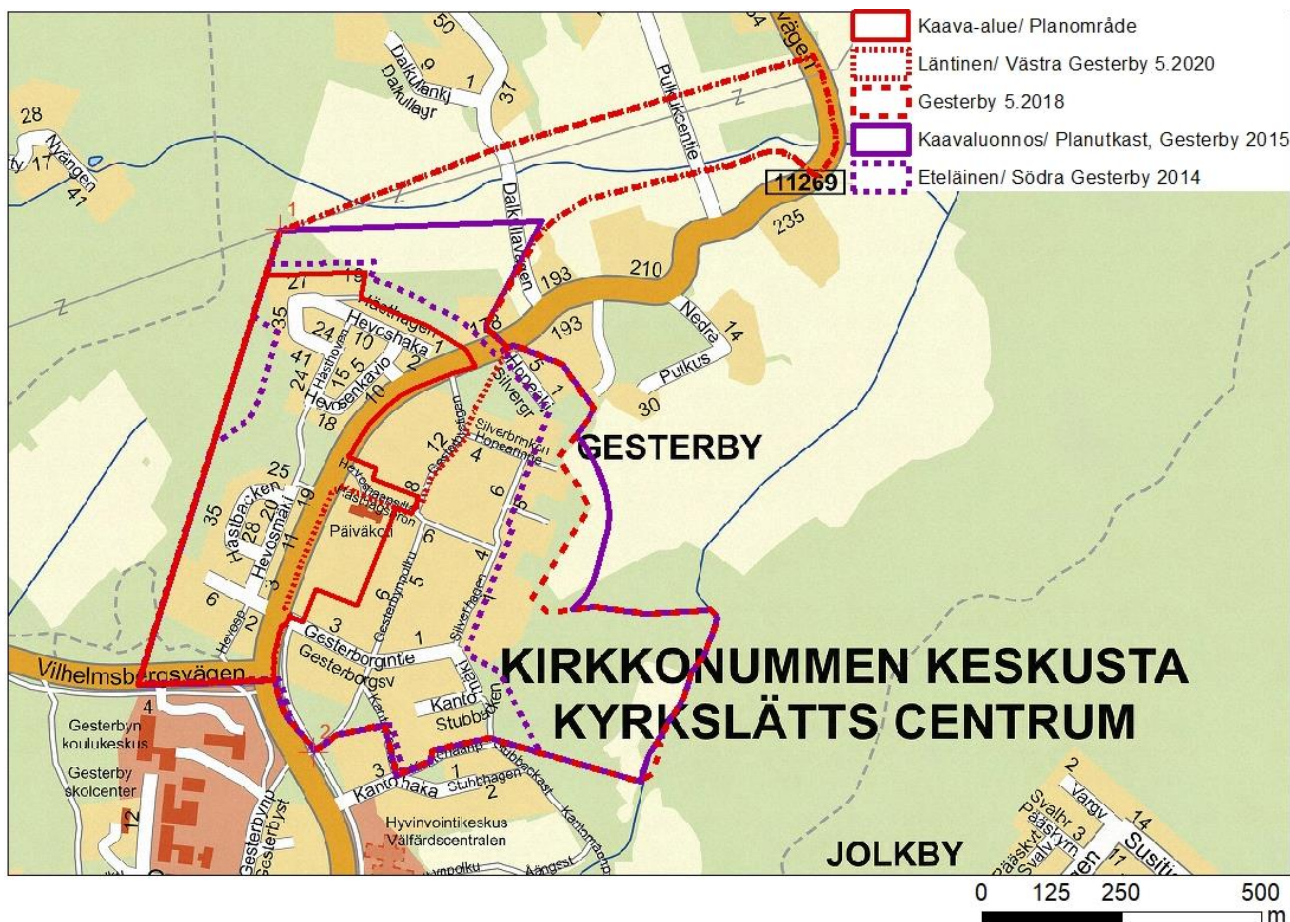


Bild 2. Ändringen av planeringsområdet under planläggningen. Med violett färg har märkts ut Södra Gesterbys ursprungliga planavgränsning och avgränsningen i planutkastet för Gesterby. Med röd färg har märkts ut planavgränsningarna som ändrats efter att planutkastet var framlagt.

2.2. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Detaljplanen för Västra Gesterby möter i första hand utvecklingsbehovet gällande närservice på området. För områdets nya närbutik har man sökt en trafik- och tätortsmässigt möjligast god placering i detaljplanen. Planen möjliggör byggande av en ny butik på en central plats söder om Hästhagsbron i omedelbar närhet av bussarnas vändplats.

Genom detaljplanelösningarna förbättras också områdets förbindelser för gång och cykling och kollektivtrafikens funktionalitet. Detta har en betydande inverkan på trafiksäkerheten på området och tätortsbilden. Detaljplanen möjliggör ett bilfritt levnadssätt. Man har berett sig i planen på att färdvanorna ändras genom att lätta på parkeringsdimensioneringen.

Ett centralt mål för detaljplanen är också kompletterande byggande i bostadsområdet, med vilket man möjliggör den ekonomiska lönsamheten av att genomföra detaljplanen. Delgeneralplan för kommuncentrum, etapp 1 tillåter mycket nytt kompletterande bostadsbyggande på området. I detaljplanen har dock anvisats en måttlig mängd kompletterande byggande och byggrätt.

Som mål för Västra Gesterby framträdde under planlägningsprocessen också stärkandet av områdets sociala gemenskap i enlighet med den gamla byggnadsplanen för Gesterby från 1970-talet. Målet att diversifiera boendeformerna för äldre framträdde särskilt. Detaljplanen för Västra Gesterby möjliggör genomförandet av en mellanform för äldres boende.

Nya kvarter för flervåningshus (AK, AK-1) har anvisats i närheten av butiken, längs Gesterbyvägen och på kommunens outnyttjade servicetomt, där Gesterby ungdomsgård revs år 2020. Byggrätten i dessa nya flervåningshusområden är 8 250 v-m², alltså ca en tredjedel av den totala byggrätten. Detaljplanens totala byggrätt

är ungefär 27 170 v-m². Det finns ca 7 ha närreklamationsområden (VL), dvs. ca drygt 30 % av planområdets areal.

Beträffande småhusområdet på västra sidan av Gesterbyvägen är detaljplanen huvudsakligen konstaterande. Andelen egnahemshuskvarter, dvs. fristående småhus (AO), ändras inte i och med detaljplanen. Byggrätten i de befintliga radhuskvarteren har ökat lite. Nya kvartersområden för radhus och andra kopplade bostadshus (AR) anvisas inte. Den sammanräknade byggrätten för kvarter av radhustyp är 3400 v-m².

Sålunda är exploateringsstalet (e^a), som uttrycker byggnadernas totala yta i förhållande till markområdets areal, $e^a = 0,12$. Då planen förverkligas beräknas invånarantalet på Gesterbyområdet öka med ca 160 personer.

Detaljplanen stöder således kommuncentrets ställning samt Kyrksläatts kommuns attraktionskraft. Detaljplanen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och utvecklingsbilden för kommuncentrum 2040. Den drar nytta av den befintliga samhällsstrukturen och kompletterar och utvecklar den. Också livsmiljöns kvalitet förbättras avsevärt i och med detaljplanlösningen. En lösning för Gesterbyvägens trafikbuller har till exempel föreslagits i förslaget till detaljplan. Närheten till naturen och områdets grönska inverkar också på ett betydande sätt på levnadsmiljöns trivsamtet. Detta är områdets styrka, som man i detaljplanlösningen har velat värna om.

Utvecklandet av Gesterbyområdet är klimatpolitiskt motiverat och området är också en primär zon för boende enligt planen MBT 2019. Om detaljplanen för Västra Gesterby förverkligas på detta sätt, främjar den uppnåendet av målen enligt Kyrksläatts MBT-avtal.

2.3. GENOMFÖRANDE AV PLANEN

Detaljplaneändringen kan genomföras genast då planändringen har kungjorts ha vunnit laga kraft. Genomförandet av detaljplanen förutsätter markanvändningsavtal. I planläggnings- och investeringsprogrammet beräknas planeringen och byggandet av kommunalteknik på området ske 2022. Husbyggandet kunde börja efter detta, uppskattningsvis år 2023.

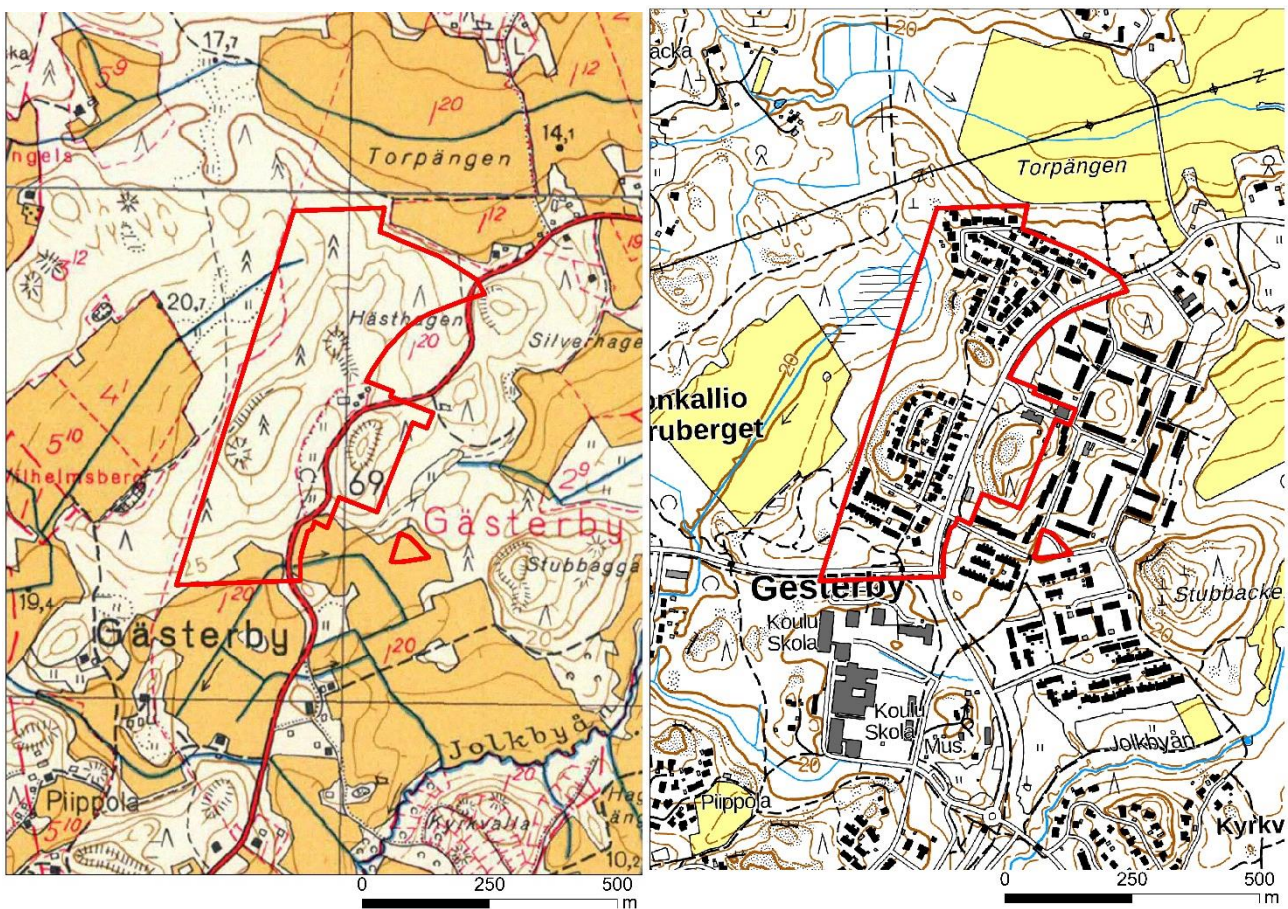
3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1. UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANERINGSOMRÅDET

3.1.1. ALLMÄN BESKRIVNING AV OMRÅDET

Planeringsområdet är cirka 22 hektar. Det ligger i huvudsak på en hög bergig ås som ställvis sluttar mycket brant. Terrängen sänker sig från norr i riktning söderut. På Gesterbyområdet finns ett tiotal olika park- eller närrekreationsområden av vilka de största ligger väster om planeringsområdet.

I västra delen är planeringsområdet småhusdominerat. Hästhagens och Hästbackens småhusområde har byggts på 1970- och 1980-talen. Öster om Gesterbyvägen ligger ett område med flervåningshus som är byggda på 1960- och 1970-talen (bilderna 3a och 3b). Flervåningshusen gränsar till området utanför planeringsområdet. Tillsammans bildar de en enhetlig och grön helhet. På området gäller Gesterby byggnadsplan, som fastställdes år 1974. Dessutom gäller på området ändringen av planen för Gesterbyvägen från år 1999 och till mindre delar Vilhelmsbergs byggnadsplan, som fastställdes år 1989.



Bilderna 3a och 3b. Baskartor från år 1960 och 2020 (Lantmäteriverket)

3.1.2. LANDSKAP OCH NATURMILJÖ

Jordmån och byggbarhet

Gesterbyområdet är huvudsakligen bebyggt område vars jordmån är icke-kartlagd fyllnadsjord och morän. I planeringsområdets sydvästra och södra del är berget på många ställen på mindre än två meters djup från markytan. Också i områdets norra och nordvästra del är berget ställvis nära markytan. Utanför de bebyggda områdena ändras jordmånen till leriga åkerfält (Sweco, 2016).

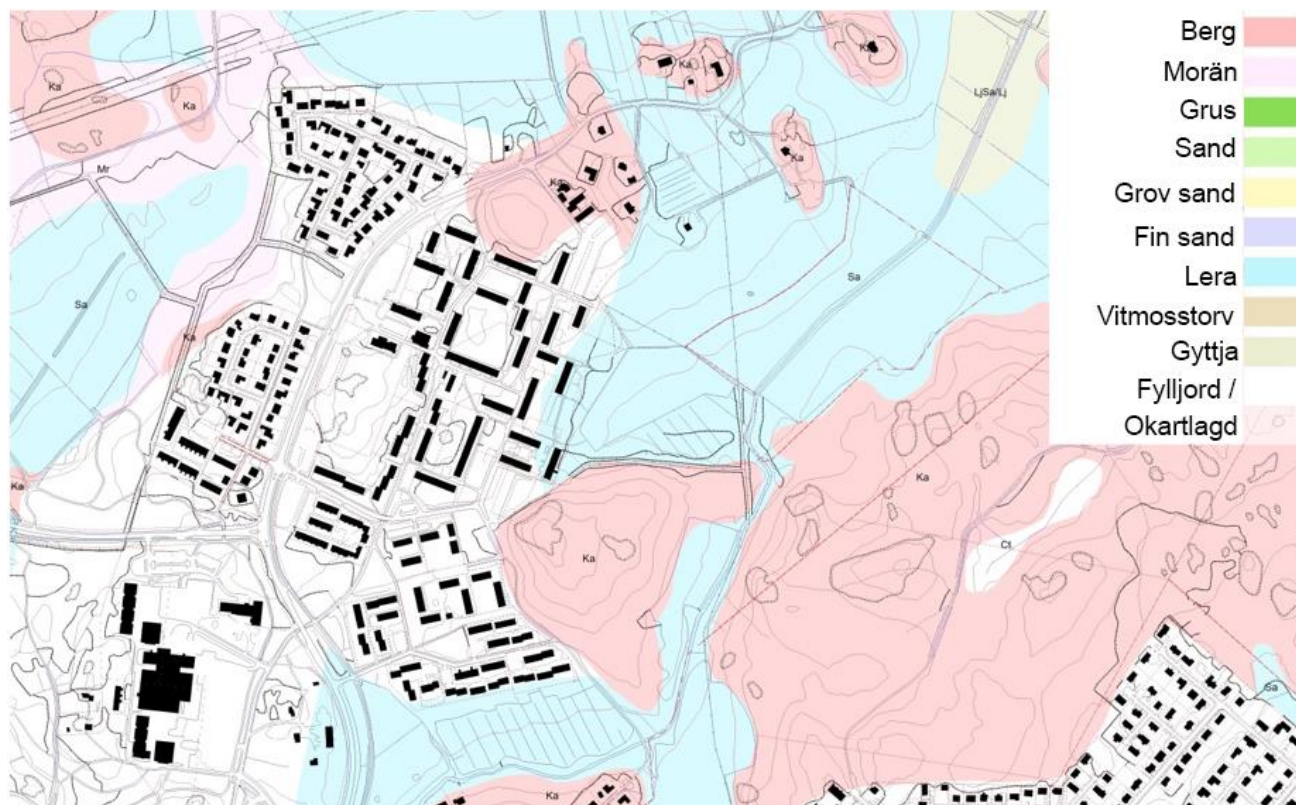


Bild 4. Karta över planeringsområdets jordmån (GTK)

Gesterbys byggda område är omringat av höga kullar som delvis är kala berg. De högsta punkterna på planeringsområdet stiger över 40 meter ovanför havsytan (m.ö.h.) och är obebyggda. Terrängen sänker sig från norr söderut till nivån 11–14 m.ö.h.

Landskapsstruktur

Planområdet hör i stort landskapsmässigt sett till Kyrksläotts mellanzon, vars särdrag är lerdalar och i mitten av lerdalarna ryggar som i huvudsak består av morän och bergsblottningar (bild 5).

Gesterby ligger i huvudsak på en hög bergig ås som ställvis sluttar mycket brant. Bergsryggen består av ett bebyggt område, kala berg samt bergiga skogsområden i rekreationsbruk. Norr och öster om bergsryggen sänker sig landskapet och ändras till leriga åkerfält.

Yt- och grundvatten

Planeringsområdet ligger inte på område med översvämningsrisk eller klassificerat grundvattenområde. Området gränsar i väster till ett ytvattenområde som är viktigt med tanke på vattenanskaffningen. De närmaste sjöarna är Humaljärvi ca 2,2 km norrut, Gillobackaträsket 2,8 km mot sydost och Vitträsk ca 5,2 km mot nordost. Planeringsområdets gator kantas av öppna diken och trummor från vilka dagvattnet flyter samman i Jolkbyån utanför planområdet. Jolbyån rinner ca 600 meter från planeringsområdet.

Det nya utkastet till indelningen i avrinningsområden består av två nivåer: huvudvattendragsområdena och avrinningsområdena. Planeringsområdet och största delen av hela Kyrksläotts kommun hör till Finska vikens kustområdes huvudvattendragsområde. Huvudvattendragsområdena har indelats i mindre delavrinningsområden. Planeringsområdet ligger vid en vattendelare mellan två avrinningsområden; Jolkbyån och Ingelsån. Vattendelaren mellan avrinningsområdena går delvis genom småhusområdet i västra delen, vilket leder till att dagvattnet rinner från gatuområden till tomter. Planeringsområdets dagvatten leds via diken till Jolkbyån, där det har konstaterats översvämningsproblem. Dessutom har områdets markägare påpekat översvämningsproblem på åkrarna i närområdet.

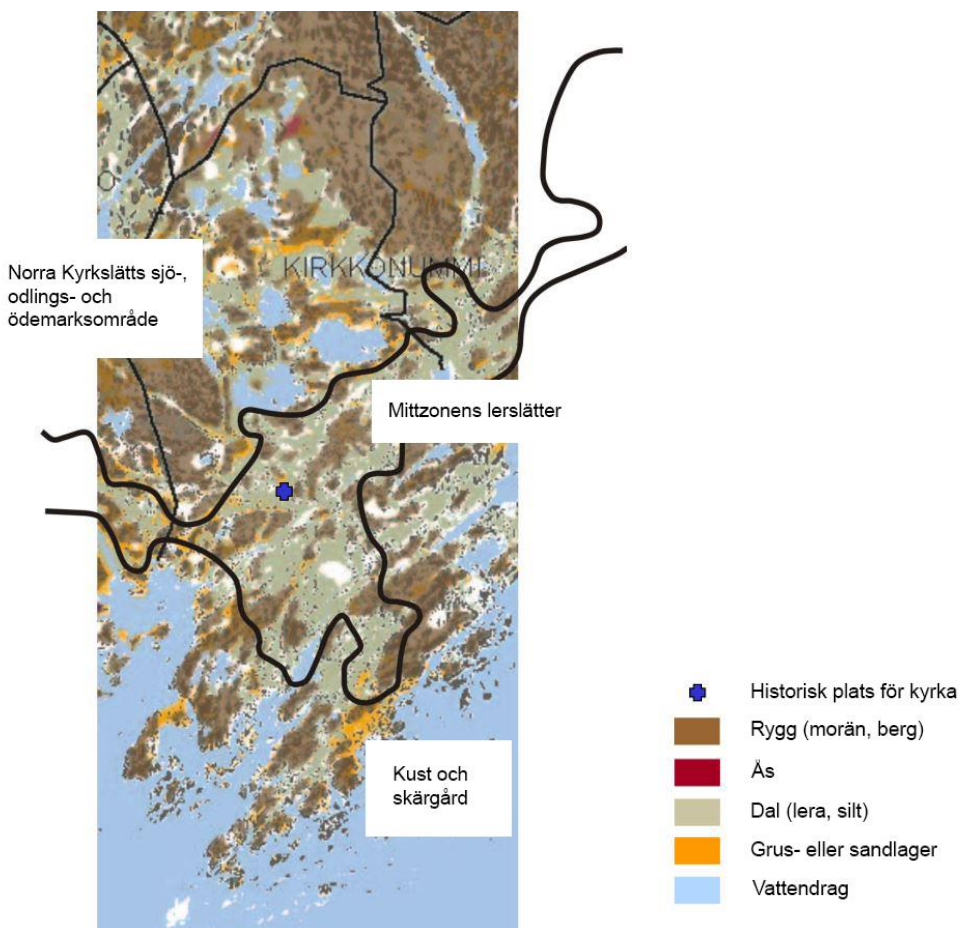


Bild 5. Landskapsstruktur och Kyrksläotts storlandskapsområden (Uudenmaan maisemarakenneselvitys)

Livsmiljömönster och naturvärden

Största delen av planeringsområdet är icke-kartlagt bebyggt område i fråga om livsmiljömönstren. För generalplanläggningen i kommunen har gjorts upp en naturutredning för områdena Västra kommuncentrum, Pickalaviken, Kantvik och Pippurn (Luontotieto Keiron Oy, 2014). Även om naturutredningen har gjorts för delgeneralplanläggningen för ett omfattande område, tjänar den väl även planeringen av Västra Gesterby. Naturutredningen gränsar till Gesterbyvägen och omfattar västra delen av planområdet för Västra Gesterby, där även miljön som på planeringsområdet är mest i naturligt tillstånd ligger. Hästhagens och Hästbackens småhusområden gränsar också till detta område i naturligt tillstånd.

I naturutredningen (2014) har kartläggningen av livsmiljöerna stått i centrum, eftersom uppgifterna om livsmiljöerna ger en möjlighet att bedöma lämpligheten för många arter. Huvuddelen av livsmiljön på planeringsområdet är moskog och grandominerad lundaktig mo. Parkområdet söder om Hästhagsbron är bergsskog i naturligt tillstånd. Ur bild 6 framgår planeringsområdets livsmiljömönster och flygekorrens boträd och träd med avföring.

I tabell 1 har objektsnummervis presenterats livsmiljömönstren enligt naturutredningen (Luontotieto Keiron Oy, 2014). I tabellen finns också mönstrens naturvärde och eventuell skyddsklass. Som grunder för värdering har man i naturutredningen utnyttjat kriterierna som skapats för Nyland för att värdera naturmiljöer. I naturutredningen är skalan 0–5, där det värdefullaste är på riksnivå värdefulla objekt (5). På skalan är de övriga grader nalandskapsmässigt värdefulla (4), lokalt mycket värdefulla (3), lokalt värdefulla (2), några naturvärden (1) och inga särskilda naturvärden (0). Planeringsområdets livsmiljöer har följande naturvärden: lokalt värdefulla (2) och några naturvärden (1).

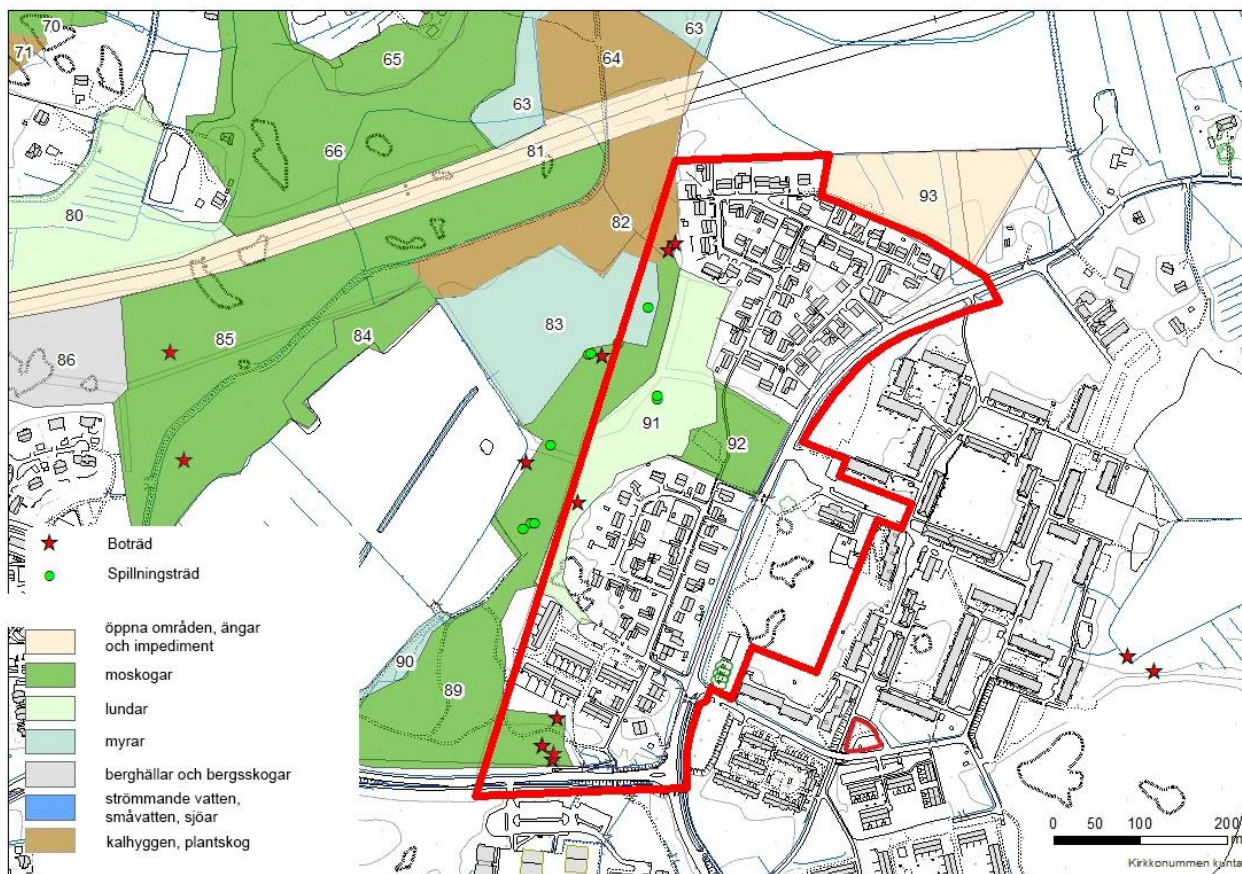


Bild 6. Flygekorrens boträd och träd med flygekorrsavföring samt livsmiljöklasserna objektsnummervis på planeringsområdet enligt Luontotieto Keiron Oy:s naturutredning (Kyrksläotts kommun; Luontotieto Keiron Oy, 2014).

Tabell 1. Livsmiljömönster enligt naturutredningen på planeringsområdet (Luontotieto Keiron Oy, 2014).

Objektsnum- mer i utred- ningen	Livsmiljömönster	Natur- värde (0- 5)	Skydds- klass	Areal
82	Kalhugget område	1	-	2,4 ha
83	Ekonomiskogsgrandunge, tätt planterad, har ursprungli- gen kanske varit en äng eller dylikt, kanske sumpskog (torvmo). Dikat	2	-	2,8 ha
89	Färsk mo, grandominerad, i södra delen även tall, mot- ionsstig i södra delen, gallrad.	2	MEL 5	5,9 ha
90	Liten kärrplätt i kanten av åkern och skogen, gölar, sumpmark omgiven av buskar	2	-	0,3 ha
91	Grandominerad lundaktig mo och lund, grova träd, lundområde med lönn invid ellinjen	2	LUTU 1	2,3 ha
92	Talldominerad bergsskog	1	-	0,9 ha

Naturskydd

På planeringsområdet finns inga mönster som representerar naturtyperna enligt 29 § i naturvårdslagen, och inte heller skyddad naturtyp som avses i vattenlagen eller särskilt viktiga naturmiljöer enligt skogslagen.

Som figur som uppfyller kriterierna enligt skyddsprogrammet för Södra Finlands skogar METSO skulle man eventuellt kunna klassificera skogsområdet väster om småhusområdet som i granskningen av ekologiska förbindelser (Luontotieto Keiron Oy 2014) definieras som en del av ett vidsträckt kärnområde i naturen. För att bedöma områdets verkliga METSO-duglighet krävs mer detaljerade utredningar.

Områden som lämpar sig för djurarterna i bilaga IV till habitatdirektivet

I Luontotieto Keirons naturutredning (2014) har dessutom utarbetats en lämplighetsbedömning om livsmiljöerna gällande flygekorre, fladdermöss, boknätsfjäril, utter och åkergröda. Dessa arter är strängt skyddade på basis av bilaga IV i naturdirektivet och 49 § i naturvårdslagen. Enligt utredningen lämpar sig planeringsområdets västra del för flygekorror, men det har inte gjorts flygekorrsobservationer på området. Enligt Luontotieto Keirons utredning (2014) hittades inga livsmiljöer som lämpar sig för utter, fladdermus, åkergröda och boknätsfjäril på planeringsområdet.

Kommunen gjorde upp en färsk flygekorrsutredning för området sommaren 2020 (Kyrksläotts kommun, 2020). Flygekorrsinventeringen utfördes i juni av kommunens miljövårdsenhet. I inventeringen upptäcktes åtta möjliga boträd på området. Boträden ligger i skogsdungarna väster och söder om Hästbackens och Hästhagens småhusområden. Flygekorrsinutredningen stöder Luontotieto Keirons lämplighetsbedömning (2014) enligt vilken områdets skogar till största delen lämpar sig för flygekorren. Vid inspektionen (2020) observerades emellertid ingen flygekorrsavföring på området. Flygekorrens boträd och träd där det finns flygekorrsavföring framförs i bild 6.

Ekologiska förbindelser

Med ett ekologiskt nätverk avses en områdeshelhet som utgörs av organismernas livsmiljöer och förbindelserna mellan dem. I ett ekologiskt nätverk utgörs kärnområdena i naturen av vidsträckta och sammanhängande obebyggda områden, och målet är att bevara nätverken såsom regionalt enhetliga. Å andra sidan kan även små områden vara kärnområden i naturen, om hotade arter eller naturtyper förekommer där. Tack vare de ekologiska förbindelserna isoleras inte artbestånden från varandra och på det sättet försvinner.

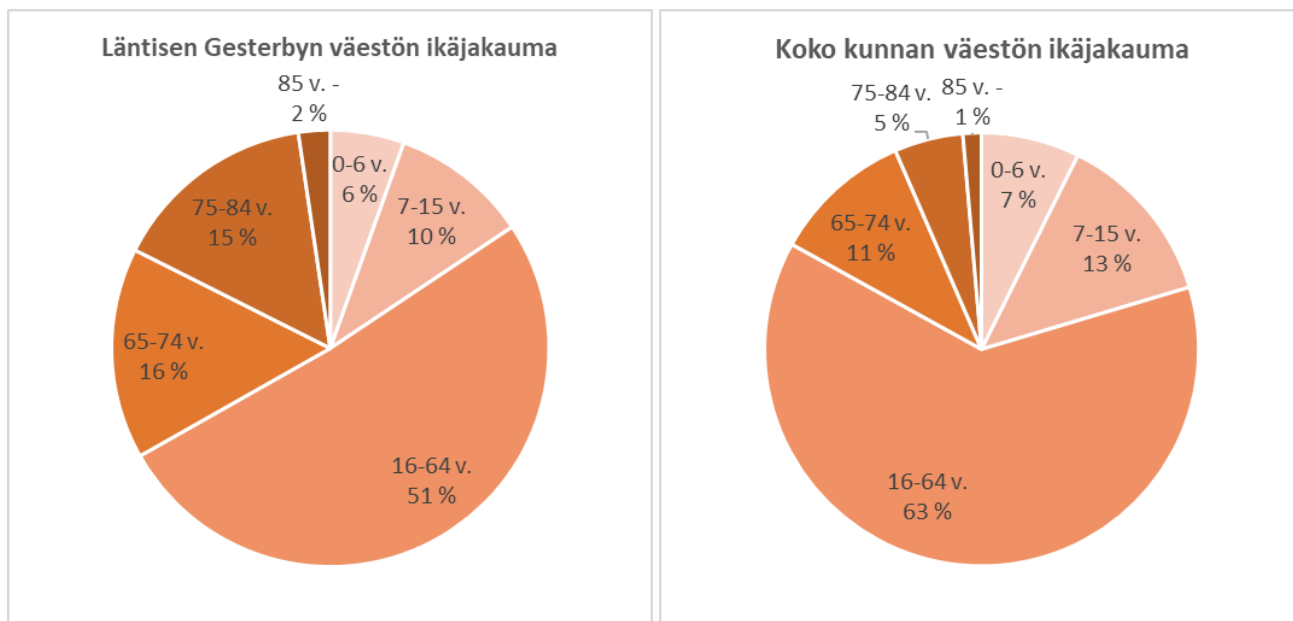
Områdets ekologiska nätverk har granskats i Luontotieto Keirons Granskning av ekologiska förbindelser (2014), i vilken området som utreds avgränsas så som i naturutredningen till Gesterbyvägen och omfattar planeringsområdets västra del. Granskningen av de ekologiska förbindelserna har utförts ur de olika arternas perspektiv med betoning på nationellt och regionalt sett hotade, missgynnade och sällsynta arter samt arter vars existens äventyras på kommunnivå eller i en stor del av kommunen. I utredningen har man undersökt förbindelserna närmast ur flygekorrs- och hjortdjursperspektiv. I utredningen har man också granskat vattenförbindelser som lämpar sig för utter. Sådana finns inte på planeringsområdet.

I granskningen av ekologiska förbindelser betonas den västra tätortens vidsträckta skogsförbindelser (i närheten av Meiko), och välfungerande, vidsträckta skogsförbindelser sträcker sig inte till planeringsområdet på grund av tätorten, glesbebyggelsen och åkerfälten. Området som sträcker sig från Humaljärvis strand till planeringsområdets västra kant och som klassificerats som ett vidsträckt kärnområde i naturen innehåller en för flygekorren lämplig områdeshelhet som utgör en ekologisk förbindelse och en skogsförbindelse som domineras av flygekorren (bilaga 7).

3.1.3. BEBYGGD MILJÖ

Befolkning och boende

Det finns ca 250 invånare på planeringsområdet (situationen år 2021). Sammanlagt bor det ungefär 1 700 personer på hela Gesterbyområdet. Invånarna på planeringsområdet har en genomsnittsalder på 48,7 år, vilket är litet högre än hela kommunens genomsnitt (40,1 år). Åldersfördelning hos befolkningen i Västra Gesterby är rätt jämn. I förhållande till hela kommunens åldersfördelning är befolkningen äldre. Andelen invånare över 65 år är över en fjärdedel (bilder



Bilderna 7a och 7b. Åldersfördelningen för befolkningen på planeringsområdet och i hela Kyrksläotts kommun.

7a och 7b). Av befolkningen på planeringsområdet har ca 70 % finska som modersmål. Ca 20 % av befolkningen är svenskspråkiga och knappt 10 % har ett annat modersmål. I ett hushåll på området bor i genomsnitt 2,7 personer och den genomsnittliga boenderymligheten är ca 55,6 v-m² per invånare.

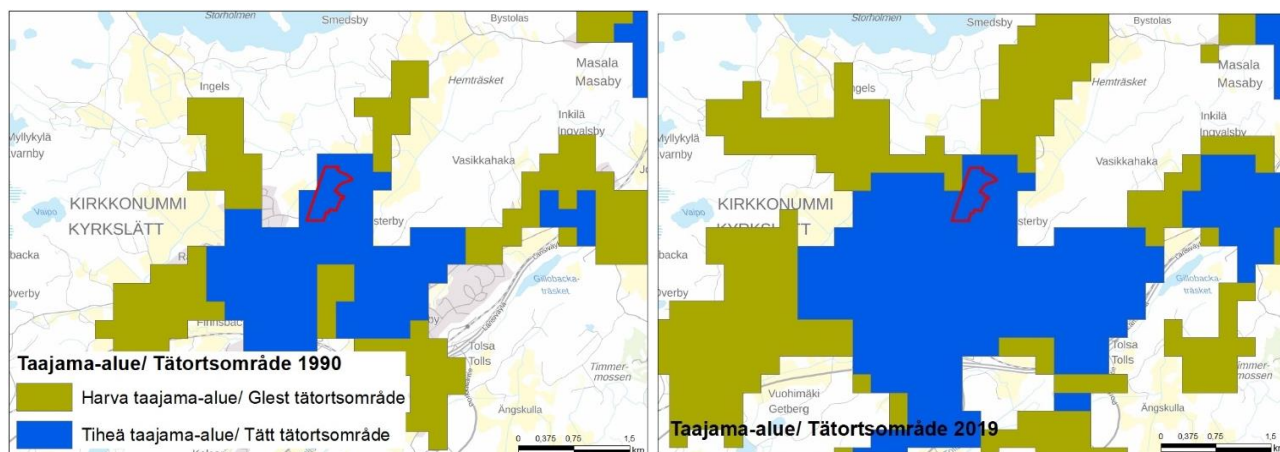
Befolkningsprognoser

Kyrksläotts kommun befolkningsantal överskred milstolpen 40 000 invånare i slutet av år 2020. Enligt den senaste befolkningsprognosen (MDI Oy, 2020) ökar kommunens invånarantal under åren 2020–2040 med nästan 6 500 invånare (ökning 16,4 %). Ökningen stöder sig på inflyttningsöverskott från andra kommuner, men också den internationella flyttrörelsen spelar en betydande roll. I den nya befolkningsprognosen utvecklas befolkningen i arbetsför ålder kraftigt, men även den åldrande befolkningen är en stor framtida utmaning för Kyrkslätt. Enligt MDI Oy:s prognos ökar andelen Kyrksläottsbor som fyllt 75 år kraftigt på 2020-talet, och på 2030-talet mångdubblas antalet invånare som fyllt 85 år. Åldrandet syns på 2020- och 2030-talen kraftigt t.ex. i vård- och omsorgstjänsterna men också i tjänster som gäller boende och färdande samt i anknyttande lösningar.

Samhällsstruktur

I Finlands miljöcentral (SYKE) har man utvecklat ett datasystem som tjänar forskning och uppföljning av samhällsstrukturen, dvs. ett uppföljningssystem för samhällsstrukturen (YKR). Tätorterna är en del av samhällsstrukturens områdesindelningar. YKR:s tätortsgräns är Finlands officiella tätortsgräns som Statistikcentralen använder i sin statistikföring. Med tätort avses ett tätt bebyggt område med minst 200 invånare. Avgränsningen grundar sig på ett 250 m x 250 m rutnät som utöver invånarantalet beaktar antalet byggnader, våningsyta och centraltendens. Avgränsningen är jämförbar både tidsmässigt och regionalt. Enligt YKR:s tätortsavgränsning är hela planeringsområdet tätt tätortsområde. I bilderna 8a och 8b har beskrivits tätortsområdets gräns åren 1990 och 2019.

Tätortsområdet har klassificerats i samhällsstrukturens zoner, som också är riksomfattande geoinformationsmaterial som producerats av SYKE. Materialet har sammanställts genom att klassificera och kombinera 250 x 250 meters rutor i uppföljningen av samhällsstrukturen (YKR) till fotgängar-, kollektivtrafik- och bilzoner på basis av avståndet till centrum och servicenivån inom kollektivtrafiken. Kollektivtrafikzonerna beskriver kollektivtrafikens utbud under rusningstid och zonen beskriver inte den verkliga användningen av kollektivtrafik på området i fråga.



Bilderna 8a och 8b. Glest och tät tätortsområde åren 1990 och 2019. Planeringsområdet har i bilden märkts ut med röd gräns. (SYKE. Bakgrundskarta: LMV).

YKR:s samhällsstrukturzoner varierar olika år på planeringsområdet på grund av att de skapats med lite olika kriterier och kollektivtrafikmaterial. Sålunda är de inte direkt fullständigt jämförbara. T.ex. enligt materialet år 2015 ligger planeringsområdet inom tre olika zoner: centrums randzon, intensiv kollektivtrafikzon och i norra delen även lite i bilzon (bild 9). Enligt materialet år 2017 hör hälften av planeringsområdet till centrums randzon och hälften till bilzonen. Bilzonen är glest bebyggd zon där formen att färdas är privatbilism.

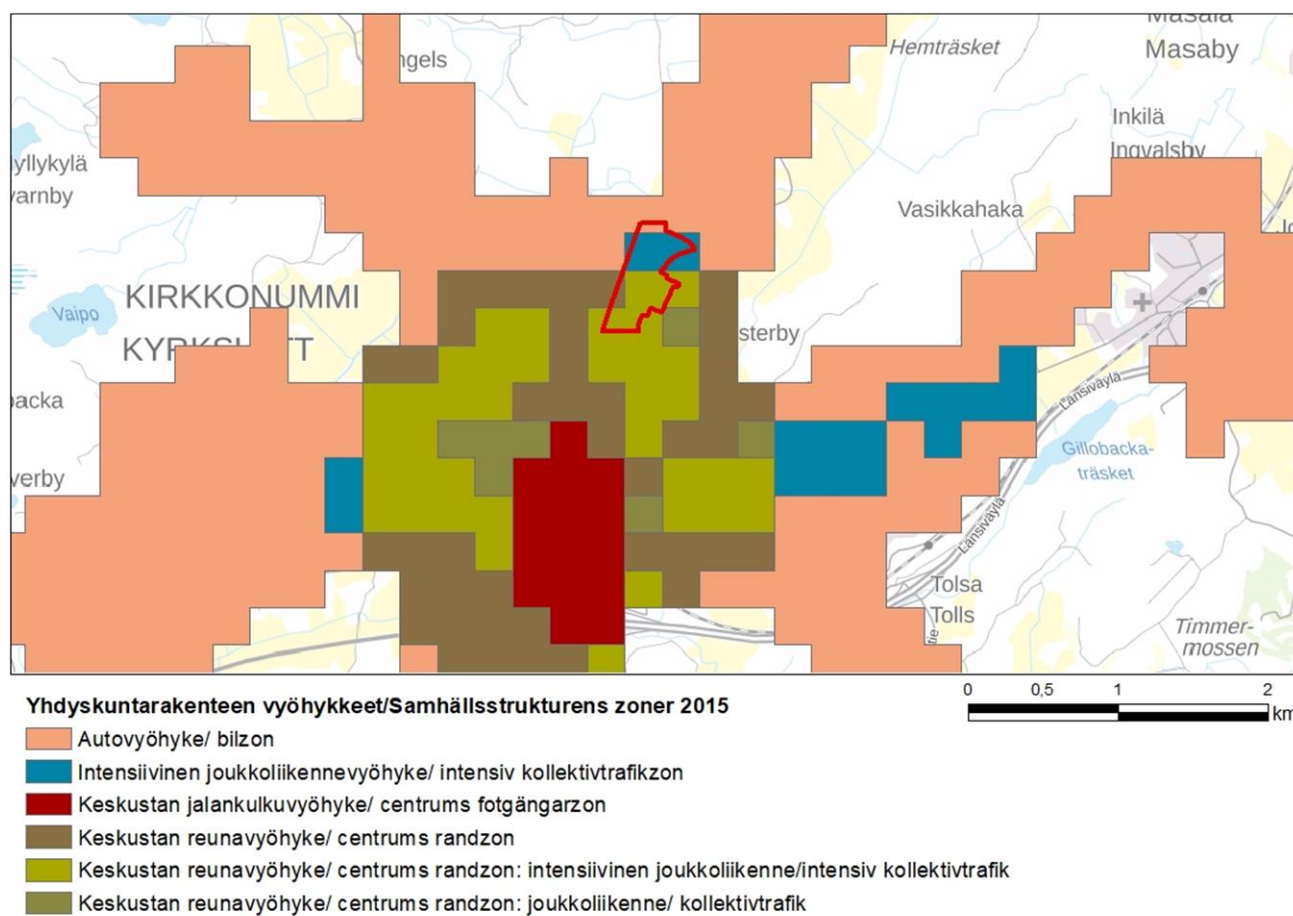


Bild 9. Samhällsstrukturens zoner år 2015. Planeringsområdet har i bilden märkts ut med röd gräns. (SYKE. Bakgrundskarta: LMV).

Service och arbetsplatser

Öster om Gesterbyvägen ligger ett engelskspråkigt daghem, och en förskola; Winellska förskolan. Den närmaste skolan med årskurserna 1–6 och 7–9 ligger i Gesterby skolcentrum. Närskolan för de finskspråkiga eleverna i årskurserna 1–6 är Gesterbyn koulu och för eleverna i årskurs 7–9 Kirkkoharjun koulu. Närskolan för de svenskspråkiga eleverna i årskurserna 1–9 är Winellska skolan. Porkkalan lukio ligger i kommuncentrums affärscentrum. Där verkar också biblioteket, hälsostationen, resecentret och olika idrottstjänster samt Kyrksläotts kommunhus, kyrkan och mångsidiga kommersiella tjänster. Planeringsområdet stödjer sig i fråga om kommersiell och offentlig service på Kyrksläotts affärscentrum.

I närheten av planeringsområdet har byggts och kommer inom de närmaste åren att byggas betydande servicekoncentrationer. T.ex. i Åängen, som ligger under en kilometer till fots från planeringsområdet, färdigställs kommunens nya välfärdscentral i början av år 2023. Till välfärdscentralen flyttar hälsostationen i centrum samt flera olika verksamhetsställen som nu finns i hyrda lokaler. I närheten av Jokirinteen oppimiskeskus planeras också seniorboende. På under en kilometers promenadavstånd från planeringsområdet finns också inlärningscentret Jokirinteen oppimiskeskus med årskurserna 1–9 (tot. 1 100 elever) och ett daghem (210 barn). Inlärningscentret öppnade i mars 2021. I Jokirinteen oppimiskeskus finns även en stor idrottshall.

Projektplaneringsarbetet med Gesterbyn koulus och Winellska skolans nya inlärningscenter inleddes under år 2020. I planeringen byggs det nya skolcampuset på området där nuvarande Gesterbyn koulu och Winellska skolans skolcentrum finns och det blir ett gemensamt skolcampus för Gesterbyn koulu, Winellska skolan och Papinmäen koulu. Målet är att inleda projektets byggnadsarbeten år 2022. Enligt planerna ska objektet tas i bruk år 2024.

Rekreation

Området har goda möjligheter till rekreationsanvändning. Det finns ett tiotal olika slags park- eller närrekreatiionsområden på hela Gesterbyområdet. Största delen av områdena är skog i naturligt tillstånd där terrängen ställvis är mycket brant. Det går promenadrutter genom dessa närrekreatiionsområden. De största närrekreatiionsområdena ligger i planeringsområdets västra del väster om småhusområdet samt i mitten på det bergiga parkområdet. Från områdets västra del finns en förbindelse till motionsslingan mellan Gesterby skolcentrum, Jungfruberget och planeringsområdet. Från områdets östra del kommer man till Kyrkdalens idrottspark och Centralskogen.

Rekreatiionsområdets användningsmöjligheter försvagas av bristen på byggda friluftsrutter, vilket till stor del beror på utmanande bergig terräng, varifrån det inte är möjligt att hinderfria rutter. Det har ändå bildats ett starkt stignätverk i skogsområdena som är i aktivt bruk.

Teknisk service

Alla områdets fastigheter är anslutna till kommunens vattenlednings- och avloppsnät. Fortum levererar fjärrvärme från Finno i Esbo till området. På basis av ledningskartan har planeringsområdets vattenförsörjningsnät byggts under åren 1972–1975. Rörmaterial i avlopps- och dagvattennätet är betong och i vattenledningarna gjutjärn. Det föreslås att vattenförsörjningen saneras i samband med saneringen av gatorna och det kompletterande byggandet.

Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) har en återvinningspunkt med djupinsamlingskärl i hörnet mellan Hästhagsbron och Gesterbyvägen. Det finns också två parktransformatorer på planeringsområdet.



Bild 10. Gesterbyberget är planeringsområdets centrala närreklamationsområde (bild: Maria Pudas)

Trafik

Gesterbyvägen fungerar som områdets huvudtrafikled, varifrån matargatan Gesterborgsvägen tar av. Planeringsområdets övriga gator är tomtgator.

Området har planerats på 1960-talet och gång- och cykelledsnätet är tidstypiskt för 1960-talet åtskilt från fordonstrafiken och det finns inte trottoarer eller cykelvägar längs Gesterbyvägen eller Gesterborgsvägen. Inne i flervåningshusområdet löper ett gång- och cykelledsnät varifrån det är tillåtet att köra till tomterna. Detta har försämrat trafiksäkerheten på området. Gång- och cykelförbindelsernas huvudrutt går från flervåningshusområdet till centrum under Gesterborgsvägen och Gesterbyvägen.

Gesterbyvägens genomsnittliga trafikmängd per dygn är enligt Trafikledsverkets trafikmängdssida (2021) idag ca 1 760 fordon. I trafiksystemplan för Kyrksläotts centrala tätortszon 2040 (Sito, 2017) uppskattas att trafikmängderna på Gesterbyvägen ökar år 2040 till 3 740 fordon/dygn.

I Kyrksläotts linjenätsplan 2013–2017 har Gesterby märkts ut som ett område med skälig servicenivå inom kollektivtrafiken enligt klassificeringen för HRT-område. I Kyrksläotts förhållanden har servicenivån inom kollektivtrafiken i Kyrkslätt ändå klassificerats som god. Bättre servicenivå än det finns i Kyrkslätt bara från Kyrksläotts resecenter och Hindersby, från Gamla Kustvägen.

I Gesterby varierar antalet bussturer mellan 7 och 10 turer per timme i rusningstid, och ca hälften av dem går till Mattby i Esbo och ca hälften antingen via Ravals eller Gesterbyvägen till resecentret. Turernas tidtabeller har anpassats till tågtrafiken. Korsningsområdet mellan Gesterbyvägen och Hästhagsbron fungerar som vändplats för bussarna (bild 11). HRT:s busslinjer 171, 172, 173, 174Z och 907 trafikerar på området.



Bild 11. Busstrafikens vändplats i Gesterby våren 2021 (bild: Maria Pudas)

Utöver god kollektivtrafik går det gång- och cykelrutter från Gesterby till kommuncentrum och annanstans i kommunen. Nylands NTM-central har också gjort en lista över bra projekt som placeras på detaljplanerade områden i kommuner. NTM-centralen deltar i dessa projekt om landsväg ändras till gata. Av dessa projekt i K1-klassen placeras en vid Gesterbyvägen (landsväg 11269) i Kyrkslätt, vid avsnittet Gesterborgsvägen-Silvergränden dvs. vid avsnittet som har definierats som regional huvudrutt för cykling. NTM-centralens finansieringsandel i K-klassens åtgärder är 0–50 %.

Dimensionering av parkering

I Gesterby byggnadsplan har flervåningshusområdets parkeringsområden placerats utanför bosättningen på stora sandplaner på områden mellan infartsvägarna och bostadskvarteren. På radhusområdena har bilarna placerats på kvartersområdena och på egnahemshusområdena på tomterna. För flervåningshusområdet har i Gesterby byggnadsplan reserverats sex parkeringsområden vars beteckning i byggnadsplanen är AP. För allmänna parkeringsområden har i planen använts beteckningen LP.

Parkeringsarrangemangen på flervåningshusområdet har konstaterats vara bristfälliga. Raderna av bilar har placerats diffust och bilplatserna är smalare än de nuvarande rekommendationerna. Dessutom används gång- och cykelvägarna på området som inofficiella körförbindelser och parkeringsområden, vilket försämrar trafiksäkerheten och boendetrivseln på området.

Parkeringsdimensioneringen för Gesterbyområdet har uppdaterats med kommunaltekniska nämndens beslut 23.8.2018 (§ 106) så att parkeringsdimensioneringen för de befintliga flervåningshusen lättades: 1 bilplats/90 v-m², dock minst 0,8 bilplats/bostad. För de nya flervåningshusens del baserar sig parkeringsdimensioneringen på samhällstekniska nämndens beslut 22.9.2011 (§ 93), enligt vilket dimensioneringen för bostadsvåningshusen (i A- och AK-kvarteren) är:

- 1 bilplats / bostad t.o.m. 70 m²,
- bostäder 70–100 m² 1,5 bilplats/bostad och
- bostäder över 100 m² 2 bilplatser/bostad.

Miljöstörningar

Buller är ljud som människan upplever vara störande. Det försämrar livsmiljöns kvalitet och trivsamt och påverkar människans kommunikationsförmåga och sömn. Upplevelsen av buller är individuell, och det finns skillnader i människors bullerkänslighet. Bullret från vägen eller gatudelen uppkommer av en samverkan av många fordon, men särskilt nattetid blir man också tvungen att beakta bullret från enskilda fordon.

I bullerutredningen för Gesterbyvägen (Ramboll, 2021) granskades Gesterbyvägens bullerindverkan i prognossituationen för år 2040. Prognossituationen har uppgjorts i enlighet med kalkylprognoserna i trafiksystemplanen för Kyrksläotts centrala tätortszon (Sito 2017). Enligt basprognosen 2040 ökar trafikmängderna på nästan alla Kyrksläotts vägavsnitt till år 2040. Enligt prognosen är den genomsnittliga trafikvolymen under ett vardagsdygn (KAVL) på Gesterbyvägen ca 3 800 fordon/dygn. Enligt Trafikledsverkets trafikmängdskarta (2021) är Gesterbyvägens genomsnittliga trafikmängd per vardagsdygn (KAVL) nu ca 1 763 fordon/dygn.

Trafikprognosen justerades i och med bullerutredningen (Ramboll, 2021) och höjdes till 4 000 fordon/dygn, av vilket andelen tunga fordon sänktes med fem procent. Trafikmängden på Hästhagsbrons busslinga uppskattades enligt HRT:s tidtabeller, 105 fordon/dygn. Vägtrafiken visades fördela sig 90 % på dagtid och 10 % nattetid. Genomsnittliga ljudnivåerna på avsnittet Vilhelmsbergsvägen–Silvergränden enligt den prognostiserade trafiken på Gesterbyvägen år 2040 visas på bullerkartor 1 och 2 i bilaga 8 till planbeskrivningen. I prognossituationen är den befintliga bosättningen på västra sidan av vägen dagtid på medelljudnivå som delvis överskrider riktvärdena för buller då ljudnivån dagtid är 55–59 dB. Med hjälp av bulleravbildning har man också utrett nödvändiga bulleråtgärder och kalkylerat kostnaderna för bullerbekämpning.

Byggnadsbeståndet på området.

Majoriteten av byggnadsbeståndet på området är hus med en bostad. Det finns ca 90 egnahemshus på området. Det finns åtta radhus på området. Områdets egnahemshus har byggts av invånarna. Byggplatsernas areal är i genomsnitt ca 830 m². Egnahemshusen har byggts rätt så enhetliga till sin takform och sina färg- och materialval (bild 12). Den totala våningsytan på planeringsområdet är ca 18 360 v-m² och lägenhetsytan 14 245 v-m².



Bild 12. Egnahemshus längs gatan Hästhoven (bild: Maria Pudas)

På hela Gesterbyområdet finns totalt ca 95 000 v-m² byggd våningsyta av vilket merparten är bostadsbyggnader. Byggnadsbeståndet på planeringsområdet är byggt i huvudsak på 1970- och 1980-talen. Byggnader från början av 1900-talet finns inte alls på planeringsområdet.

Byggnadsbeståndet på Gesterbyområdet byggdes relativt snabbt från och med mitten av 1960-talet i och med den starka industriella tillväxten och befolkningsökningen som den medförde på Kyrksläotts kommuns område. Av Gesterbyområdet ville man bygga ett bostadsområde för arbetarna och deras familjer som hade flyttat till kommunen. År 1965 ingick kommunen ett avtal med Helsingfors bostadscentrallag Haka om byggandet av Gesterbys område. Kommunen köpte markområdena och priset betalades så att Haka köpte rätten att bygga Gesterbyområdet. Byggandet av Gesterby inleddes år 1968 med undantagslov. Byggnadsplanen fastställdes då området nästan var färdigbyggt år 1974. Området planerades av vid sidan av Haka och kommunen även av Arkkitehtitoimisto Olli Kivinen, som gjorde upp den grova markanvändningsplanen som planläggningsnämnden godkände för vidare utveckling 20.5.1970 (§ 14).

Höghusområdet representerar 1960-talets stadsplanering med vilken man eftersträvade funktionell effektivitet genom att sära på fordonstrafiken och gång- och cykeltrafiken och koncentrera parkeringen till parkeringsanläggningar och boendet till höga eller långa våningshus. På så sätt kunde den omgivande naturen skonas mer. De högsta platserna och platserna med mest skog samt de lägsta och mest öppna platserna på området reserverades för lek, sport och rekreation. Alltså är största delen av byggnadsstocken på området både för småhus- och flervåningshusområdets del byggd på 1960- och 70-talet. På 1980-talet byggdes ännu radhusfastigheter på planeringsområdets södra del och småhusområdet kompletterades. Byggnadsbeståndets ålder har beskrivits i bild 13.

Bosättningen i Gesterbyområdet planerades så att kvarteren som innehåller olika hustyper är belägna nära varandra. Utöver det byggdes både stora och små lägenheter i områdets vånings- och radhus. På så sätt strävade man efter variation i boendeomgivningen, typer av familj och åldersgrupper. Man strävade dessutom efter att avstånden till serviceställena skulle vara lika stora oberoende av bostadskvartertyp.

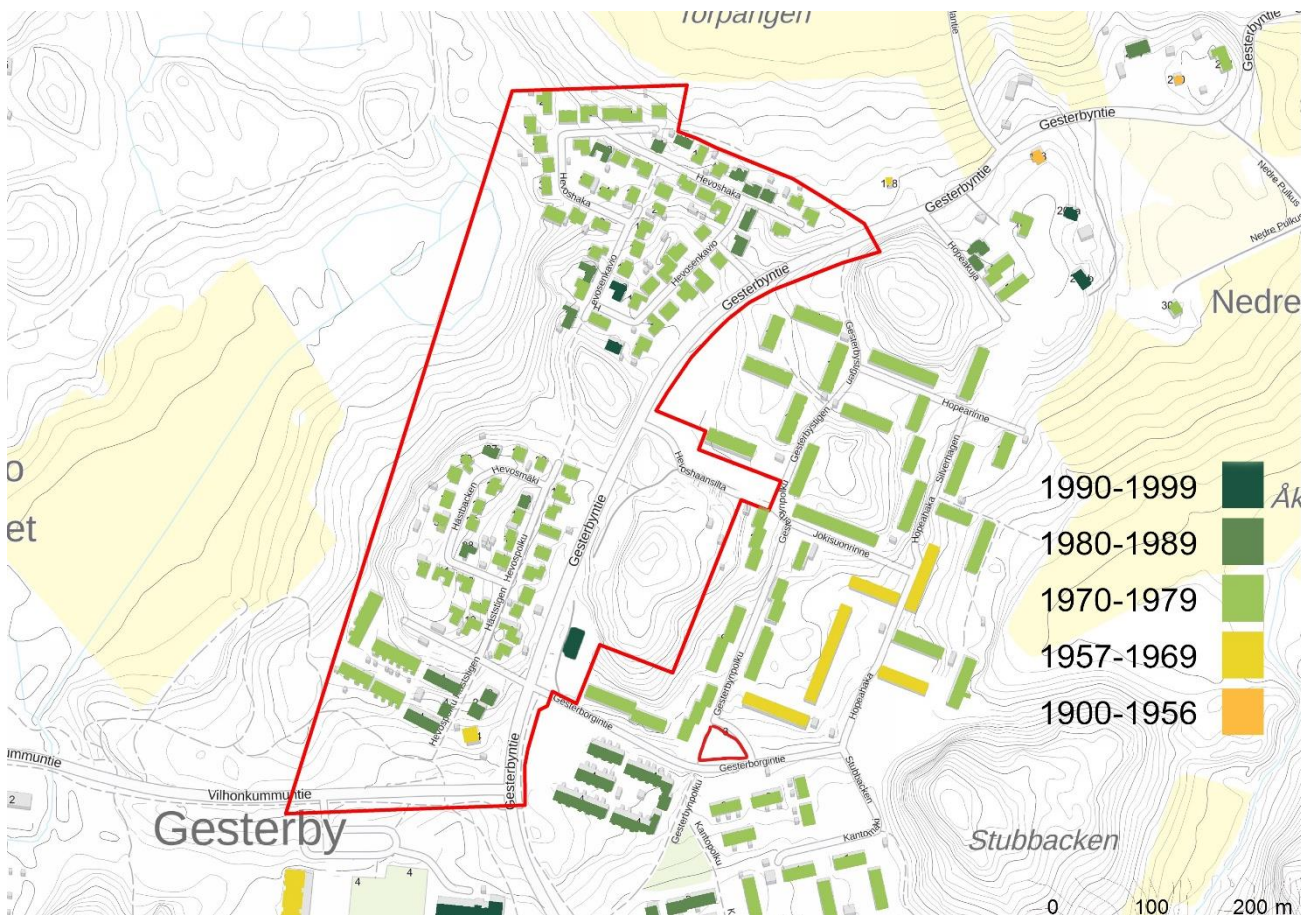


Bild 13: Byggnadsstockens ålder (år för färdigställande).

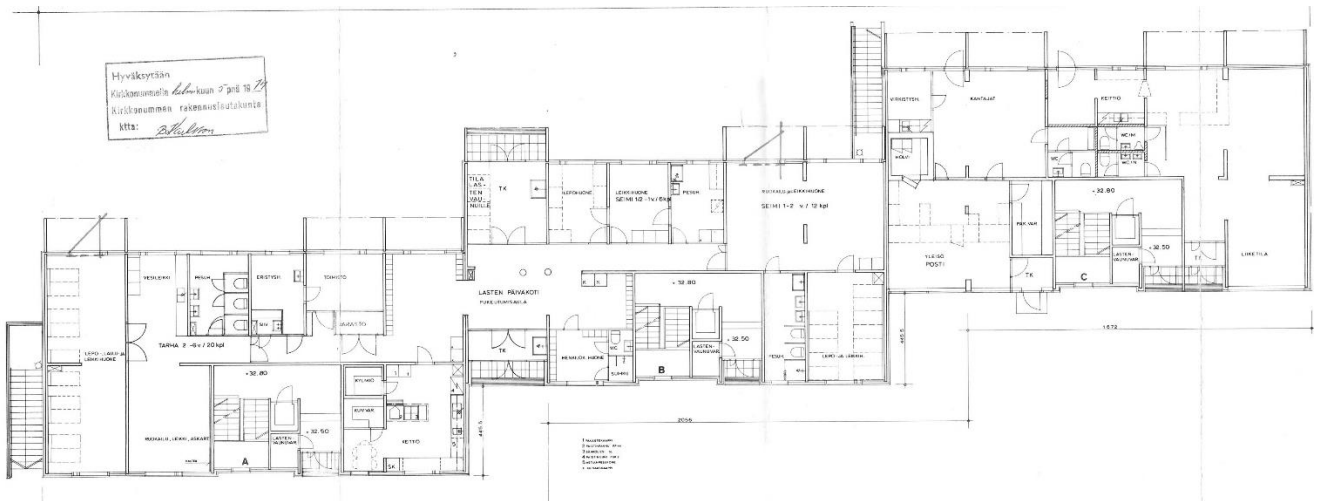


Bild 14. Planritning av första våningen av As Oy Hevosaansilta 2, i vilkas gemensamma utrymmen Winellska förskolan är verksam.

I planeringen av området ansågs också de gemensamma utrymmena vara viktiga, dvs. att så kallade närlokaler kunde reserveras för sammankomster, umgänge och hobbyverksamhet. Dessa gemensamma lokaler för invånarna reserverades i flervåningshusens källarvåningar. Till exempel områdets kommunala daghem har verkat och förskolan verkar fortfarande i sådana lokaler (bild 14).

För sammankomster och hobbyer anvisades också kvartersområden för fritidsgård (YV) i byggnadsplanen. Av dessa finns den ena i mittersta delen av ett småhusområde i närheten av lekparken på västra sidan av Gesterbyvägen. Detta har emellertid inte byggts. Gesterby ungdomsgård byggdes öster om Gesterbyvägen på YV-område år 1983. Byggnaden planerades av arkitektbyråen Eija ja Juha Larkas och Sipri Äikäs. Byggnadens våningsyta var 606 m². Den inkluderade bland annat en allaktivitetssal, sammanträdes- och hobbyrum och ett café (bild 15).

Ungdomsgården togs ur bruk i januari 2020 efter att dess konditionsgranskning blev klar. I konditionsgranskningen konstaterades skicket vara så dåligt att det inte var teknisk-ekonomiskt lönsamt att grundrenovera den. Ungdomsgården revs i slutet av år 2020.

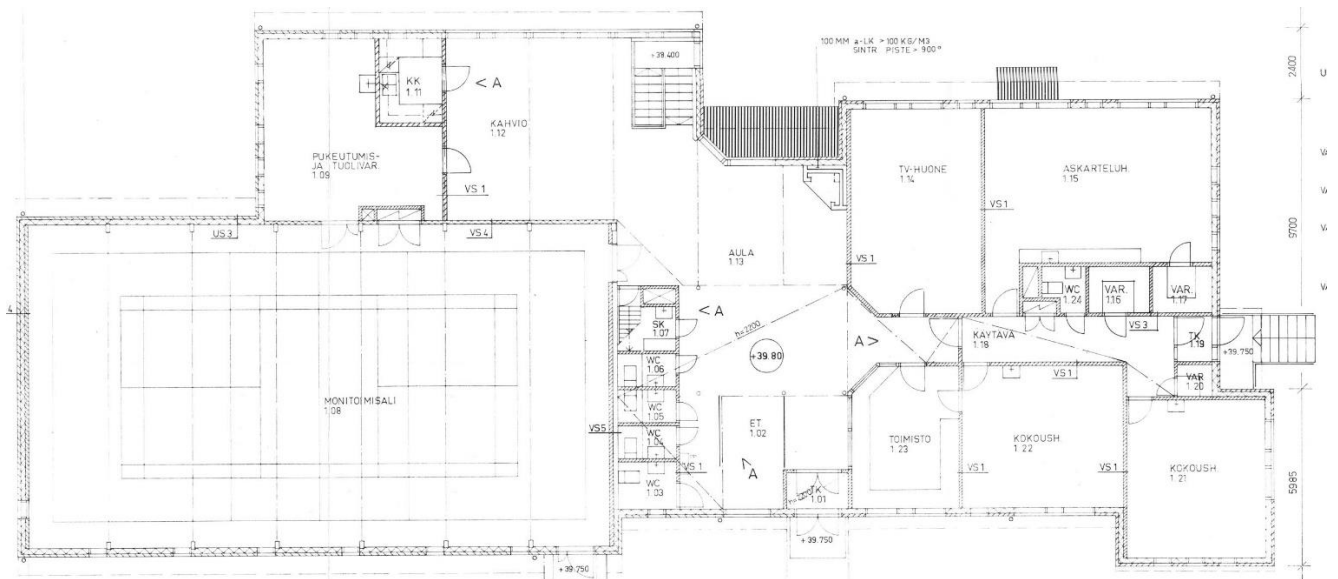


Bild 15. Planritningen till den rivna Gesterby ungdomsgården.



Bild 16. Gesterby ungdomsgård våren 2020 (bild: Maria Pudas).

Byggd kulturmiljö

I samband med delgeneralplaneprojekten har två inventeringar av den byggda kulturmiljön gjorts på planområdet eller dess närområden. Planeringsområdets västra del har granskats i inventeringen av den bebyggda kulturmiljön som utfördes av Stadionark (2014) som en del av delgeneralplanen för kommuncentrum, etapp 2. Gesterby områdets östra del har dessutom granskats i Sigbritt Backmans utredning *Byggnadsinventering på planområdet Gesterby–Smedsby* (2009) som en del av delgeneralplanen för Gesterby–Smedsby.

På basis av inventeringarna har inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader placerats på planeringsområdet. Områdets hela byggnadsbestånd är rätt nytt och man har inte ansett det vara nödvändigt att gå in på en detaljerad granskning i inventeringarna.

Historisk väg

Gamla Kauhala byväg, dvs. Gesterbyvägen från Vilhelmsbergsvägens korsning norrut, har i Kyrksläotts generalplan 2020 definierats som historisk väg. Definitionen baserar sig på Maunu Häyrynens utredning från år 1987.

Fornminnen

Arkeologisk inventering av västra Kyrkslätt har utförts av Museiverket år 2011 (Teemu Mökkönen). Gesterbyområdet hörde till den denna inventering som omfattade förhistoriska och historiska objekt samt objekt från Porkala arrendetid.

På planeringsområdet finns inga historiska fornlämningar eller minnesmärken. I närheten av området finns tre fasta historiska fornlämningar av vilka den närmaste finns på östra sidan om planeringsområdet, mellan parkeringsplatsen vid Silverbrinken 1 och den närliggande åkern. Objektet har fått namnet Silverbrinken. Det är fråga om en stenig ås på vars sydöstra sluttning finns en röskonstruktion. Kantstenarna bildar inte någon tydlig kantstruktur och röset har också delvis gått sönder. Utanför planeringsområdet, på Stubbacka grönområde, nära Jolkbyåns strand, finns dessutom en eventuell återstod av en ria. Längs Gesterbyvägen, På Gesterby museiområde finns en konstaterad historisk boplatz från 1500-talet.

I slutet av år 2020 uppgjordes en kompletterande inventering av Mikrolitti Oy som koncentrerades till Gesterbyområdet. I inventeringen utredde man om det på Gesterbyområdet finns fasta fornlämningar eller andra kulturhistoriska lämningar som ska skyddas. Dessutom bedömdes och lokaliserades objekt som man redan har kännedom om. På Gesterbyområdet finns enligt Mikrolittis utredning och terränginventeringar inga befästningar byggda av Sovjetarmén under Porkala arrendetid (1944–56). Mikrolitti Oy:s utredning ifrågasätter också Silverbrinkens fornlämningsstatus. Enligt utredningen är Silverbrinken sannolikt ett röjningsröse.

3.1.4. MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Markägarna på planeringsområdet utöver Kyrksläotts kommun är bostadsaktiebolag och privatpersoner. Markägoförhållandena presenteras i bild 17.

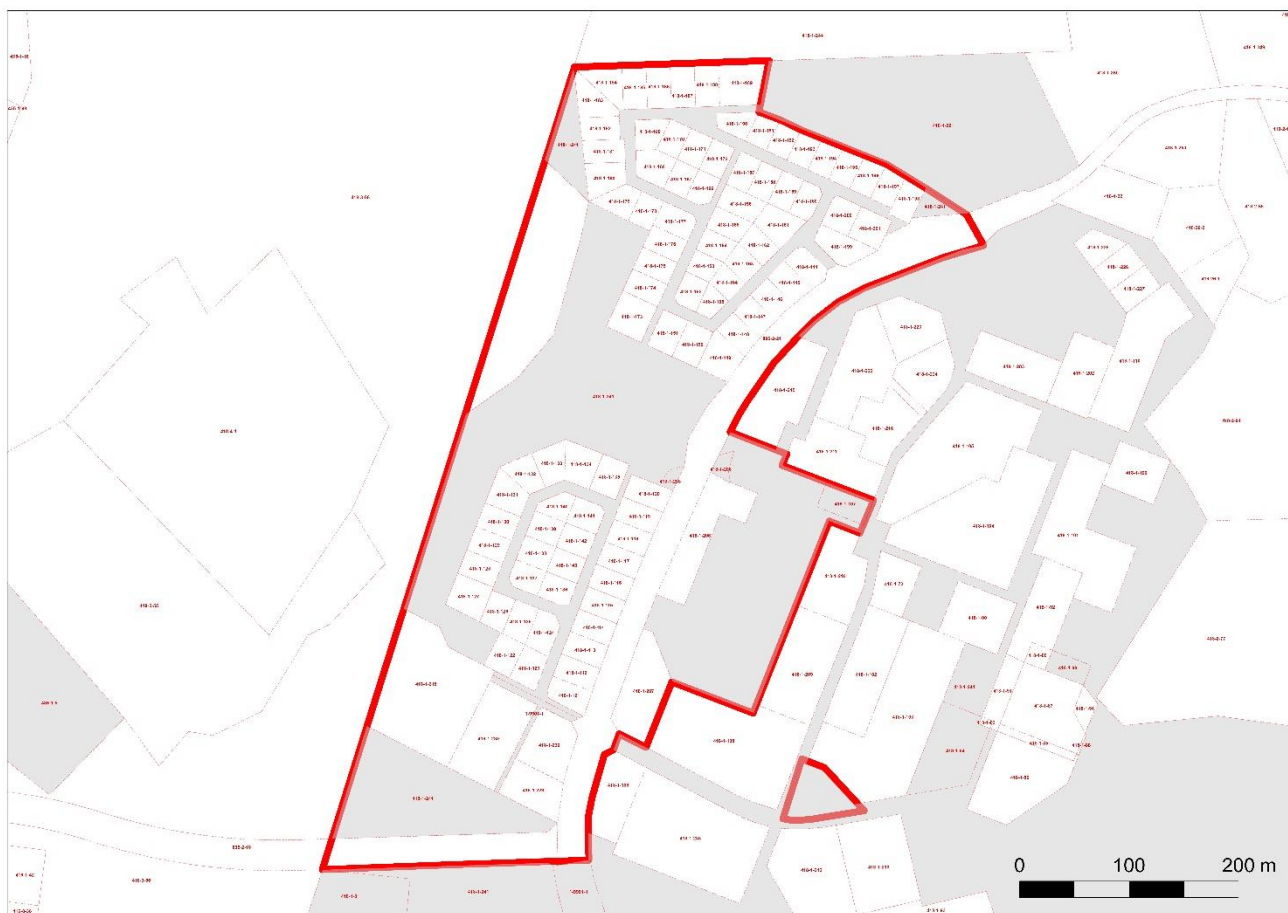


Bild 17. Planeringsområdets fastighetsfördelning med röd bruten linje och kommunens markägande med grå.

3.2. PLANERINGSSITUATION

3.2.1. Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet

Landskapsplan

I de gällande Nylands landskapsplaner (bild 18a) har planeringsområdet i sin helhet anvisats som område för tätortsfunktioner. Enligt planeringsbestämmelsen planeras området som ett område för boende, för arbetsplatsfunktioner som lämpar sig för omgivningen samt för service och verksamhet i anslutning till dessa. I den mer detaljerade planeringen av området ska fästas särskild uppmärksamhet vid förtätande av samhällsstrukturen och bland annat främja en samhällsstruktur som stöder cykling, fotgängartrafik och kollektivtrafik. Planeringsområdets södra del är även område för tätorts- och centrumfunktioner som ska förtätas och som stöder sig på ett hållbart trafiksystem. I områdets södra del har dessutom anvisats en grönförbindelsebehov i Nylands landskapsplaner.



Bilderna 18a och 18b. Utdrag ur sammanställningen av Nylands landskapsplaner och Nylandsplanen 2050. Planeringsområdets gräns har märkts ut med rött i bilderna.

I Nylandsplanen 2050 (bild 18b), som landskapsfullmäktige godkände i augusti 2020 men som på grund av besvär inte vunnit laga kraft (situationen sommaren 2021), är planeringsområdet utvecklingszon för tätortsfunktioner. Med utvecklingsprincipbeteckningen har man anvisat zoner för tätortsfunktioner av riksomfattande, landskapsmässig eller regional betydelse som stöder sig på större och mångsidigare centrum. Utvecklingen och effektiveringen av samhällsstrukturen i zonerna har särskild betydelse med tanke på utvecklingen av hela landskapet. Samhällsstrukturen i utvecklingszonen för tätortsfunktioner ska effektiveras så att den stöder sig på den nuvarande strukturen, särskilt centrum och stationsområden och förbättrar förutsättningarna för gång och cykling. Zonen ska utvecklas som tät och mångsidig helhet av boende, arbetsplatser, service och grönsstruktur med iakttagande av särskilda miljövärden. Grönförbindelsebehovets läge har också ändrat i Nylandsplanen 2050. Meiko–Esboviken grönförbindelsebehov går norr om planeringsområdet, längs Humaljärvis södra strand.

Generalplan

I Kyrksläotts generalplan 2020, som vann laga kraft år 2000, är planeringsområdet öster om Gesterbyvägen flervåningshusdominerat område (AK) och väster om vägen småhusdominerat område (AP). Dessutom är en liten del av områdets västra kant närreklamationsområde (VL). Väster om Gesterbyvägen och norr om Vilhelmsbergsvägen har en gång- och cykelrutt märkts ut. Området gränsar i väster till ett ytvattenområde som är viktigt med tanke på vattenanskaffningen (piv).

Delgeneralplan

Öster om Gesterbyvägen gäller delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 1 (bild 19), som vann laga kraft 2010. Väster om Gesterbyvägen finns för närvarande ingen gällande delgeneralplan, men området hör till delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, vars planförslag blev klart i april 2021.

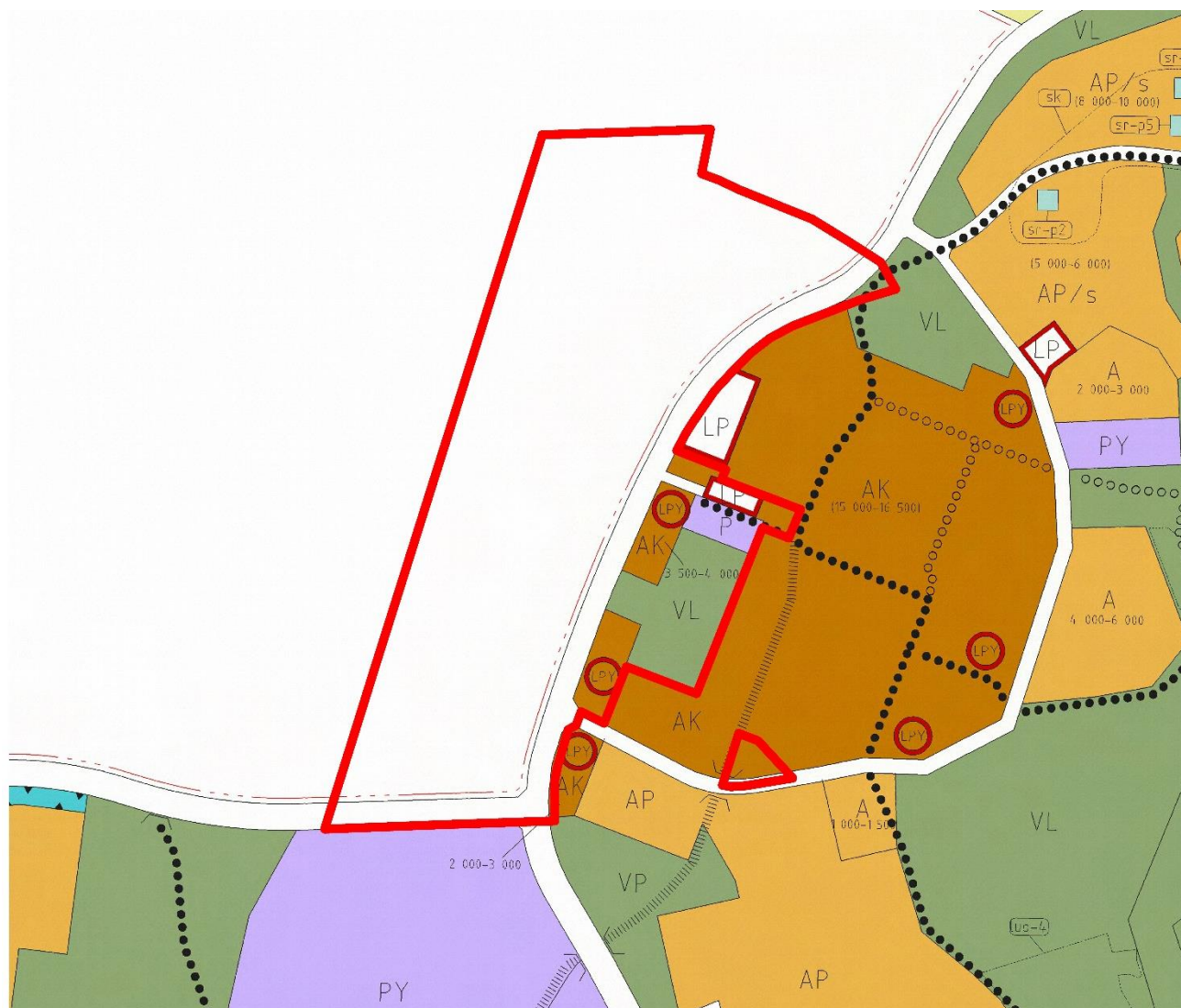


Bild 19. Utdrag ur Delgeneralplanen för Kommuncentrum, 1 skedet.

Delgeneralplan för Kommuncentrum, etapp 1, baserar sig på idéplanen för Gesterby, som utarbetades år 2008. I den fortsätter Gesterborgsvägen som en ringaktig förbindelse som löper via Silvergränden tillbaka till Gesterbyvägen. Insidan av ringvägen är i huvudsak område för flervåningshus (AK) på vilket anvisats 15 000–16 500 v-m² byggrätt för kompletterande byggande och 3 500–4 000 v-m² för nybyggande. Området söder om Gesterborgsvägen är i huvudsak småhusdominerats bostadsområde (AP). Väster om det ligger dessutom ett flervåningshusområde (AK) på vilket anvisats byggrätt för nybyggande 2 000–3 000 v-m² och öster om det ett bostadsområde (A) med 1 000–1 500 v-m² anvisad byggrätt. I planeringsområdets mellersta del har anvisats ett område för service och förvaltning (P) samt två allmänna eller privata parkeringsområden (LP). Dessutom har tre allmänna eller privata parkeringsanläggningar (LPY) märkts ut längs Gesterbyvägen. I delgeneralplanen har man också märkt ut en friluftsrutt som löper genom planeringsområdet i östlig-västlig riktning varifrån huvudfriluftsrutten norrut och centrumrutten söderut tar av. I områdets norra och mellersta del har man anvisat ett närrekreationsområde (VL) och i den södra delen en park (VP).

Detaljplan

På planeringsområdet gäller tre detaljplaner: Gesterby detaljplan (fastställd 1974), Vilhelmsbergs detaljplan och ändring av detaljplanen (1989) och Gesterbyvägens detaljplan (1999). Utdrag ur Kyrksläotts sammanställning av gällande detaljplaner ingår som bilaga 4 till planbeskrivningen.

[Kyrksläotts byggnadsordning](#)

Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna så att planbestämmelserna är primära. Kyrksläotts gällande byggnadsordning godkändes i kommunfullmäktige 8.4.2019 (§ 25) och 7.10.2019 (§ 85). Byggnadsordningen trädde i kraft 1.1.2020.

[Byggförbud](#)

Inget byggförbud har utfärdats för planeringsområdet.

[Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060](#)

En blick in i framtiden - Utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 (Demos Helsinki/Sweco Finland, 2020) är ett arbetsredskap för strategisk planering i kommunen och utgående från den bildar kommunen perspektiv i fråga om linjerna för utveckling av markanvändningen och planläggningen i framtiden. Utvecklingsbilden 2040 och 2060 godkändes i kommunfullmäktige 25.5.2020 (§ 38). Som grund ligger utvecklingsbilden som godkändes i kommunfullmäktige år 2014 (§ 73) (Pöyry Finland Oy, 2014). Utvecklingsbilden för markanvändningen har inga rättsverkningar som avses i markanvändnings- och bygglagen. Där har man gjort strategiska val och prioriterat tillväxtriktningar. På basis av dessa har principer och möjligheter föreslagits för boende, rekreation, näringsliv samt förbindelser och tillgänglighet åren 2040 och 2060.

I utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt koncentreras bosättningen kraftigt till tyngdpunktsområdena för utvecklingen av markanvändningen, vilka utöver Kommuncentrum är Kantvik, Sundsberg-Sarvvik, Masaby och Bobäck samt Veikkola. I alla centrum görs stadsstrukturen tätare och i synnerhet stationsområdena utvecklas till täta, men gröna centrum. Kommuncentrum och andra bostadskoncentrationer längs banan förenas av Centralskogens rekreativomgivning, som är en viktig attraktionsfaktor för boende även på Gesterbyområdet.

[Utvecklingsbild för kommuncentrum 2040](#)

Kommunfullmäktige godkände år 2016 (6/9.12.2016, § 127) en mer exakt utvecklingsbild 2040 som gäller kommuncentrum (bild 20). Målet är att utveckla affärscentrum, förbättra trafikarrangemangens funktion och närbarhet på området samt liva upp stadskulturen. Enligt utvecklingsbilden kommer det tätaste, flervåningshusdominerade boendet att placeras i affärscentrum och i dess omedelbara närhet samt i funktionella knutpunkter. Övriga bostadsområden utvecklas huvudsakligen som småhusdominerade. Trafiksystemets mål är att främja kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik genom markanvändningslösningar. Det ökande invånarantalet möjliggör en höjning av servicenivån.

En central utgångspunkt för utvecklingsbilden är att förstå näringslivets behov. Tack vare god tillgänglighet och en betydande ökning av invånarantalet utvecklas kommuncentrumet till en viktig trafikmässig knutpunkt och till en koncentration av mångsidig handel och service. Målet är att höja affärscentrumets servicenivå till en regional nivå. Kommuncentrum planeras bli metropolens bästa småstad genom att man bereder sig på en kännbar ökning av invånarantalet och en betydande tillväxt av handelsvolymen på affärsområdet.

I utvecklingsbilden för kommuncentrum har planeringsområdet för Västra Gesterby anvisats som en del av Kyrksläotts affärscentrum i vars närhet det finns olika tjänster och även idrotts- och rekreationstjänster finns på nära avstånd. Längs kanterna av planeringsområdet finns också knutpunkter för grönförbindelser, varifrån de förgrenar sig såväl mot norr, nordost och söder.

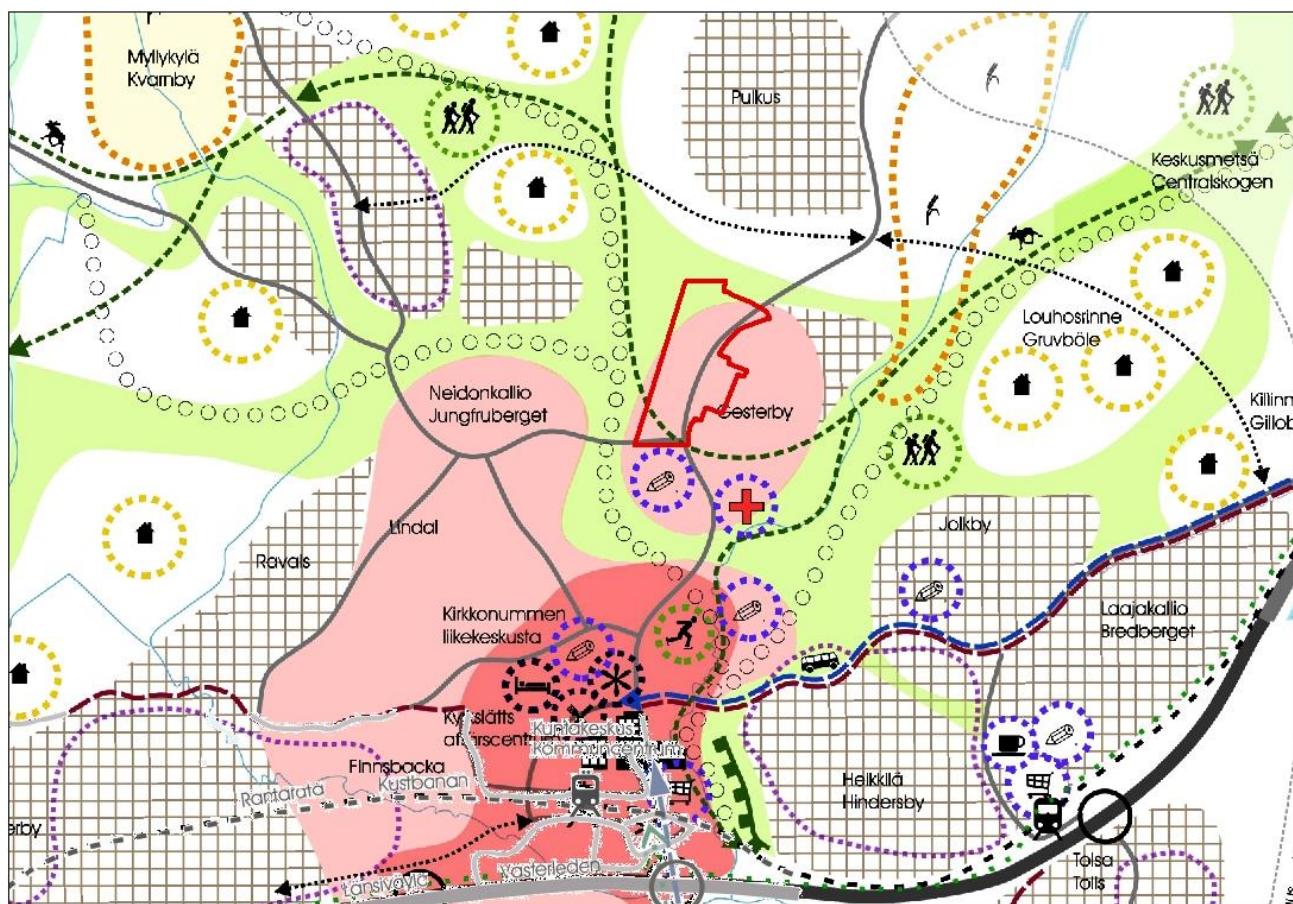


Bild 20. Utdrag ur utvecklingsbilden för kommuncentrum 2040. Planeringsområdets grän har märkts ut med rött i bilden.

[Idéplan för Gesterbyområdet](#)

Som utgångsinformation för planläggningen av Gesterby uppgjordes år 2008 en idéplan för Gesterby (Arkki-tehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy), vilken godkändes av kommunstyrelsen 12.5.2008 (§ 161). I idéplanen undersökte man områdets trafikarrangemang, möjligheter för tilläggsbyggande och platsen för den nya butiken. Även delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 1, har utarbetats utgående från Gesterby idéplan.

Idéplanen för Gesterby utarbetades som en del av utvecklingen av kommuncentrumet. Den behandlade speciellt den interna trafiken på höghusområdet, eventuellt tillbyggande för att förbättra stadsbilden, utvecklingsåtgärder på gårdsområden och offentliga områden samt andra åtgärder som förbättrar omgivningens kvalitet. Målet med idéplanen var att göra området trivsammare och att beakta invånarnas behov bättre. Planeringen utfördes i omfattande samarbete med invånarna och kommunens olika sektorer och representanter för dåvarande Vägförvaltningen. Målet är att ändra tätortsbilden till småstadsaktig genom att göra samhällsstrukturen tätare och bostadsbeståndet mångsidigare med både nya flervåningshus och låghus och låghus av radhustyp (bild 21).

I idéplanen ville man betona Gesterbyvägens roll som nordlig infartsled till Kyrkslätt centrum med en flervåningshuslänga längs vägen. I idéplanen anvisades på flervåningshusområdet ny våningsyta om ca 21 000 v-m². I idéplanen beräknades flervåningshusområdets bilplatsbehov vara ca 1 200 bilplatser, och i planen hade parkeringsarrangemangen föreslagits genomföras med hjälp av parkeringshus och däcklösningar. I planen ville man också utveckla Gesterby torg som en mötesplats för området genom att förnya och komplettera byggnadsbeståndet runt torget. Målet var bland annat att placera affärs- och kontorslokaler i de nedersta våningarna i byggnaderna vid torget.



Bild 21. Utdrag ur idéplanen (Arkkitehti toimisto Jukka Turtiainen Oy, 2008).

[Allmän plan för Gesterbyområdet](#)

År 2016 färdigställdes den allmänna planen för Gesterby detaljplaneområde (Sweco Ympäristö Oy) som har uppgjorts på basis av utkastet till detaljplan för Gesterby. I den ingick den allmänna planeringen av Gesterbyområdets gator, gång- och cykelförbindelser, parkeringsområden och parker. Målet med den allmänna planen var att säkerställa att utrymmesreserveringarna som föreslagits i detaljplaneutkastet var tillräckliga och producera principlösningar för gatornas konstruktioner, utreda anslutningspunkter och rutter för vattenförsörjningen samt uppgöra kalkyler för investeringskostnader för gatu- och vattenförsörjningen på området. Utgångspunkten för planeringen var också att förbättra områdets allmänna intryck.

FCG kompletterade den allmänna planen som hade uppgjorts av Swecon. Justeringen av den allmänna planen färdigställdes år 2020 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy). I arbetet ingick på basis av det preliminära planförslaget en allmän plan för parkeringsområden och dagvatten samt granskning av linjen för Gesterborgsvägen.

Parkeringsdimensioneringen för Gesterbys flervåningshusområden uppdaterades i augusti 2018 och en parkeringsplan för LPA-kvartersområdena uppgjordes på basis av detta i samband med den allmänna planen. Planen var utmanande att genomföra eftersom bilplatsbehovet i dimensioneringen som hade uppgjorts på basis av planutkastet inte ryms på området enligt den nuvarande dimensioneringen. Dessutom skulle det enligt den av Swecon (2016) uppgjorda kostnadsberäkningen vara för dyrt att bygga strukturella parkeringsanläggningar på området. Enligt kalkylerna skulle byggkostnaderna för till exempel en parkeringsanläggning i två våningar med ca 80 bilplatser vara ca 1 600 000 euro.

[Trafikplan och referensplan för Västra Gesterby](#)

En reviderad trafikplan har sammanställts som stöd för utarbetandet av detaljplanen för Västra Gesterby och på basis av den en referensplan år 2021 (Ramboll). I trafikplanen var det viktigt att granska placeringen av butiken och dess parkeringsområde på en ny plats söder om Hästhagsbron samt utrymmesreserveringar för gator enligt den nya planen. Föremål för granskning var dessutom anpassningen av vändplatsen för Hästhagsbrons busstrafik samt butikens och de befintliga och nya bostadsflervåningshusens trafik så att lösningen

skulle vara trafikmässigt trygg och fungerande. Också förbindelsen för gång och cykling från Gesterborgsvägen till Hästhagsbron granskades på nytt utgående från den tidigare allmänna planen (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020).

Referensplanen gjordes upp utgående från trafikplanen. I den granskades placeringen av de nya flervåningshuskvarterens och parkeringsområdena och deras utrymmesreserveringar. Planen och illustrations- och områdesskärningsbilderna som har uppgjorts i samband med referensplanen visas i beskrivningens pärm bild och bild 22 samt i bilagorna 9 och 10.



Bild 22. Områdesfasad till Gesterbyvägen (Ramboll, 2021).

4. PLANERINGSSKEDEN FÖR DETALJPLANEN

4.1. BEHOV AV DETALJPLANERING

Området som detaljplaneras hör till områden som till sin markanvändning effektiviseras i utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060, utvecklingsbilden för kommuncentrum 2040 samt Helsingforsregionens plan MBT 2019. Det stöder sig på servicen i kommuncentrum Detaljplanen förstärker således utvecklingen av kommuncentrum.

Detaljplanens primära mål är att möjliggöra placering av en närbutik på en bättre plats med tanke på trafiken och tätortsbilden. Närbutiken på området lades ner år 2017 och till slut revs byggnaden. Områdets invånare behöver en ny butik. Med anledning av detta behov lämnades fullmäktigemotionen 16/2019 med vilken man ville främja en tillfällig butikslösning i Gesterby. Fullmäktigemotionen hade undertecknats av 27 fullmäktigedamöter. Den tillfälliga butikslösningen ansågs ändå inte vara en fungerande lösning med tanke på trafiken och stadsbilden. Därför lösgjordes detaljplanen för Västra Gesterby från Gesterby detaljplaneprojekt till ett eget planprojekt.

Detaljplanen för Västra Gesterby svarar alltså i första hand på behovet av butiken, men detaljplanen löser också problemen med vändplatsen för busstrafiken och förbättrar samtidigt Gesterbyområdets tätortsbild och trafiksäkerheten. Ett centralt mål i detaljplanen för Västra Gesterby är också att utveckla områdets förbindelser för gång och cykling.

Avsikten med detaljplanen för Västra Gesterby är också att göra bosättningen tätare. Ökande av invånarantalet på kommuncentrums närområde stöder den pågående utvecklingen av kommuncentrum samt riksomfattande mål för att öka invånarantalet i den primära zonen för boende. Kompletterande byggande på bostadsområdet förverkligas genom att anvisa nytt bostadsbyggande i närheten av butiken.

4.2. PLANERINGSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DEN

Skedena i planprocessen framgår i beskrivningens stycke 2.1 och på pärmbladet.

Detaljplaneprojektet för Västra Gesterby ingår i Kyrksläotts planläggningsprogram 2021–2025 som godkändes i kommunfullmäktige 5.10.2020 (§ 78). Planprojektet har i varierande omfattning funnits med i kommunens planläggningsprogram också under tidigare år. Idéplanen som uppgjordes som grund för detaljplanen godkändes i kommunstyrelsen 12.5.2008 (§ 161). Idéplanen har i huvuddrag presenterats i kapitel 3.2.1 i beskrivningen.

4.2.1. Utkast till detaljplan för Gesterby

Detaljplanen för Västra Gesterby grundar sig på detaljplaneprojektet för Södra Gesterby och senare på detaljplaneprojektet för Gesterby som Kyrksläotts kommun anhängiggjorde år 2014. De två alternativen till utkast till detaljplan för Gesterby lades fram med samhällstekniska nämndens beslut (10.12.2015, § 84). Alternativen till utkast (ritn. 3237 och 3238) var framlagda 25.1–26.2.2016. I båda alternativen (ALT-1 och ALT-2) hade trafikarrangemangen, så som förlängning av Gesterborgsvägen som en ringaktig förbindelse tillbaka till Gesterbyvägen, och placeringen av butiken norr om Hästhagsbron hade framförts på samma sätt bilderna 23a och 23b).

I utkastsalternativen föreslogs olika alternativ för det kompletterande byggandet. Dessa avvek också från varandra till sin byggnadseffektivitet. För Västra Gesterbys planeringsområdes del presenterades närmare bestämt två alternativ för det kompletterande byggandet av småhusområdet. I alternativ 1 presenterades det kompletterande byggandet som kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR) och i alternativ 2 presenterades det kompletterande byggandet som kvartersområde för fristående småhus (AO). Också de ny flervåningshusen längs Gesterbyvägen anvisades i planutkastalternativen enligt olika modeller till sina byggnadsytor, men ändå lika effektiva till sin byggnadseffekt (4 500 v-m²). I alternativ 2 föreslogs dessutom en hundpark (vkp) och ett allmänt parkeringsområde i närheten av småhusområdet.



Bilderna 23a och 23b. Alternativa utkast till detaljplan för Gesterby (alternativ 1 och 2)

4.3. DELTAGANDE OCH SAMARBETE

4.3.1. Intressenter

I enlighet med markanvändnings- och bygglagen (MBL) fastställs intressenterna i planeringens begynnelsestadium. Intressenter är planeringsområdets markägare samt de vars arbete eller andra omständigheter detaljplaneändringen avsevärt kan påverka. Intressenter är dessutom kommunens myndigheter samt externa myndigheter, samfund och föreningar vars sektor behandlas vid planeringen. Intressenterna i Västra Gesterby är uppräknade i planprojektets program för deltagande och bedömning (PDB), bilaga 2 till planbeskrivningen.

4.3.2. Anhängiggörande

Anhängiggörandet av detaljplanen kungjordes 24.6.2020 i Kirkkonummen Sanomat och på kommunens webbplats.

4.3.3. Deltagande och växelverkan

I begynnelsekedet av planeringen av Gesterby, vid utarbetandet av idéplanen, har man utnyttjat respons som samlats in av invånarna. Alternativen till Gesterby idéplan var framlagda 2.5–8.6.2007, och under tiden ordnades ett invånarmöte i maj 2007. Dessutom ordnade kommunen ett informationsmöte för fastighetsbolagen på området i mars 2007 innan idéplansalternativen lades fram.

Inledningsskede

Programmet för deltagande och bedömning för Västra Gesterbys detaljplaneprojekt (MBL 65 §) godkändes i samhällstekniska nämnden 17.9.2020 (§ 98). Planen har postats till markägarna på planeringsområdet och dess influensområde. I och med det har intressenterna bl.a. haft möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma planlösningens konsekvenser och antingen skriftligt eller muntligt ge sin åsikt om ärendet (MBL 62 §). Om planarbetets skeden och planerna som läggs fram informeras på kommunens anslagstavla och webbplats samt i kommunens officiella annonstidning Kirkkonummen Sanomat. Måltidtabellen för planläggningen framgår av programmet för deltagande och bedömning.

Planens beredningsskede

Alternativen till utkast för detaljplanen för Gesterby (ritn. 3237, 3238) har varit framlagda 25.1–26.2.2016. Alternativen till planutkast presenterades för områdets markägare och invånare vid ett invånarmöte i februari 2016. Under framläggningstiden lämnades 19 utlåtanden och 15 åsikter om alternativen till planutkast. Sammandragen av utlåtandena och åsikterna samt bemötandena ingår som bilaga 5 till beskrivningen.

I utlåtandena och åsikterna framhövdes behovet av att utveckla Gesterbyområdet. Utvecklingen och det kompletterande byggandet av området ansågs vara förtätande av områden för tätortsfunktioner i enlighet med de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt Etapplandskapsplan 2 för Nyland. Se stycke 4.4.3 i beskrivningen för närmare uppgifter om intressenternas mål.

4.3.4. Myndighetssamarbete

Myndigheterna har samarbetat genom förhandlingar och utlåtanden. Behövliga utlåtanden har begärts av myndigheterna, på basis av vilka man gjort korrigeringar i planhandlingarna och kompletterat utredningarna. Sammandragen av utlåtandena ingår som bilaga 5 till beskrivningen. Detaljplanen har inte förutsatt ordnande av myndighetssamråd. Nylands NTM-central och Nylands förbund har informerats om planprojektet separat vid planeringsmöten som ordnats regelbundet.

4.4. MÅL MED DETALJPLANEN

4.4.1. Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT) är en del av systemet för planering av markanvändningen i enlighet med markanvändnings- och bygglagen (MBL). Deras primära syfte är att försäkra sig om att dessa faktorer av riksomfattande betydelse tas i beaktande i planläggningen av landskap och kommuner och i statliga myndigheters verksamhet. Syftet med målen är att också främja verkställigheten av internationella avtal och förbindelser i Finland och trygga ändamålsenligt fullföljande av riksomfattande lösningar för områdesanvändningen.

Statsrådet har godkänt de nya riksomfattande målen för områdesanvändningen år 2017, och de trädde i kraft våren 2018. Målen för områdesanvändningen förmedlas delvis genom landskapsplanen till generalplanen och detaljplanen. De riksomfattande målen för områdesanvändningen omfattar följande helheter som är centrala också i detaljplanen för Västra Gesterby:

- fungerande samhällen och hållbara färdssätt
- effektivt trafiksystem
- sund och trygg livsmiljö
- livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturresurser
- energiförsörjning som har en förmåga till förnyelse.

Detaljplanen för Västra Gesterby stöder de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Detaljplanen drar nytta av den befintliga samhällsstrukturen och kompletterar och utvecklar den. Också livsmiljöns kvalitet

förbättras avsevärt i och med detaljplanelösningarna. Detaljplanen stöder kommuncentrets ställning samt Kyrksläotts kommuns attraktionskraft. Ett centralt mål i planeringen är också att förbättra de hållbara färdssätten, gång- och cykelförbindelserna samt kollektivtrafikens funktionalitet. Detta har en betydande inverkan på trafik-säkerheten på området. Målet med detaljplanen är också att fästa uppmärksamhet vid livsmiljöns sundhet, t.ex. föreslås en lösning för Gesterbyvägens trafikbuller i detaljplanen. Livsmiljöns trivsamhet påverkas också på ett betydande sätt av närheten till naturen och områdets grönska. Detta är områdets styrka, som man kommer att värna om i planeringen.

4.4.2. Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som uppställts av kommunen

Detaljplanen för Västra Gesterby stöder kommunens mål, som presenterats i utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 (Demos Helsinki/ Sweco, 2020) och i utvecklingsbilden för Kommuncentrum 2040 (Kyrksläotts kommun, 2014). Planen kompletterar och utvecklar den befintliga hållbara samhällsstrukturen. Utvecklingen av Gesterbyområdet skapar förutsättningar för att i enlighet med målet i utvecklingsbilden göra kommuncentrum till metropolens bästa småstad. Enligt utvecklingsbilden för kommuncentrum kommer centrumboendets popularitet att förstärkas. Gesterbyområdets styrkor och popularitet främjas av områdets goda tillgänglighet, kollektivtrafikens goda servicenivå, den närbelägna servicen i affärscentrumet och Åängen samt möjligheterna för natur och rekreation. Gesterby är kommuncentrums kärnområde, där man kan göra hållbara trafikformer allt smidigare och lockande. Alla dessa stöder också kommunens klimatpolitiska mål. Som en del av HINKU-nätverket (kolneutral kommun) har Kyrksläotts kommun förbundit sig till en minskning av utsläppen av växthusgaser med minst 80 % från nivån år 2007 t.o.m. år 2030 på hela sitt område. HINKU-förbindelsen är ett mål som styr kommunens klimatarbete, på basis av vilket framtidens klimatåtgärder planeras och genomförs.

Mål som härletts ur planeringssituationen

I landskapsplanen är planeringsområdet en del av Kyrksläotts centrums område för tätortsfunktioner och det har delvis anvisats som område som ska förtätas. Vid planeringen av Gesterbyområdet beaktas utöver målen i delgeneralplanen också de miljö-, miljöbuller och arkeologiska utredningar som utarbetats i samband med den. Även dessa utredningar har kompletterats efter att planutkastet varit framlagt. Delgeneralplanen anvisar inte nya servicetomter på detaljplaneområdet, och planeringsområdet kommer i fortsättningen att stöda sig på servicen i kommuncentrum.

Detaljplanutkastet för Gesterby grundar sig på idéplanen för Gesterby som i huvuddrag har presenterats i kapitel 3.2.1. Den gällande delgeneralplan för kommuncentrum, etapp 1, grundar sig också på denna idéplan och tillåter en betydande mängd nytt kompletterande bostadsbyggande på Gesterbyområdet, ca 20 000–26 000 v-m².

Mål som härletts ur omständigheterna och egenskaperna på området

Målet är att förbättra Gesterbyområdets tätortsbild. Viktiga friluftsområden och -nätverk samt områdets grönska är en betydande resurs med tanke på invånarnas livskvalitet och planområdets image som det är skäl att inte förlora i och med kompletterande byggande. Den gamla eken som befinner sig på en central plats har man till exempel som mål att bevara och betona i de nya planerna. Utöver detta har man i detaljplaneändringen som mål att förebygga Gesterbyvägens ökande trafikbuller och olägenhet. Genom att minska bullret som bär till bostadsområdet förbättrar man boendetrivseln.

4.4.3. Mål som uppkommit under processens gång, precisering av målen

Under planeringsprocessen har målen för detaljplanen för Västra Gesterby preciserats och i och med det avgränsningen av planområdet. I maj 2020 delades detaljplaneprojektet för Gesterby i detaljplaneprojekten Västra Gesterby (projekt 12203) och Gesterby (projekt 12201) för att med en snabbare tidtabell möjliggöra bättre verksamhetsförutsättningar för närbutiken. I september 2020 preciserades gränsen för detaljplanen för Västra Gesterby, målen preciserades och planavgränsningen förminskades. Utanför planavgränsningen för Västra Gesterby lämnades bland annat Gesterbyvägens nya norra linje som man ska besluta om i samband med detaljplaneringen av området Pulkus. På så vis skulle det vara ännu smidigare att möjliggöra verksamhetsförutsättningarna för närbutiken. Dessutom skulle planen för kvartersområdet för affärsbyggnader (KL),

dvs. butikskvarterets plan också lösa problemen med vändplatsen för busstrafiken. Vändplatsen har upplevts vara problematisk särskilt ur trafiksäkerhetens men också tätortsbildens perspektiv.

Som mål för Västra Gesterby uppkom under planprocessen också stärkandet av områdets gemenskap i enlighet med den gamla byggnadsplanen för Gesterby från 1970-talet. I byggnadsplanens planbeskrivning konstateras följande: *"Människorna ska ges möjlighet till umgänge också utanför bostaden. Ett levande samhälle uppstår endast om invånarna kan samlas till olika evenemang i gemensamma utrymmen som är tillgängliga för alla. Detta gäller lika väl för barn och unga som för vuxna och äldre personer."* Ett centralt mål i den gamla byggnadsplanen var bland annat byggandet av gemensamma utrymmen och närlokaler. Gesterbys ungdomsgård byggdes på området enligt detta mål och möjliggjorde att invånarna kunde samlas och umgås. Då ungdomsgården revs framhövdes behovet av nya gemensamma lokaler och deras betydelse. Målen för att mångsidiggöra boendeformerna för äldre framträdde särskilt.

Enligt befolkningsprognosen som sammanställdes av MDI Oy (2020) är den åldrande befolkningen i Kyrkslätt största utmaning i framtiden. Då de stora åldersklasserna åldras växer de äldsta åldersklasserna mest. Ensamhet och otrygghet är ett problem för många äldre. Undersökningar har också visat att majoriteten av de äldre skulle vilja bo i det egna hemmet så länge som möjligt. Bostäder som inte är hinderfria och finns på glest bosatta områden utgör dock en utmaning för servicesystemet. Mera utbrett på hela Finlands nivå har det framförts att äldre har behov av så kallade lösningar i mellanform, dvs. mellan en vanlig bostad och institutvård/serviceboende med heldygnsomsorg. Kommunerna behöver boendelösningar som lämpar sig för boende som inte ännu är i behov av serviceboende med heldygnsomsorg. Sådana boendelösningar kallas ofta boende i mellanform som varken är boende i en vanlig bostad eller boende i anstalt (Oosi m.fl., 2020).

Boendelösningar i mellanform är alltså framför allt åldersspecifika boendelösningar avsedda för äldre, där boende och tjänster är separerade. Boendet kännetecknas av ett hyresförhållande enligt hyreslagen eller bostaden är en ägarbostad. Den äldre bestämmer dessutom själv vilka tjänster hen vill motta (Välikangas, 2009). Gemensamma faktorer för definitionerna för boende i mellanform är lokalernas tillgänglighet, samhällslokaler och gemensam verksamhet samt läge nära tjänster. Boende i mellanform hör ihop med den viktiga möjligheten för social gemenskap, gemensamma lokaler och gemensam verksamhet. Genom social gemenskap kan man öka de äldres boendetrivsel och minska känslan av ensamhet eller otrygghet.

Intressenternas mål

I responsen gällande planens beredningsskede framträdde särskilt behovet av att utveckla Gesterbyområdet. Områdets utveckling och kompletterande byggande ansågs överensstämma med de riksomfattande målen för områdesanvändningen och landskapsplanens mål. I utlåtandena framfördes bland annat behovet av att precisera bestämmelserna om dagvatten och trafikbuller.

I åsikterna framträdde områdets natur- och rekreationsvärden samt tacksamhet över att området utvecklas och förnyas. Vissa saker orsakade oro och negativ inställning hos parterna, såsom särskilt ökningen i Gesterbyvägens trafik och trafikbuller samt förändringen i landskapet och skuggningen av småhusområdet som de nya flervåningshusen längs Gesterbyvägen skulle orsaka. En kritisk åsikt som framträdde var också bättre beaktande av äldres behov. I åsikterna framfördes dessutom synpunkter om ändringarna som föreslogs i planutkastet beträffande hundparkens och Hästbackens lekplats placering liksom även trafiksäkerhet och okontrollerad parkering på området. På basis av responsen har man i planförslaget gjort justeringar i planbesteckningarna och -bestämmelserna.

De kvalitativa målen för detaljplanen

Detaljplanearbetets kvalitativa mål har varit att skapa en boendehelhet som passar in i och kompletterar den omgivande tätortsstrukturen samt en ny servicekoncentration i Gesterbyområdet. Man vill bevara den gamla byggnadsplanens mål gällande samhälllighet. Ett stadsbildsmässigt mål är att höja anblicken av området genom att betona dess styrkor, särskilt grönskan. Den eftersträfvade nya anblicken av Gesterby är av betydelse också med tanke på den nordliga infartsleden till Kyrkslätt kommuncentrum och således hela kommunens mål att vara metropolens bästa småstad.

5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1. PLANENS STRUKTUR

Gesterby idéplan fungerar som utgångspunkt för detaljplanen (Arkkittehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, 2008) men det har gjorts betydande ändringar i idéplanens lösningar. Ur idéplanen har man använt de nya flervåningshuskvarteren längs Gesterbyvägen som också förnyar den nordliga infartsleden till Kyrksläotts kommuncentrum. Butikens trafikmässiga läge vid Gesterbyvägen härstammar också från idéplanen, men kvartersområdet för affärsbyggnader (KL) har avviker från planen anvisats på södra sidan av Hästhagsbron i detaljplanen.

Småhus- och flervåningshusområdena i Gesterby utgör en för sin tid typisk och enhetlig områdeshelhet och man har också strävat efter att bevara den som sådan i planförslaget. Såsom i den gamla byggnadsplanen från år 1974 har man också i detaljplanen för Västra Gesterby velat stärka betydelsen av lokaler för samling och umgänge som är viktiga ur den sociala gemenskapens perspektiv.

Nya kvarter för flervåningshus har anvisats längs Gesterbyvägen på östra sidan av vägen i närheten av nya tjänster. Den totala byggrätten i de befintliga radhuskvarteren i Hästbacken har dessutom ökat en aning. För egnahemshuskvarterens, dvs. de fristående småhusens del är detaljplanen konstaterande. I planen bekräftar den befintliga bosättningsstrukturen för de fristående småhusens del.

Om detaljplanen genomförs, skulle planområdet få cirka 160 nya invånare om 1 invånare/40 v-m² används som boenderymlighet. För genomförande av områdets parkeringsarrangemang samt för att bevara områdets grönskande karaktär är dimensioneringen för det kompletterande byggandet mindre än har anvisats i delgeneralplanen för kommuncentrum, etapp 1.

För områdets nya butik har man sökt en trafik- och tätortsmässigt möjligast god placering i detaljplanen. Planen möjliggör byggande av en ny butik på en central plats söder om Hästhagsbron i omedelbar närhet av bussarnas vändplats.

Trafikarrangemangen på planeringsområdet bevaras delvis. Gesterbyvägen bevarar sin ställning som områdets huvudsakliga matargata. Förlängningen av Gesterborgsvägen som ringvägsförbindelse runt flervåningshusområdet som föreslagits i idéplanen och delgeneralplanen har preliminärt slopats av kostnadsskäl. Därför bevaras vändplatsen för Hästhagsbrons busstrafik och dess trafikmässiga funktionalitet har utvecklat. Också Hästhagsbrons tätortsbild förbättras i och med genomförandet av planen. För att stärka gång- och cykelförbindelserna föreslås det i planförslaget att Gesterbyvägens förbindelse för gång- och cykling förlängs till Hästhagsbrons korsning. Förlängning av förbindelsen från Hästhagsbron till Silvergränden undersöks i Gesterbyområdets följande planläggningskede, i detaljplanen för Gesterby (projekt 12201).

5.1.1. Dimensionering

Planområdets areal är ca 22 ha. Detaljplanens totala byggrätt är ca 27 170 v-m², varav 8 500 v-m² är ny bostadsbyggrätt. Områdesexploateringstalet (e^a) uttrycker byggnadernas totala yta i förhållande till markområdets areal. Områdesexploateringen (e^a) på planområdet är sålunda ca 0,12. Det finns ca 7 ha närreklamationsområden (VL), dvs. ca drygt 30 % av planområdets areal.

Byggrätten i de befintliga radhuskvarteren har ökat lite. Nya kvartersområden för radhus och andra kopplade bostadshus (AR) anvisas inte. Den sammanräknade byggrätten för kvarter av radhus typ är 3400 v-m². Exploateringstalet (e^k) för radhus- och andra sammankopplade bostadsbyggnader är sålunda ca 0,21. Tre nya kvarter för flervåningshus (AK) har anvisats längs Gesterbyvägen och på kommunens outnyttjade servicetomt, där Gesterby ungdomsgård revs år 2020. De nya flervåningshuskvarterens totala våningsyta är totalt 8 250 v-m², vilket motsvarar exploateringstalet $e^k = 1,44$.

Andelen kvarter för fristående småhus (AO) i småhusområdet på västra sidan av Gesterbyvägen ändras inte i och med detaljplanen. På planområdet finns totalt 91 tomter för fristående småhus, vars storlek varierar mellan 600–1 000 m², i genomsnitt ca 830 m². Tomternas exploateringstal (e) är 0,20. Således är de fristående småhuskvarterens andel av byggrätten uppskattningsvis ca 15 000 v-m², dvs. mer än hälften av den totala byggrätten. I tabell 2 presenteras bostadsbyggrättens fördelning.

Tabell 2. Fördelning av bostadsbyggrätt

Kvartersområde för flervåningshus (AK, AK-1) <i>Största tillåtna våningstal</i>	7 250 v-m ² + tot. 1 000 v-m ² VII
Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR) <i>Största tillåtna våningstal</i>	3 400 v-m ² I
Kvartersområde för fristående småhus (AO) <i>Största tillåtna våningstal</i>	ca 14 918 v-m ² . II
Kvartersområde för affärsbyggnader (KL) <i>Största tillåtna våningstal</i>	600 v-m ² . I
Detaljplanen totalt	ca 27 168 v-m²

I planen har använts följande dimensionering för ordnande av parkering:

- AK-kvarteren: 1 bilplats/100 v-m², dock minst 0,6 bilplatser/bostad
- AK-1-kvarteret: 1 bilplats/150 v-m²
 - Offentlig service (y): 1 bilplats/80 v-m²
- KL-kvarteret (livsmedelsaffär): 1 bilplats/25 v-m²
- AR-kvarteren: 1,5 bilplats / bostad

Parkeringsdimensioneringen avviker från kommunaltekniska nämndens beslut 23.8.2018 (§ 106), enligt vilket dimensioneringen enligt nämndens beslut 22.9.2011 (§ 93) följs för de nya flervåningshusens del. Dimensioneringen från år 2011 anses vara föråldrad och avvika avsevärt från parkeringsnormerna för boende i Nylands övriga kommuner. Med beaktande av Gesterbyområdets läge, dess goda kollektivtrafikförbindelser samt att områdets tjänster och förbindelser för gång och cykling utvecklas, kan man i Gesterby också bereda sig på en förändring i färdvanorna.

Minimiantalet cykelplatser är 1 cykel/30 v-m² eller 1 cykel/boningsrum.

5.2. UPPNÅENDE AV MÅLEN FÖR MILJÖNS KVALITET

Kyrksläatts kommun har ställt höga kvalitetskrav på genomförandet av kompletterande byggande. Man vill att Gesterbyområdet blir ett attraktivt och livskraftigt bostadsområde där det nya byggnadsbeståndet stöder och stärker det befintliga området. Målet är att respektera miljöns grönskande karaktär i det kompletterande byggandet av området. Därför har man i detaljplanen strävat efter att landskapsmässigt, stadsbildsmässigt, på ett dimensionellt sätt och till sitt utseende anpassa byggandet till det som redan finns.

Bestämmelser som gäller kvaliteten på och särdragen för den byggda miljön har givits i detaljplanens allmänna bestämmelser. I de allmänna bestämmelserna bestäms om det nya byggandets utseende, så som fasadernas material och takets form.

Med anledning av utrymmes användningen och höjdskillnaderna måste byggnadernas, gårdsfunktionernas och körförbindelsernas placering ställvis lösas med bergsskärningar eller stödmurar. Enligt de allmänna bestämmelserna ska de dock anpassas i miljön med landskapsbyggnadsåtgärder, så som passande planteringar eller belysning. På så sätt bevaras områdets miljöbild och trivsamt.

Planarbetet svarar för sin del på kommunens befolkningsökningsmål genom att öka möjligheterna för byggande i Kyrksläatts område för tätortsfunktioner. Planförslaget främjar ökning av antalet användare av kollektivtrafik och på så sätt förbättring av servicenivån. Planlösningen möjliggör även en bilfri livsstil.

5.3. OMRÅDESRESERVERINGAR

5.3.1. Kvartersområden för flervåningshus

Kvartersområdena för flervåningshus (AK, AK-1) berörs av de gemensamma allmänna bestämmelserna beträffande fasad, takform, byggnadsmaterial samt byggande av gårdsområden. Med dessa strävar man efter ett enhetligt, stadsbildsmässigt och arkitektoniskt högklassigt uttryck. Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial ska vara träfodring. Med tanke på byggnadsmaterialens ekologiska hållbarhet ska byggnadernas stomkonstruktionerna också vara av trä. Fasadytorna ska genomföras enhetligt. Det betyder att en

brandtätning måste byggas bakom fasadbeklädnaden för att en enhetlig brädfodrad fasadyta kan byggas. Fasaderna på våningen på markplanet får inte ge ett kompakt intryck.

Byggnaderna ska ha endera sadeltak eller en tillämpning av sadel- och pulpettak. Byggnaderna ska ha dessutom taksäck som tydligt urskiljas från fasaden. På kvartersområdena för flervåningshusen ska iakttas en enhetlig takform och fasadfärgsättning. Byggnadernas balkonger ska inglasas på grund av trafikbullret från Gesterbyvägen och det enhetliga utseendet av de nya våningshusen.

Lek- och vistelseområdena med tillhörande planteringsområden på tomternas gårdsområden ska planeras och byggas enhetligt, så att ett trivsamt och tillräckligt stort gårdsområde bildas för invånarna. Naturens terräng- och bergsformer och växtlighet ska utnyttjas i byggandet av lekplatser och områden för vistelse.

[Kvartersområdena för flervåningshus 412 och 413 \(AK\)](#)

Gesterbyområdets mångsidiga bostadsutbud kompletteras genom att i detaljplanen anvisa två nya kvartersområden för flervåningshus (AK) längs Gesterbyvägen. De nya AK-kvarteren finns i kvarter 412 och 413 på södra sidan av Hästhagsbron. I kvarteren får placeras två flervåningshus med sex våningar. Den totala bygggrätten för ett flervåningshus är totalt 2 150 v-m², varav 300 v-m² får användas för gemensamma lokaler. Byggnadernas två översta våningar ska genomföras som indragna, vilket gör flervåningshusens utseende lättare. Indragningen ska vara minst 1,5 meter djup. Den indragna delen får användas som terrass- och balkongutrymme.

Av lägenhetsytan av byggnadens bostäder (lgh-m²) får den sammanräknade lägenhetsytan av enrummare vara högst 40 % med undantag av boende för specialgrupper. Den genomsnittliga lägenhetsytan (lgh-m²) i enrummarna ska vara minst 30 lgh-m² med undantag av boende för specialgrupper.

Genom att anvisa byggnadsyta i tomtens kanter har man i kvarteren strävat efter att bilda ett tillräckligt omfattande enhetligt gårdsområde mitt på tomten. En lekplats och ett område för vistelse ska ordnas i kvartersområdena. Flervåningshusens lekplatser ska stänglas med ett två meter högt tomtbullenstaket mot Gesterbyvägen. Staketet ska byggas på ett sätt som passar byggnadens arkitektur.

[Kvartersområde för flervåningshus där man får placera offentliga utrymmen för socialväsendet \(AK-1\)](#)

På Hästhagsbrons kvartersområde för flervåningshus där man får placera offentliga utrymmen för socialväsendet (AK-1), dvs. på tomt 2 i kvarter 414, får ett bostadsflervåningshus på sju våningar placeras. Den totala bygggrätten för flervåningshuset är totalt 3 950 v-m², varav 400 v-m² får användas för gemensamma lokaler. Byggnaden ska placeras i slutningen så att byggandets ingång till nedersta hela våningen har jämnats ungefär med gatunivån (Hästhagsbron). Man ska ha ingångar både från gatans (Hästhagsbron) och från gårdsplanens sida.

Flervåningshuset får inrymma offentliga utrymmen för socialväsendet om totalt 700 v-m². Dessa offentliga utrymmen avsedda för vistelse och hobbyer ska placeras i byggnadens första och andra våning. I gatunivå fungerar de också som verksamheter som livar upp gatuområdet och stadslivet. Enligt planbestämmelserna ska byggnadens fasadmateriell, -färgsättning samt framhävning av ingången också avspegla karaktären av verksamheten i byggnaden. De offentliga utrymmena ska utvecklas så att de betjänar både flervåningshusets och hela området invånares vardag och välmående. Lokaler som är avsedda för vistelse kan användas bland annat av husets och närområdets invånare för hobby- och klubbverksamhet, men också i större utsträckning. Offentliga gemensamma lokaler möjliggör lämpligt boende i mellanform särskilt för seniorer i Gesterbyområdet. Med boende i mellanform avses boende som placerar sig mellan självständigt boende hemma och serviceboende med heldygnssorg.

Med anledning av AK-1-kvarterets verksamhets natur tillämpas en avsevärt rymligare parkeringsnorm för bostadsutrymmena (1 bp/150 v-m²). Parkeringsnormen för offentliga lokaler är 1 bilplats / 80 v-m². Parkeringen till det offentliga utrymmet kan ordnas framför byggnaden, på parkeringsplatsen. Parkeringsplatsen ska byggas enligt planbestämmelserna delvis av material som släpper igenom vatten, dvs. av marksten med gräsfog för att minska dagvattenmängden.

5.3.2. Övriga bostadskvarter (AR, AO)

I detaljplanen konstateras den nuvarande situationen för småhusområdets del på västra sidan av Gesterbyvägen, dvs. för Hästhagens och Hästbackens del. Endast för radhus och andra kopplade bostadshus (AR) har

den totala byggrätten utökats en aning (+ 250 v-m²). I detaljplanen har också byggnadernas fasad och takform bestämts enligt det befintliga.

För kvartersområdena för fristående småhus (AO) anvisas inte heller ändring, utan de befintliga totalt 91 tomterna för fristående småhus anvisas i detaljplanen. Effektivitetstalet (e) för tomterna för fristående småhus har justerats 0,20 och det tillåtna våningstalet är två.

På grund av de fristående småhusens befintliga konstruktion har man i de allmänna bestämmelserna separat noterat att avståndet mellan en bostads- och ekonomibyggnad och granntomtens gräns ska vara minst två meter. Om bostads- eller ekonomibyggnaden har placerats på 2–4 meters avstånd från granntomtens gräns, ska byggnaden ha brandsektionering. Dessutom får man på väggen mot tomtgränsen då bygga bara fasta övre fönster som ska ligga på minst 1,5 meters höjd från golvet.

5.3.3. Kvartersområde för affärsbyggnader (KL)

Söder om Hästhagsbron, i omedelbar närhet av bussarnas vändplats, placeras ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL), vilket möjliggör byggande av en ny närbutik. För närbutiken har anvisats byggrätt om 600 v-m². Tomtens parkeringsarrangemang, utebelysning och -reklam ska genomföras som teman som stärker byggnadens arkitektur. Särskilda planer ska läggas fram för dessa i samband med bygglov.

Takytan på KL-kvartersområdets byggnad är mycket stor och det utgör en del av bostädernas fönstervy i det närliggande flervåningshuset. Därför ska byggnaden anläggas med gröntak. Kvartersområdets skvår/torg fungerar som mötesplats för invånarna. Den ska byggas enligt planbestämmelserna delvis av material som släpper igenom vatten, dvs. av marksten med gräsfog för att minska dagvattenmängden. En ek som anvisats som träd som ska skyddas växer i närheten av skvären/torget och erbjuder grönska och skydd för kvartersområdet. I närheten av närbutiken, nära lastområdet har en ny plats dessutom anvisats för områdets återvinningsstation (eko).

5.3.4. Kvartersområden för bilplatser (LPA)

Parkeringen i alla kvartersområden genomförs som parkering på marknivå. Kvartersområdena för bilplatser är huvudsakligen placerade på de befintliga parkeringsområdena. I en del av kvarteren placeras bilplatserna på LPA-kvartersområden som är i tomternas gemensamma användning och i en del på parkeringsplatser som anvisats med beteckningen p. I detaljplanen anvisas totalt fyra kvartersområden för bilplatser (LPA). I och med ändringen av detaljplanen ändras det allmänna parkeringsområdet (LP) vid Gesterborgsvägen till kvartersområde för bilplatser (LPA), där det är möjligt att anvisa bilplatser för de befintliga flervåningshusen i omgivningen.

Talet inom parentes i plankartans LPA-områden visar de kvarter vars bilplatser får placeras på LPA-området. Parkeringen för flervåningshusen i kvarter 412, 413 och 414 samt kvarter 1, 3, 5 och 6 i Gesterby byggnadsplan som är utanför planområdet har anvisats på detaljplanens LPA-områden. I numreringen hänvisar man till Gesterby byggnadsplan, men hänvisningen antyder också kvartersnummer som ändras i och med detaljplaneprojektet för Gesterby (projekt 12201).

Enligt planbestämmelsen ska parkeringsområdena avgränsas och struktureras med träd- och buskplanteringar till mindre delar med minst 14 bilplatser. På så sätt förblir parkeringsområdenas allmänna intryck grönt. Dessutom fungerar grönremssorna i kvartersområdena för bilplatser (LPA) som gröna sänkor i fördröjningen av dagvatten. LPA-områdena genomförs i enlighet med en separat parkeringsplan.

På kvartersområdet för bilplatser för kvarter 412 bör man placera den täckta bilparkeringen mellan gatuområdet och det övriga öppna parkeringsområdet i riktning med gatan. Den täckta bilparkeringen fungerar också som bullerhinder och avgränsar det stora parkeringsområdet från gatuområdet. Den täckta bilparkeringen ska anläggas med gröntak.

5.3.5. Övriga områden

Allmänt parkeringsområde (LP)

Allmänt parkeringsområde (LP) har anvisats längs Vilhelmsbergsvägen. Parkeringsområdet betjänar sådana som rör sig på Föhlhagens rekreativområde. Också LP-områdena ska avgränsas och struktureras med träd- och buskplanteringar till mindre delar med minst 14 bilplatser.

Områden för närrekreation (VL)

Alla parkområden som bevarats i naturligt tillstånd i planeringsområdet har anvisats som närrekreatiomsområde (VL). Också det ogenomförda kvartersområdet för fritidsgården (YV) i Gesterbyvägens västra del har enligt Gesterby byggnadsplan anvisats som en del av Hästbacksparkens närrekreatiomsområde. Enligt generalplansbestämmelsen ska närrekreatiomsområdena (VL) skötas så att områdets särdrag bevaras och trädbeståndets åldersstruktur är mångsidig. Friluftsförbindelserna till rekreatiomsområdena blir officiella i och med detaljplanen. Det starka befintliga stignätet stöder rekreatiomsrutterna.

Gång- och cykelförbindelser

Genomförandet av detaljplanen förbättrar gång- och cykelförbindelserna i området jämfört med nuläget. Särskilt förbindelsen mellan kommuncentrum och Gesterby blir smidigare tack vare den rakare förbindelsen som byggs längs Gesterbyvägen. Förbindelsen för gång och cykling (pp) som går i riktning öster-väster till Hästbacksparken i planområdets västra del sammankopplar området med rekreatiomsrutterna i områdena Jungfru-berget och Vilhelmsberg. På Gesterbybergets rekreatiomsområde byggs en ny förbindelse för gång och cykling som möjliggör hinderfri tillgänglighet till rekreatiomsområdet särskilt för invånarna i de närliggande flervåningshusen. De nya förbindelserna för gång- och cykling belyses och kopplas till de omkringliggande gång- och cykelförbindelserna.

Som riktgivande parkstigar i planen har man anvisat de andra mest betydande förbindelserna i Gesterbyberget, som inte kan byggas som hinderfria förbindelser utan stora terrängomformningar och -skärningar. Således är det inte meningen att man bygger i planen anvisade riktgivande parkstigar i terrängen. Syftet är att göra lätta förbättringar av parkstigarna. Också Fölhagens stignätverk har i planen anvisats som riktgivande parkstig.

Gatuområden

Trafikarrangemangen på planeringsområdet bevaras delvis. Gesterbyvägen är planområdets huvudgata. Den har anvisats som historisk väg, dvs. gatans väglinje ska bevaras. På östra sidan av Gesterbyvägen anvisas de mest betydande ändringarna i gatuområdena. I Gesterby byggnadsplan har Hästhagsbron anvisats som gatuområde för allmän gång- och cykeltrafik och servicetrafik. I och med ändringen av detaljplanen ändras gatans karaktär till gata och fungerar som vändplats för bussar. I trafikplanen (Ramboll, 2021) har smidigheten i Hästhagsbrons kollektivtrafik granskats. Från Hästhagsbron korsar en ny gata till det nya kvartersområdet för affärsbyggnader (KL) och kvartersområdena för flervåningshus (AK, AK-1). Efter tomtförbindelsen fortsätter Hästhagsbron som gata reserverad för gång- och cykeltrafik där endast servicekörning är tillåten.

5.3.6. Kommunalteknik

De allmänna planerna för gator och vattenförsörjning för hela Gesterbyområdet har uppgjorts som en del av de allmänna planerna för kommunalteknik (Sweco, 2016 & FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020) efter framläggningen av planutkastet för Gesterby. Trafikplanen har senare preciserats för Västra Gesterbys del. De allmänna planerna för gator och vattenförsörjning samt dagvatten kommer att preciseras på nytt i enlighet med markanvändningen i detaljplaneförslaget.

I detaljplanen har platser anvisats för placering av olika transformatorbyggnader (et/m) av vilka det finns två på planområdet.

5.3.7. Dagvattenhantering

Planen för hantering av dagvatten har uppgjorts som en del av den allmänna planen för kommunalteknik (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2020). Planen kommer att preciseras på nytt i enlighet med markanvändningen i detaljplaneförslaget.

Med beaktande av områdets markgrund och omständigheter är det utmanande att helt och hållet infiltrera och fördröja dagvatten på platsen där det uppstår. Till exempel i kvartersområden för bilplatser (LPA) är det möjligt att förverkliga fördröjningen i de låga gröna sänkorna i grönremsorna på parkeringsområdet. Enligt de allmänna bestämmelserna om dagvatten får dagvatten således på ett kontrollerat sätt styras till VL-områdena enligt planen för hantering av dagvatten på området. Dagvatten som uppstår på kvartersområdet ska fördröjas och ledas kontrollerat till det mottagande vattendraget så att dimensioneringsvolymen i fördröjningssänkorna, -bassängerna eller tankarna ska vara minst 1 m³/100 m² ytmaterial som inte släpper igenom vatten.

Fördröjningssänkorna, -bassängerna eller -tankarna ska tömmas inom 24 timmar från att de har fyllts och de ska ha planerad överrinning.

Genom planbestämmelser som gäller gröna tak (på KL-kvartersområdet samt LPA-området för kvarter 412) samt ytmaterial som släpper igenom vatten (i kvarter 414) strävar man efter att minska uppkomsten av dagvatten genom att öka avdunstningen. Gröna tak hjälper också till att jämna ut flödestoppar i vattenmängden som orsakas av störtregn på tak. I enlighet med de allmänna bestämmelserna räknas av arealen på grönt tak bara en tredjedel som sådant som inte släpper igenom vatten.

5.4. PLANENS KONSEKVENSER

Konsekvensbedömning i enlighet med MBF 1 §:

Vid utredning av sådana konsekvenser av planer som avses i 9 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) beaktas tidigare gjorda utredningar samt andra omständigheter som inverkar på behovet av utredningar. Utredningarna ska innehålla tillräckliga uppgifter för att det ska vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser genomförandet av planen har för

- människors levnadsförhållanden och livsmiljö,
- jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken,
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Detaljplanens konsekvenser har bedömts inte bara på själva planeringsområdet även på ett större område där planen antagligen kommer att orsaka förändringar. Vid bedömningen har man utnyttjat ursprungsmaterial som nämns i början av planbeskrivningen (se beskrivningens kapitel 1.6) samt respons man fått in av sakägare.

5.4.1. Konsekvenser för den byggda miljön

Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön

Landskapets grundstruktur bevaras på planområdet. Ingen ändring av markanvändningen anvisas i Hästbackens och Hästhagens område. Områdenas allmänna intryck förbättras dock tack vare de kommunaltekniska förändringarna, såsom förnyandet av gatornas beläggningar.

Detaljplanen medför betydande förändringar på östra sidan av Gesterbyvägen. Gesterbybergets närreklamationsområde bevaras huvudsakligen. Dess bergiga krön förblir obebyggt och erbjuder även i fortsättningen rekreativsmöjligheter för områdets invånare. Rekreativsområdet krymper dock och man blir tvungen att bryta dess berg i och med byggandet av de nya flervåningshusen längs Hästhagsbron och Gesterbyvägen. Således ändras landskapsbilden avsevärt till denna del. Bullerskydden som byggs vid Gesterbyvägen ändrar också för sin del Gesterbyvägens landskapsbild. På grund av byggandet är man också tvungen att fälla träd.

För att flervåningshusen ska sitta i landskapet har man fäst särskild uppmärksamhet vid byggandets placering och massa. I planbestämmelserna betonas också att byggnadernas fasadbehandling ska vara av stadsbildsmässig och arkitektoniskt hög klass. Också eventuella stödmurar och bergsskärningar ska med hjälp av landskapsbyggande anpassas till omgivningen, till exempel med passande växter eller belysning. Byggnadens fasadmaterial ska vara enhetligt och i trä. Till exempel de två översta våningarna på flervåningshusen längs Gesterbyvägen ska dessutom genomföras som indragna, vilket gör flervåningshusens utseende lättare.

Således ändrar Gesterbyvägens stadsrums karaktär som infartsled till kommuncentrum jämfört med det nuvarande landskapet. Också Hästhagsbrons stadsbild ändrar avsevärt. Omgivningen vid bussarnas vändplats förbättras och blir tydligare. Över lag blir Gesterbys miljöbild mera småstadsaktig, vilket också är ett av de viktigaste målen i utvecklingen av kommuncentrum.

I miljöbyggandet betonas områdets styrkor. Genom planbestämmelser har man strävat efter att områdets intryck ska förbli lummigt. Den gamla eken som finns nära det nya torget har till exempel anvisats som träd som ska skyddas.

Detaljplaneändringen påverkar inte kulturarvet eftersom det inte finns några fornminnen eller kulturhistoriskt värdefulla byggnader på området. Gesterbyvägen har anvisats som en historisk väg. Dess väglinje ska enligt planbestämmelsen bevaras.

Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken

Planlösningen stöder målen beträffande förtätande av samhällsstrukturen och förbättrar förutsättningarna för användning av hållbara transportformer. Förtätandet och förenhetligandet av tätortsstrukturen med hjälp av det befintliga infrastrukturnätverket och främjandet av en hållbar samhällsstruktur är förenligt med de riksomfattande målen områdesanvändningen, utvecklingsbilden för kommuncentrum och Kyrksläotts kommuns klimatmål. Utökandet av boendeutbudet stöder Gesterby men också lönsamheten för de kommersiella tjänsterna och kollektivtrafiken i hela kommuncentrumområdet och genom dessa områdets livskraft. Planeringsområdet ligger intill goda kollektivtrafikförbindelser, vilket möjliggör ett bilfritt levnadssätt. Med beaktande av områdets samhällsstrukturella läge har man i planen berett sig på att färdvanorna ändras genom att lätta på parkeringsdimensioneringen.

Byggandet av nya bostäder kompletterar Gesterbys befolkningsgrund. Det är motiverat att öka mängden boende i mellanform och tjänster för äldre i området bland annat med anledning av Gesterbybefolkningens åldersstruktur. Åängens välfärdscentral som byggs i närområdet stöder också utvecklingen av tjänster för områdets äldre. Servicefunktionerna som placeras på området är i huvudsak också tillgängliga också för andra kommuninvånare.

I och med detaljplanen ökar trafikmängden på Gesterbyvägen en del på grund av det nya byggandet. Att områdets tjänster, kollektivtrafik (busstrafik) samt nätverket för gång och cykling blir mångsidigare och utvecklas minskar behovet av privatbilism, vilket för sin del ökar trafiksäkerheten och områdets trivsamhet. Också de nya trafikarrangemangen förbättrar trafikens smidighet och trygghet. Olovlig körning in i flervåningshusområdet hindras och då minskar störningarna av trafiken bland bosättningen. I och med detaljplanen förbättras och förtydligas också bostadsflervåningshusens parkeringsomständigheter. Också arrangemangen för servicetrafiken blir tydligare. I ändringen av detaljplanen har man fäst särskild uppmärksamhet också vid bestämmelser som gäller bekämpning av trafikbullret från Gesterbyvägen.

5.4.2. Sociala konsekvenser

Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö

I detaljplanen bevaras de bekanta rekreationsplatserna såsom Gesterbyberget, Fölhagen och Hästbacksparken. Arealen för Gesterbybergets rekreationsområde minskar dock en aning på grund av nybyggandet. I och med detaljplanen förbättras också förbindelserna till rekreationsområdena. Undersökningar har visat att närbelägna rekreationsområden och områdets grönska ökar människornas välmående.

Invånarökningen som uppkommer av det kompletterande byggandet i området (ca 160 nya invånare) påverkar naturligtvis invånarnas livsmiljö både på området och det kringliggande närområdet. Som följd av invånarökningen växer fordonstrafikens mängd jämfört med den nuvarande trafiken. Ökningen är ändå inte betydande eftersom förbindelserna för gång och cykling blir mångsidigare i och med att detaljplanen förverkligas och särskilt förbindelserna till kommuncentrum förbättras. Också kollektivtrafikens funktionalitet och således också förutsättningarna för utveckling av den förbättras. Ändringen av detaljplanen möjliggör en ändring i färdvanorna, dvs. i praktiken en bilfri livsstil.

Utbudet på närtjänster och möjligheterna för vidareutveckling av tjänsterna förbättras i och med det ökande invånarantalet. Ändringen av detaljplanen möjliggör byggandet av en närbutik på en central plats i omedelbar närhet till goda kollektivtrafikförbindelser. Det nya torgområdet nära butiken erbjuder en plats där människor kan umgås och träffas. Ett flervåningshus har också anvisats i butikens omedelbara närhet som möjliggör utveckling av gemenskapen och tjänster för äldre på området. Ändringen av detaljplanen bidrar således till att mångsidiggöra alternativen för boende i området och möjliggör den så kallade alternativa boendeformen som medför ett betydande tillägg särskilt till utbudet på bostäder för äldre. På Gesterbyområdet uppstår en ny servicekoncentration som lockar kunder också från andra håll i Kyrkslätt.

Undersökningar har visat att boendeomgivningens tillgänglighet, mängden tjänster och grönområden på gångavstånd ökar särskilt rörelseaktiviteten bland äldre. Äldre använder också mer kollektivtrafik för kortare resor. Alla dessa är också Gesterbyområdets styrkor som också vidareutvecklas genom ändringen av detaljplanen.

Människor vill fortsätta att leva det liv de är vana vid också som äldre. Att åldras i en bekant omgivning skapar trygghet. Känslan av ensamhet och otrygghet är en av de mest betydande orsakerna för flytt till serviceboende även om de boende inte nödvändigtvis har behov av medicinsk eller heldygnsomsorg. Genom detaljplanen för Västra Gesterby möjliggörs mångformigt, tillgängligt och tryggt boende nära tjänster. Gemensamma lokaler möjliggör till exempel också att småbarnspedagogisk verksamhet och verksamhet för äldre kombineras, att många generationer kan umgås, vilket erbjuder högklassiga förutsättningar för hobby- och kulturverksamhet för människor i olika åldrar och livssituationer.

Stadsbilden och området image förbättras genom god planering av nya byggnader och stilig fasadbehandling. Tack vare det kompletterande byggandet av flervåningshusområdet har husbolag också möjlighet att skaffa inkomster för till exempel utveckling av parkeringsområden, miljöbyggande och underhåll. På så sätt höjs nivån på miljöbyggandets kvalitet. Funktionaliteten förbättras i och med de nya trafiksystemen. De nya flervåningshusen som anvisats längs Gesterbyvägen förenhetligar kvartersstrukturen och skyddar samtidigt kvartersområdenas inre delar från buller från fordonstrafiken. Tack vare bullerbekämpningsbestämmelserna skapar planlösningen också förutsättningar för en hälsosam och trivsamt boendemiljö. Enligt de allmänna bestämmelserna ska den kommande närbutik och den täckta bilparkeringen i det södra kvartersområdet för bilplatser byggas med grönt tak. Enligt undersökningar ökar området grönska, både i omgivningen och på takytorna, trivsamt och välmående samt bidrar för sin del också till att minska bullerolägenheter. Dessa hjälper också till att upprätthålla naturens mångfald och motverka luftföroreningar.

På social nivå är effekterna således positiva och betydande. Det kan uppskattas att intresset för området också kommer att öka regionalt.

5.4.3. Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Konsekvenser för jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet

Den kommande markanvändningen kommer inte att påverka de nuvarande vattendelarna eller avrinningsruterna. Ändringarna i berggrunden är lokala. Man blir tvungen att bryta berggrund i och med byggandet av de nya flervåningshusen längs Gesterbyvägen samt butiken och det nya flervåningshuset vid Hästhagsbron. Avsikten är att i mån av möjlighet undvika onödig brytning, och man strävar efter att lösa höjdskillnader med alternativa sätt, såsom med stödmurar.

De hydrologiska effekterna av ändringarna i markanvändningen har bedömts i samband med justeringen av de allmänna planerna för Gesterbyområdet (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020). Utredningen uppgjordes på basis av utkastet till detaljplan för Gesterby. Planerna kommer att vidarepreciseras i enlighet med markanvändningen som föreslagits i detaljplaneförslaget. Enligt utredningen (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020) orsakar markanvändningen i detaljplanen ändring i andelen ogenomträngbara ytor (TIA) särskilt i det centrala området för ändring i Gesterby (område 6 och 7 i utredningen). I planområdet har uppmärksamhet fästs vid dagvattenhanteringen genom planbestämmelser och den har beskrivits i kapitel 5.3.7 i beskrivningen.

I ändringen av detaljplanen ingår flera lösningar som minskar bilberoendet och stöder hållbart färdande. Klimatkonsekvenserna påverkas på ett väsentligt sätt av förtätandet av tätortsstrukturen. Invånarna kan använda närtjänster, men också tjänsterna i centrum med hjälp av kollektivtrafikförbindelser och förbindelserna för gång som utvecklas. Detaljplanen möjliggör ett bilfritt levnadssätt. Man har berett sig i planen på att färdvånorna ändras genom att lätta på parkeringsdimensioneringen. På så sätt har man kunnat uppnå målen för kompletterande byggande av hållbar samhällsstruktur utan att avstå ifrån området grönska. Också planbestämmelserna om byggande i trä överensstämmer med Kyrkslätts klimatmål. Byggande i trä är en betydande metod för att minska på koldioxidutsläpp. Således är detaljplanen i enlighet med Kyrkslätts kommuns HINKU-mål och principerna för hållbar utveckling.

Konsekvenser för växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna

På planområdet finns inga särskilda naturmiljöobjekt. Detaljplanen påverkar de befintliga naturförhållandena, men naturmiljöerna bevaras i huvudsak. Konsekvenserna på naturmiljön är således lokala och begränsas till planeringsområdets östra del. Den mest betydande förändringen i naturmiljön är byggandet av de nya flervåningshusen längs Gesterbyvägen och flervåningshuset och affärsbyggnaden vid Hästhagsbron eftersom genomförandet av dessa förutsätter bergbrytning och fällning av träd. Särskilt det centrala bergiga skogsområdet krymper på grund av nybyggandet. Skogsområdet bevaras dock till största delen. I detaljplanen har området anvisats som Gesterbybergets närreklamationsområde. En betydande positiv inverkan på rekreationsområdena

med tanke på bevarandet av naturmiljön är att friluftsförbindelserna som leder till dem görs officiella och utvecklas, eftersom det styr friluftsanvändningen och tryggar bevarandet av naturområdenas värden.

5.4.4. Konsekvenser för kommunekonomin

Allmänt sett ha nya skattebetalare som flyttar till kommunen alltid en positiv effekt på kommunekonomin. Kostnaderna för byggandet av området kommer dock att vara betydande. Den grova kostnadsberäkningen för till exempel Gesterbyvägens bullerskydd är ca 200 000 euro.

Det kompletterande byggandet av flervåningshusområdet förutsätter byggande av kommunalteknik, men den befintliga täta strukturen höjer ändå inte kostnaderna alltför högt. Då parkeringsdimensioneringen lättas möjliggörs det kompletterande byggandet av området. På så sätt är det möjligt för både kommunen och husbolaget att få inkomster från tilläggsbyggrätt som anvisas på mark som ägs av kommunen och husbolaget. I och med det kompletterande byggandet och de tillhörande markanvändningsavtalen uppkommer också förutsättningar för att anvisa finansiering för miljöbyggande, områdesskötsel och underhåll. Förbättringen av omgivningens kvalitet höjer områdets image, vilket för sin del ökar områdets fastigheters värde. Då parkeringsdimensioneringen lättas sjunker också kostnaderna för byggande och boende. Då bilplatser byggs enligt det faktiska behovet, dvs. enligt efterfrågan, kan deras pris också anpassas för att bättre motsvara kostnaderna som de orsakar. På så sätt kan tilläggskostnaden för bilplatser som tillfaller invånare som inte har bil minska. På området finns goda kollektivtrafikförbindelser. För enskilda hushåll är det ekonomiskt förnuftigt att bo på områden med god kollektivtrafik, eftersom beroendet av personbil inte är lika stort som på flera andra bostadsområden i kommunen.

Detaljplaneändringens konsekvenser för kommunekonomin kan också granskas genom befolkningens åldrande. I slutet av 2030-talet måste Kyrkslätt med beaktande av de ekonomiska realiteterna ordna fungerande och högklassiga social- och hälsovårdstjänster för en trefaldig mängd människor. Då boende i mellanform möjliggörs minskar pressen på kommunen att öka resurserna för anstaltsvård eller serviceboende med helldygnsomsorg för äldre. Också hemvården har nytta av att klienterna finns på samma ställe eller nära varandra. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) stöder specialgruppers boende med investeringsbidrag och räntestöd.

Västra Gesterby, såsom hela Gesterbyområdet, är bostadsbetonat. Detaljplaneändringen bidrar inte till en betydande mängd nya arbetsplatser på området. Utvecklingen av Gesterbyområdet stärker framförallt kommuncentrums ställning och erbjuder nya boendeformer i närheten av kommuncentrum. Således är detaljplanen kommunalekonomiskt lönsam.

5.5. STÖRANDE FAKTORER I MILJÖN

Den mest betydande störande faktorn i miljön på planeringsområdet är det buller som orsakas av trafiken på Gesterbyvägen. I den genomförda bullerutredningen (Ramboll, 2021) har man utrett de behövliga bullerbekämpningsåtgärderna och kalkylerat kostnaderna för bullerbekämpningen. Man har föreslagit att den befintliga bosättningen skyddas från buller med en bullerskärm som monteras vid sidan av vägen med en höjd på 1,2–1,6 meter från vägnivån. Den föreslagna bullerskärmens totala längd är ca 590 meter. Med den föreslagna bullerskärmens skyddas bosättningen längs Gesterbyvägen dagtid på riktvärdesnivån 55 dB eller under den.. På tomterna underskrids efter bullerskyddet de gamla bostadsområdenas riktvärde för nattetid 50 dB samt de nya bostadsområdenas riktvärde för nattetid 45 dB. Bullerskyddsberäkningarna har inkluderat de nya byggnaderna längs Gesterbyvägen och bullerskyddet som vägen behöver, så återverkningarna som orsakas av dessa har beaktats i räkningsresultatet. I bilderna 3 och 4 i planbeskrivningens bilaga 8 visas bulleravbildningen med bullerskyddet i fråga.

I bullerutredningen (Ramboll, 2021) har man dessutom närmare granskat referensplanens bullersituationen, dvs. situationen för de nya flervåningshusen vid Gesterbyvägen och Hästhagsbron. Dessa har presenterats närmare i bilderna 5 och 6 i bilaga 8 till planbeskrivningen. Utan bullerskydd förblir en del av lek- och vistelseplatserna på en nivå som överskrider dagbullret 55 dB. Utan separat bullerskydd ligger småbarnspedagogikens gårdsområden på en ljudnivå som underskrider riktvärdena. I bullerutredningen (Ramboll, 2021) föreslås att områdena ska bullerskyddas med ett tomtbullenstaket, vars höjd från gårdsnivån är 2,0 meter. Med det föreslagna bullerskyddet får man lek- och vistelseplatserna på en nivå som på dagen och natten underskrider riktvärdena. Balkonger avsedda för vistelse jämföras med områden för utevistelse och riktvärdena ska

underskridas på dessa. Balkongerna som vetter mot Gesterbyvägen ska inglasas för att sänka bullernivån eftersom de utsätts dagtid för en genomsnittlig ljudnivå på över 55 dB. För bullerbekämpningen och områdets enhetliga uttryck har alla balkonger i de nya flervåningshusen i detaljplanen anvisats att inglasas.

I bullerutredningen (Ramboll, 2021) granskades också i enlighet med referensplanen de dagtida genomsnittliga ljudnivåerna vid de planerade byggnadernas fasader. Dessa har presenterats närmare i bilderna 7–10 i bilaga 8 till planbeskrivningen. Beträffande fasadernas ljudisolering underskrids enligt bullerutredningen det dagtida riktvärdet 35 dB inne i bostäderna i de nya flervåningshusen i referensplanen utan en separat bestämmelse om ljudisoleringen i detaljplanen. Enligt avbildningen förekommer inte heller bullernivåer på över 65 dB vid fasaderna, så bullret ställer inga begränsningar för bostädernas placering.

5.6. PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Planbeteckningarna och -bestämmelserna finns i plankartan och i bilaga 3.

5.7. NAMNSKICK

Plannamnen baserar sig på områdets gamla namn som finns i baskartan. Adressnamnen har använts redan länge. Utöver namnskick från ikraftvarande detaljplaner används också nya namn. Även rekreationsområdena fick nya namn. Antalet nya plannamn som behövs är litet jämfört med antalet plannamn som redan är i bruk på området. I områdets namnskick har man strävat efter att respektera områdets gamla namnskick och avleda nya namn av de namn som använts på området. Till följande finns en förteckning över namnen som används på området. Nya namn har märkts ut med en asterisk (*).

<u>På finska</u>	<u>På svenska</u>
Gator	
Gesterbyntie	Gesterbyvägen
Hevosenkavio	Hästhoven
Hevoshaansilta	Hästhagsbron
*Hevoshaanrinne	Hästhagsbrinken
Hevoshaka	Hästhagen
Hevosmäki	Hästbacken
Vilhonkummuntie	Vilhelmsbergsvägen

Gång- och cykelförbindelser

Hevospolku	Häststigen
*Hevoshaanpolku	Hästhagsstigen (ny gång- och cykelförbindelse på Gesterbybergets närrecreationsområde)
*Hevosmäenkuja	Hästbacksstigen (ny gång- och cykelförbindelse från Gesterbyvägen mot Hästbacksparken)
*Hevosmäenpolku	Hästbacksstigen (stig till Hästbacksparken)

Grönområden (nya namn)

*Hevosmäenpuisto	Hästbacksparken (VL-område väster om Hästbacken)
*Varsahaka	Fölhagen (VL-område och LP-område längs Vilhelmsbergsvägen)
*Gesterbynkallio	Gesterbyberget (VL-område mitt bland AK-kvarteren)

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1. PLANER SOM STYR OCH ÅSKÅDLIGGÖR GENOMFÖRANDET

För Gesterbyområdet har man sida vid sida med detaljplaneplaneringen uppgjort en allmän plan för gator och vattenförsörjning, som styr byggandet av kommunalteknik på området (Sweco Ympäristö Oy, 2016). Denna plan har kompletterats med den allmänna planen för parkeringsområden och dagvatten (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2020), som preciseras i enlighet med markanvändningen i förslaget till detaljplan. Eftersom detaljplaneförslaget har ändrat avsevärt från det tidigare utkastet till detaljplaneförslag, som har varit grunden till de allmänna planerna, har en preciserad trafikplan gjorts upp för detaljplaneområdet. Den här planen gäller i första hand affärsfastighetens kvartersområde (KL), området för bussarnas vändplats och förbindelsen för gång och cykling längs Gesterbyvägen. För de nya flervåningshusområdena nära KL- kvarteren har en referensplan dessutom utarbetats i samband med vilken illustrationsbilden som finns i beskrivningens bilaga 10 uppgjordes.

6.2. GENOMFÖRANDE OCH TIDTABELL

Detaljplaneändringen kan genomföras genast då planändringen har kungjorts ha vunnit laga kraft. Målet är att detaljplanen godkänns under år 2021. I fråga om tomterna i privat ägo beror tidtabellen för genomförande av detaljplanen på områdets markägare. Genomförandet av detaljplanen förutsätter markanvändningsavtal.

I planläggnings- och investeringsprogrammet beräknas planeringen och byggandet av kommunalteknik på området ske 2022. Husbyggandet kunde börja efter detta, uppskattningsvis år 2023.



KYRKSLÄTTS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR VÄSTRA GESTERBY

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