

KYRKSLÄTTS KOMMUN

MELLERSTA KYRKSLÄTT

PROJEKTNUMMER 12203



# VÄSTRA GESTERBY

DETALJPLANEBSKRIVNING



KIRKKONUMMI  
KYRKSLÄTT

## BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

som gäller plankartan som uppdaterats 29.9.2022 (ritningsnummer 3471)

Projektnummer: 12203



Pärbild: Utsiktsbild mot butiken (Ramboll Finland Oy, 2021).

## DETALJPLAN FÖR VÄSTRA GESTERBY

Ändring och utvidgning av detaljplanerna för Gesterby, Vilhelmsberg och Gesterbyvägen. Detaljplaneändringen gäller kvarter 1, 6, 9, 15–25 och 27 i byggnadsplanen för Gesterby.

Med detaljplaneändringen bildas kvarteren 401, 411–414, 418 och till dem anslutande 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)

**Justerat förslag till detaljplan**

Samhällstekniska nämnden 19.5.2022 (§ 49)  
Kommunstyrelsen 23.5.2022 (§ 170)

**Godkännande av detaljplanen**

Samhällstekniska nämnden 29.9.2022 (§ 108)  
Kommunstyrelsen XX.XX.2022 (§ XX)  
Kommunfullmäktige XX.XX.2022 (§ 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 före detta ungdomslokalen, och kvartersområdet för affärsbyggnader (AL) samt de närliggande kvartersområdena för parkeringsanläggningar (AP). 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 Winelliska skolan (åk 1–9). Nya Jokirinteen oppimiskeskus som öppnades i början av året 2021 och den nya välfärdscentralen som öppnar i december 2022 ligger på mindre än en kilometers avstånd från planeringsområdet.



Bild 1. Planeringsområdets läge hr 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 .....	3
1.1. IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER .....	3
1.2. PLANOMRÅDETS LÄGE .....	3
1.3. DETALJPLANENS NAMN OCH SYFTE .....	4
1.4. BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING .....	4
1.5. FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN .....	6
1.6. FÖRTECKNING ÖVER HANDLINGAR OCH UTREDNINGAR SOM GÄLLER PLANEN .....	6
1.6.1. Centrala planer .....	6
1.6.2. Centrala utredningar .....	6
2. SAMMANDRAG .....	8
2.1. DETALJPLANEPROCESSENS SKEDEN .....	8
2.2. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....	10
2.3. GENOMFÖRANDE AV PLANEN .....	10
3. UTGÅNGSPUNKTER .....	11
3.1. UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANERINGSOMRÅDET .....	11
3.1.1. ALLMÄN BESKRIVNING AV OMRÅDET .....	11
3.1.2. LANDSKAP OCH NATURMILJÖ .....	11
3.1.3. BEBYGGD MILJÖ .....	16
3.1.4. MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN .....	25
3.2. PLANERINGSSITUATION .....	26
3.2.1. Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet .....	26
4. PLANERINGSSKEDEN FÖR DETALJPLANEN .....	32
4.1. BEHOV AV DETALJPLANERING .....	32
4.2. PLANERINGSSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DEN .....	32
4.2.1. Utkast till detaljplan för Gesterby .....	32
4.3. DELTAGANDE OCH SAMARBETE .....	33
4.3.1. Intressenter .....	33
4.3.2. Anhängiggörande .....	33
4.3.3. Deltagande och växelverkan .....	33
4.3.4. Myndighetssamarbete .....	34

4.4.	MÅL MED DETALJPLANEN.....	34
4.4.1.	Riksomfattande mål för områdesanvändningen.....	34
4.4.2.	MBT 2019-planen .....	35
4.4.3.	Mål enligt utgångsmaterialet.....	35
4.4.4.	Mål som uppkommit under processens gång, precisering av målen .....	35
4.4.5.	Beaktande av responsen på beredningsmaterialet till detaljplanen .....	36
4.4.6.	Beaktande av responsen på detaljplaneförslaget och ändringarna som gjorts i planen mellan förslaget och det justerade detaljplaneförslaget .....	37
4.4.7.	Beaktande av responsen om det justerade detaljplaneförslaget och ändringarna som gjorts mellan planens justerade detaljplaneförslag och behandlingen för godkännande.....	37
5.	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....	39
5.1.	PLANENS STRUKTUR .....	39
5.1.1.	Dimensionering.....	39
5.2.	Uppnående av målen för miljöns kvalitet.....	40
5.3.	Områdesreserveringar .....	40
5.3.1.	Kvartersområden för flervåningshus.....	40
5.3.2.	Övriga bostadskvarter (AR, AO).....	42
5.3.3.	Kvartersområde för affärsbyggnader (KL).....	42
5.3.4.	Kvartersområden för bilplatser (LPA) .....	42
5.3.5.	Rekreationsområden .....	43
5.3.6.	Övriga områden .....	43
5.3.7.	Kommunalteknik .....	44
5.3.8.	Dagvattenhantering .....	44
5.3.9.	Tillgänglighet.....	45
5.4.	PLANENS KONSEKVENSER .....	45
5.4.1.	Konsekvenser för den byggda miljön .....	45
5.4.2.	Sociala konsekvenser.....	46
5.4.3.	Konsekvenser för naturen och naturmiljön .....	47
5.4.4.	Konsekvenser för kommunekonomin .....	48
5.5.	STÖRANDE FAKTORER I MILJÖN.....	49
5.6.	PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER .....	50
5.7.	NAMNSKICK.....	50
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	51
6.1.	PLANER SOM STYR OCH ÅSKÅDLIGGÖR GENOMFÖRANDET.....	51
6.2.	GENOMFÖRANDE OCH TIDTABELL .....	51

## 1.5. FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN

- Bilaga 1. Blankett för uppföljning av detaljplanen
- Bilaga 2. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 3. Detaljplanekarta och bestämmelser
- Bilaga 4. Utdrag ur Kyrksläotts sammanställning av gällande detaljplaner
- Bilaga 5. Kartutdrag ur bullerutredningen för Gesterbyvägen och referensplanen (Ramboll Finland Oy, 2021)
- Bilaga 6. Trafik- och referensplaner för Västra Gesterby (Ramboll Finland Oy, 2021)
- Bilaga 7. Allmän plan för kommunaltekniken (Ramboll Finland Oy, 2022)
- Bilaga 8. Allmän plan för dagvattenhanteringen (Ramboll Finland Oy, 2022)
- Bilaga 9. Riktgivande räddningsvägar, AK 417 och AK 418 (Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy, 2022)
- Bilaga 10. Parkeringschema

## 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). Kyrksläotts kommuns åtgärdsplan för hållbar energi och ett hållbart klimat. Kyrksläotts kommun.
- FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy (2020). Precisering av de allmänna planerna för kommunaltekniken på Gesterby detaljplaneområde
- Gaia Consulting Oy (2019). Kyrksläotts klimatvägkarta
- Helsingforsregionens trafik (2018) MBT 2019-planen
- Kyrksläotts kommun (2016) Utvecklingsbild för kommuncentrum 2040 - En Urban by
- Kyrksläotts kommun (2017) Kyrksläotts kommunstrategi 2018–2021
- Kyrksläotts kommun (2017). Hemma i Kyrkslätt - Kyrksläotts arkitekturpolitiska program 2017
- MDI Oy (2020). Befolkningsprognosen för Kyrkslätt
- Ramboll Finland Oy, (2021). Trafikplan och referensplan för Västra Gesterby
- Ramboll Finland Oy, (2022). Allmänna planer för kommunaltekniken i Västra Gesterby.
- Sito Oy (2017) Trafiksystemplan för Kyrksläotts centrala tätortszon 2040
- Sito Oy (2017) Utvecklingsprogram för gång och cykling i Kyrkslätt
- Sitowise Oy (2017). Kyrksläotts 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
- Kyrksläotts kommun (2017). Parkeringsutredning för centrumområdena i Kyrkslätt och Masaby
- Kyrksläotts kommun (2020). Flygekorrutredning för Gesterby.
- Kirkkonummen kunta, Tiehallinto & Strafica Oy (2008). Vagnäts- 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
- Mikrolähti Oy (2021). Arkeologisk inventering för detaljplanerna för Västra Gesterby och Gesterby, Kyrkslätt.
- Mökkönen, T. (2011). Arkeologisk inventering av västra Kyrkslätt. Museiverket.
- Ramboll Finland Oy (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. Kyrksläotts kommun
- Helsingforsregionens trafik (2011). Kyrksläotts 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 Kyrksläotts kommuns planlägningsprogram 2021–2025, som godkänkts 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 utkastalternativ. Alternativerna 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 utkastalternativen föreslogs 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 (§ 127) och kommunstyrelsen beslutade lägga fram det 11.10.2021 (§ 443).

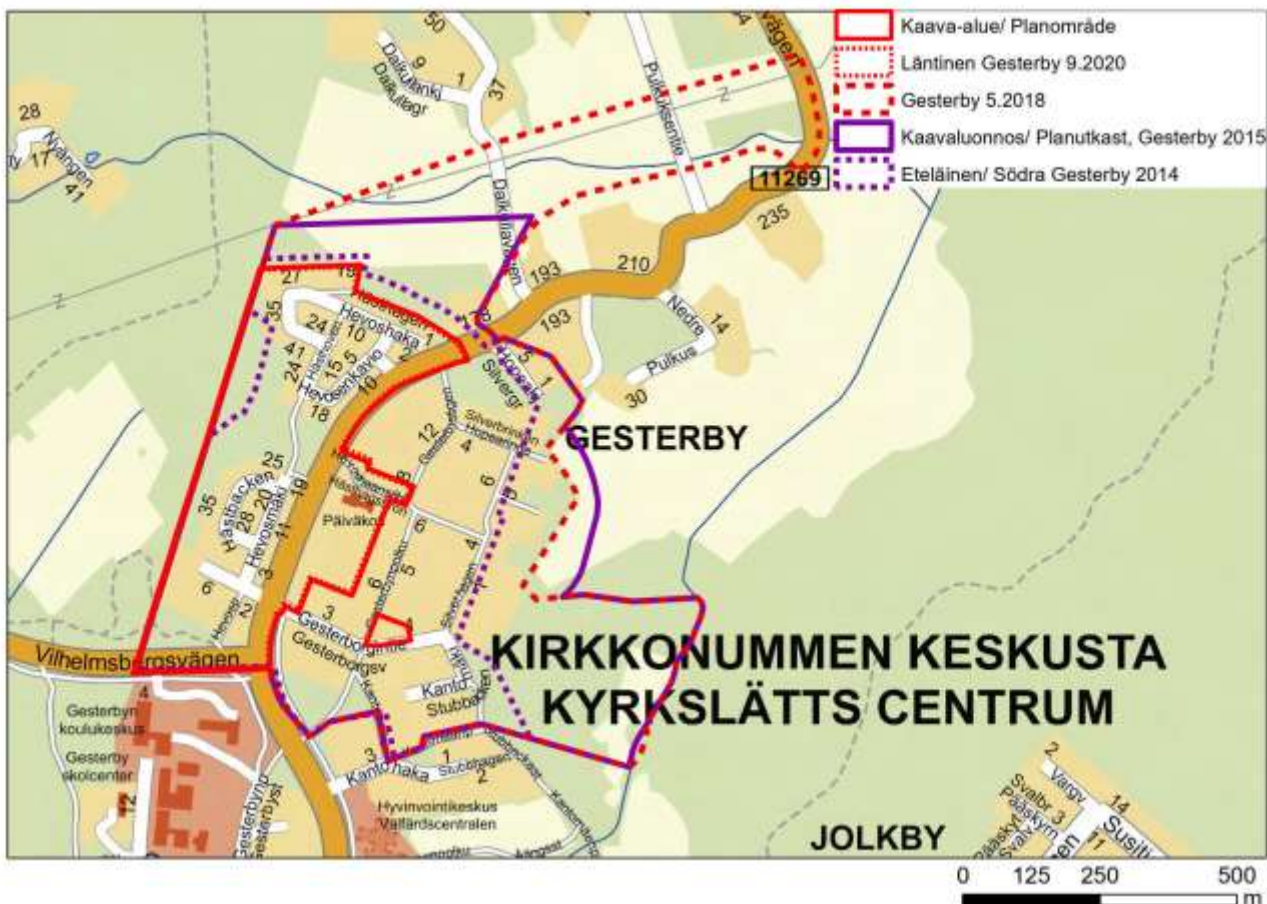


Bild 2. Ändringen av planeringsområdet under planläggningen. Södra Gesterbys ursprungliga planavgränsning och avgränsningen i planutkastet för Gesterby har märkts ut med violett färg. Planavgränsningarna som ändrats efter att planutkastet var framlagt har märkts ut med röd färg.

Förslaget var offentligt framlagt 25.10-26.11.2021. Under framläggningstiden ordnades ett invånarmöte på kommunhuset 9.11.2021 och planläggaren höll mottagningar. Dessutom gjorde man en presentationsvideo om planförslaget som var framlagd på planprojektets webbplats (<https://www.kyrkslatt.fi/12203-vastra-gesterby>). Sammanlagt sex anmärkningar och 14 myndighetsutlåtanden inkom om förslaget.

Efter framläggningen av detaljplaneförslaget färdigställdes uppdateringen av den allmänna planen för kommunalteknik för detaljplanen (Ramboll Finland Oy, 2022). Man har gjort ändringar i detaljplanekartan på basis av myndighetsutlåtandena, anmärkningarna och den allmänna planeringen. Dessutom har centrala instanser i planen deltagit i planeringen av planen. Planförslaget (ritn. nr 3467) som justerats på grund av ändringar behandlades i samhällstekniska nämnden 19.5.2022 (§ 49) och kommunstyrelsen beslutade lägga fram det justerade detaljplaneförslaget 23.5.2022 (§ 170). Det justerade planförslaget (ritn. 3467) lades fram på nytt 13.6–19.8.2022. Om det justerade planförslaget gjordes också en presentationsvideo, som är framlagd på planprojektets webbplats. Om det justerade planförslaget inlämnades sammanlagt två myndighetsutlåtanden. Inga anmärkningar lämnades. Planläggarens bemötanden har uppgjorts till responsen.

Detaljplanen behandlades för godkännande i samhällstekniska nämnden 29.9.2022 (§ 108) och i kommunstyrelsen X.X.2022 (§ X). Vid samma kommunstyrelsens sammanträde godkändes markanvändningsavtalen mellan kommunen och markägareinstanserna (§ X). Kommunfullmäktige godkände detaljplanen vid sitt sammanträde X.X.2022 (§ X).

#### [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 har godkänts i kommunstyrelsen X.X.2022 (§ X) och undertecknats innan godkännandet av detaljplanen i kommunfullmäktige.

### 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 att en ny butik byggs på en central plats söder om Hästhagsbron i bussvändplatsens omedelbara närhet.

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 planläggningsprocessen också stärkandet av områdets sociala gemenskap i enlighet med den gamla byggnadsplanen för Gesterby från 1970-talet. Särskilt framträdde målen för att göra boendeformerna för äldre mera mångsidiga. Med detaljplanen för Västra Gesterby möjliggör man 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 8 350 v-m<sup>2</sup>. Detaljplanens totala byggrätt är ungefär 31 100 v-m<sup>2</sup>. 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 egnahemshusvarter, 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-m<sup>2</sup>.

Sålunda är exploateringstalet ( $e^a$ ), som uttrycker byggnadernas totala yta i förhållande till markområdets areal,  $e^a = 0,13$ . Då planen blir verklighet beräknas invånarantalet på Gesterbyområdet öka med ca 170 personer.

Detaljplanen stöder således kommuncentrets ställning samt Kyrksläts 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 detaljplanelösningen. I detaljplanen har man till exempel sökt en lösning för trafikbullret på Gesterbyvägen. Också närheten till naturen och områdets grönska har en betydande inverkan på livsmiljöns trivsamt. Detta är områdets styrka, vilken man har velat värna om i detaljplanelösningen.

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 Kyrksläts 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 och 2023. Husbyggandet kunde börja efter detta, uppskattningsvis år 2023.

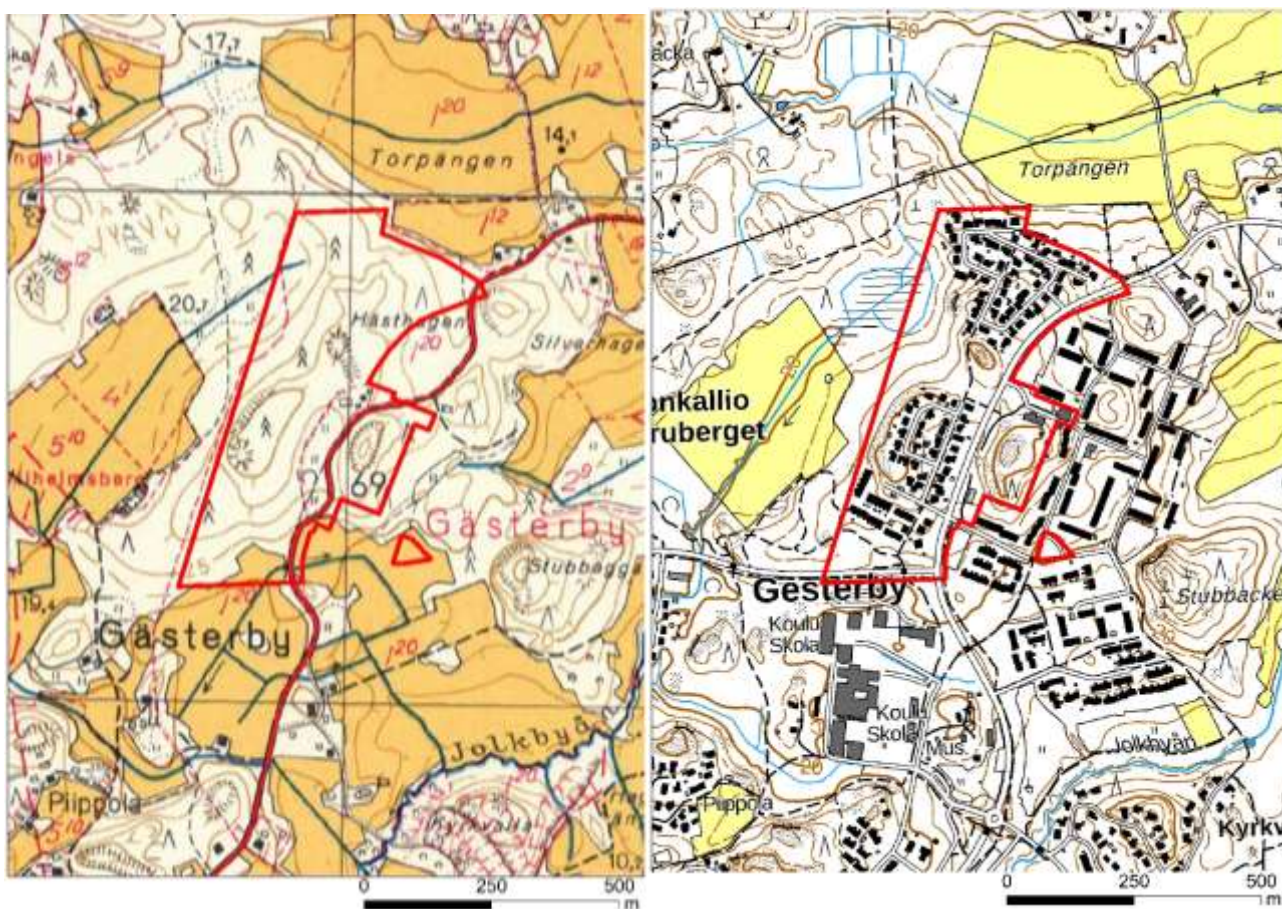
### 3. UTGÅNGSPUNKTER

#### 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).

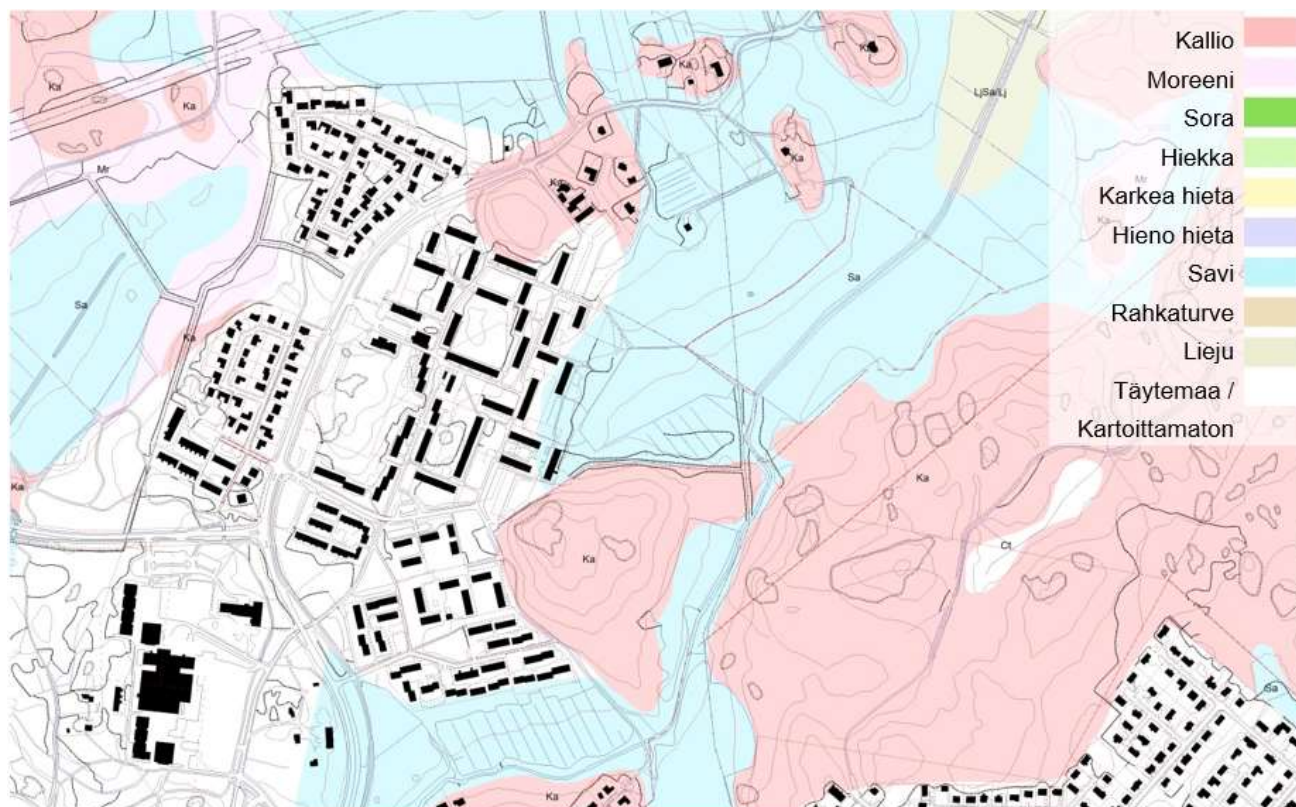


Bild 4. Karta över planeringsområdets jordmån (GTK)

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. Jolkbyån 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.

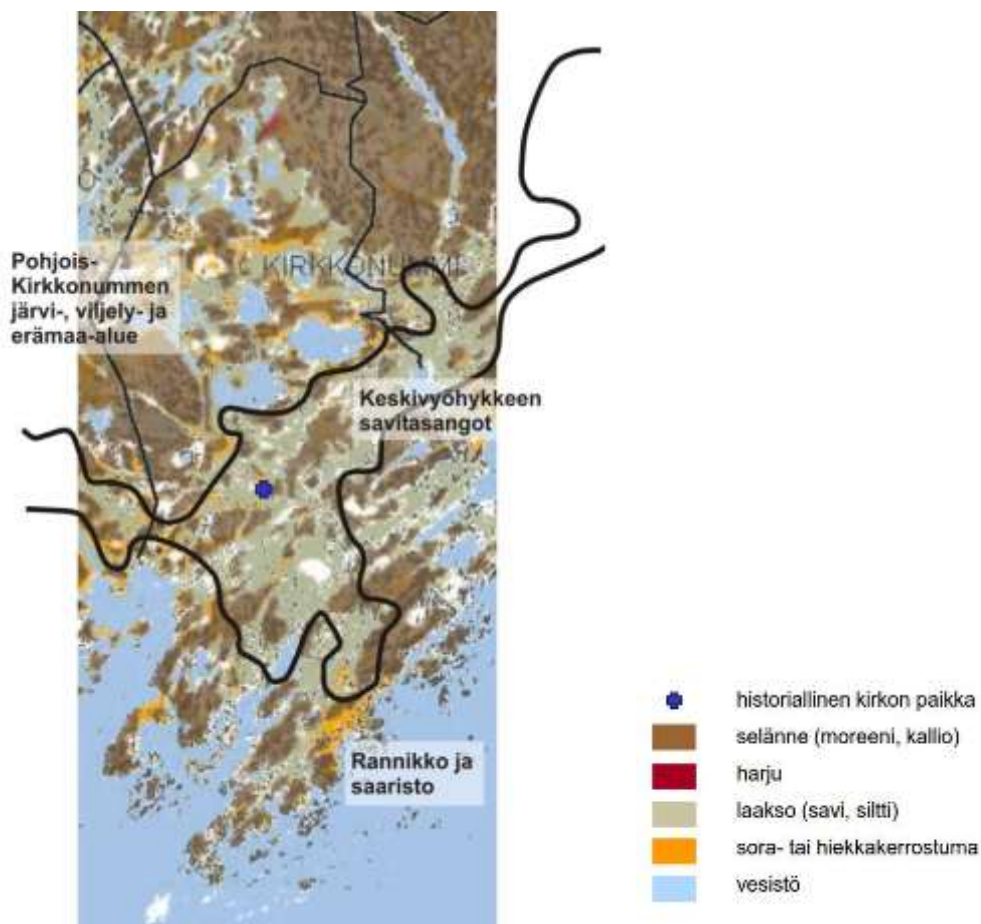


Bild 5. Landskapsstruktur och Kyrksläotts storlandskapsområden (Uudenmaan maisemarakenneselvitys)

### 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 livsmiljöfigur och flygekorrens boträd och träd med avföring.

I tabell 1 har man objektsnummervis presenterat livsmiljömönstren enligt naturutredningen (Luontotieto Keiron Oy, 2014). I tabellen finns också figurens naturvärde och eventuella 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 graderna landskapsmässigt 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 botråd och träd med flygekorrsspillning samt livsmiljöklasserna objektsnummervis på planeringsområdet enligt Luontotieto Keiron Oy:s naturutredning (Kyrksläotts kommun; Luontotieto Keiron Oy, 2014).

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

Objektsnumm er i utredningen	Livsmiljöfigurer	Naturvärd e (0–5)	Skyddskl ass	Areal
82	Kalhugget område	1	-	2,4 ha
83	Ekonomiskogsgrandunge, tätt planterad, har ursprungligen kanske varit en äng eller dylikt, kanske sumpskog (torvmo). Dikat.	2	-	2,8 ha
89	Färsk mo, grandominerad, i södra delen även tall, motionsstig 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 flygekorrar, men det har inte gjorts flygekorrobservationer på området (bild 7). Enligt Luontotieto Keirons utredning (2014) hittades inga livsmiljöer som lämpar sig för utter, fladdermus, åkergröda och boknätsfjäril på planeringsområdet.

Miljövården i kommunen har efter utarbetandet av naturutredningen inventerat området och på området har man observerat hålträd och träd med spillning som är lämpliga för flygekorren. Flygekorrens boträd och träd där det finns flygekorrsvärd framförs i bild 6. Kommunen lät sommaren 2020 göra upp en färsk flygekorrutredning för området (Kyrksläotts kommun, 2020). I inventeringen upptäcktes åtta möjliga hålträd på området. Hålträden ligger i skogsdungarna väster och söder om Hästbackens och Hästhagens småhusområden. Flygekorrutredningarna stöder Luontotieto Keirons lämplighetsbedömning (2014) enligt vilken områdets skogar till största delen lämpar sig för flygekorren. Fastän man i granskningen (2020) ändå inte gjort observationer och inte hittade flygekorrsvärd på området, kan man tolka att de tillämpliga områdena och förbindelserna mellan dem är flygekorrens livsmiljö. Livsmiljön är ett till sin struktur lämpligt område för arten, men den måste inte nödvändigtvis vara bebodd av flygekorren.

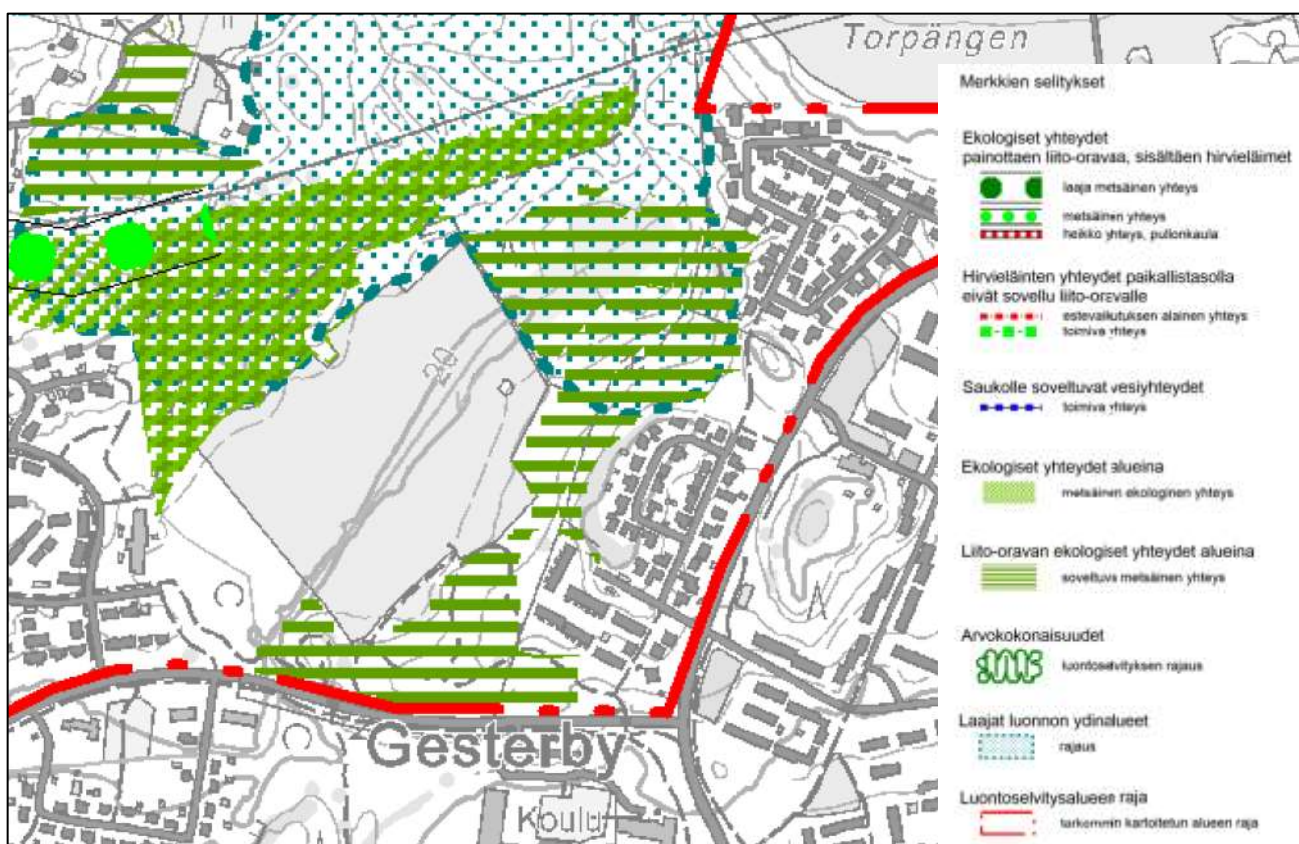


Bild 7. Utdrag ut granskningen av det ekologiska nätverket på planeringsområdet (Luontotieto Keiron Oy, 2014).



### 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.

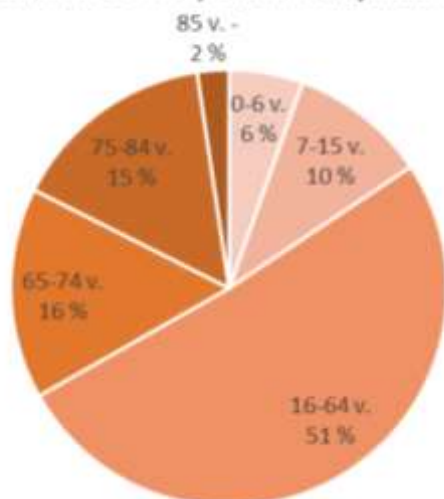
I granskningen av ekologiska förbindelser betonas den västra tätortens vidsträckta skogsförbindelser (i närheten av Meiko), och välfungerande, vidsträckta skogsförbindelser sträcker sig inte till planeringsområdet på grund av tätorten, glesbebyggelsen och åkerfälten. Det omfattande kärnområdet i naturen på Humaljärvis södra strand sträcker sig till planeringsområdets västra kant. Dessutom är skogsområdena i planeringsområdets västra kant enligt granskningen en för flygekorren lämplig områdesdel av den skogbäddade förbindelsen (bild 7).

### 3.1.3. BEBYGGD MILJÖ

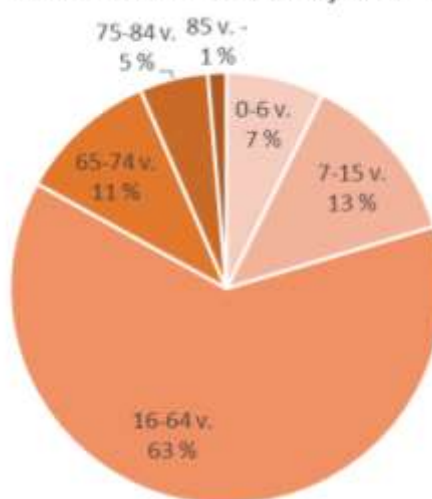
#### Befolkning och boende

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). Åldersfördelningen 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 8a och 8b). 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-m<sup>2</sup> per invånare.

Läntisen Gesterbyn väestön ikäjakauma



Koko kunnan väestön ikäjakauma



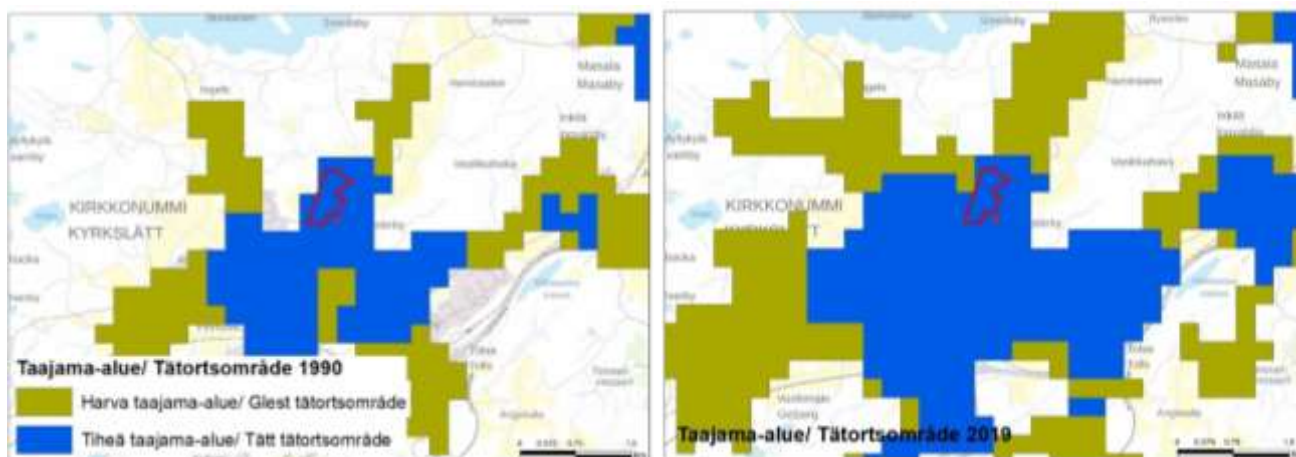
Bilderna 8a och 8b. Åldersfördelningen för befolkningen på planeringsområdet och i hela Kyrkslätt kommun.

### Befolkningsprognoser

Kyrksläatts 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 Kyrksläätt. Enligt MDI Oy:s prognos ökar andelen Kyrksläattsbor 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 anknytande 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 9a och 9b har beskrivits tätortsområdets gräns åren 1990 och 2019.



Bilderna 9a och 9b. Glest och tätt tätortsområde åren 1990 och 2019. Planeringsområdet har i bilden märkts ut med röd gräns. (SYKE. Bakgrundskarta: LMV)

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.

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: centrumrandzon, intensiv kollektivtrafikzon och i norra delen även lite i bilzon (bild 10). Enligt materialet år 2017 hör hälften av planeringsområdet till centrumrandzon och hälften till bilzonen. Bilzonen är glest bebyggd zon där formen att färdas är privatbilism.

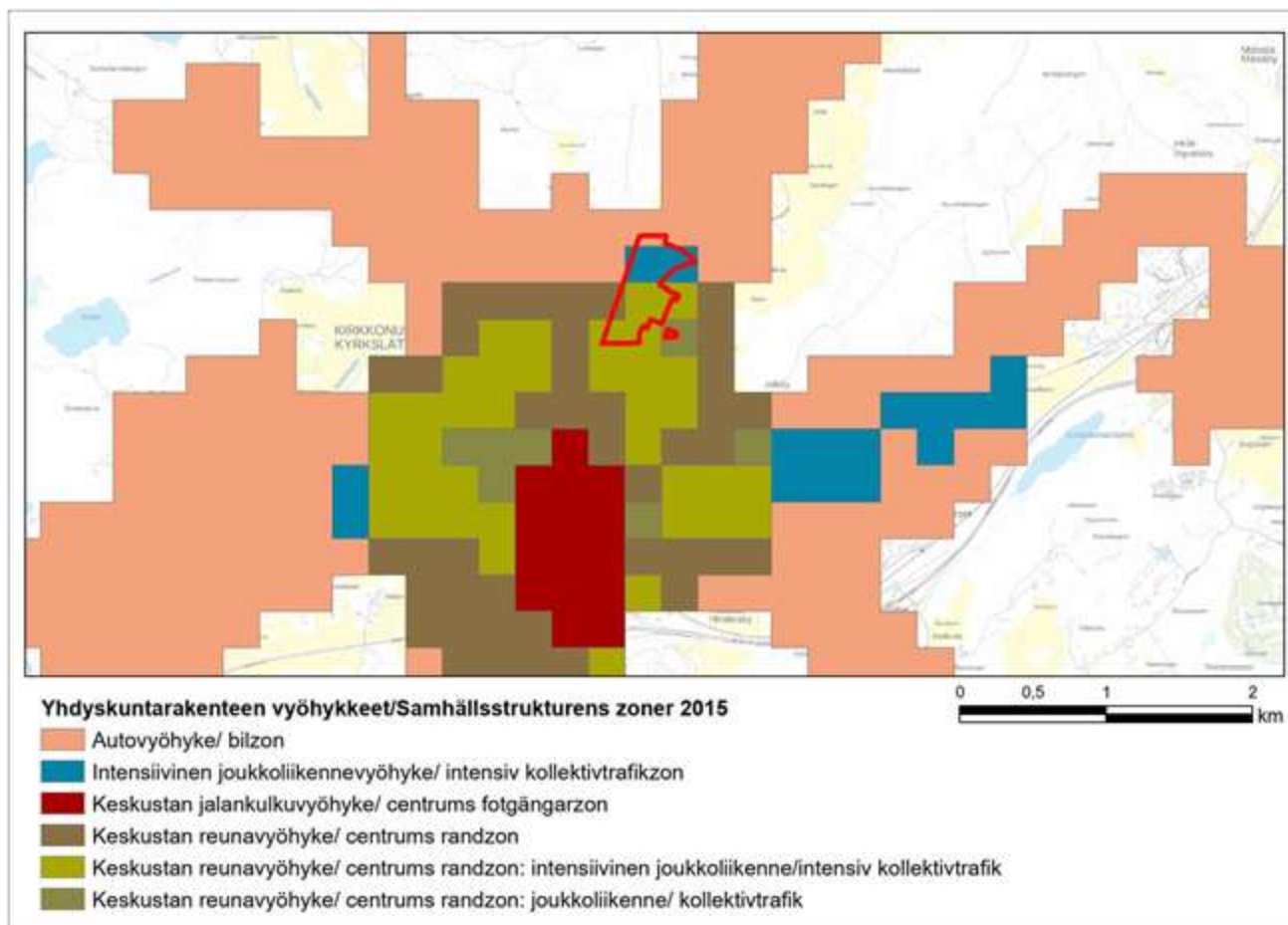


Bild 10. Samhällsstruktuuren zoner år 2015. Planeringsområdet har i bilden märkts ut med röd gräns. (SYKE. Bakgrundskarta: LMV)

### 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 närrekreationsområden på hela Gesterbyområdet. Största delen av områdena är skog i naturligt tillstånd där terrängen ställvis är mycket brant. Det går promenadrutter genom dessa närrekreationsområden. De största närrekreationsområdena ligger i planeringsområdets västra del väster om småhusområdet samt i mitten på det bergiga parkområdet. Från områdets västra del finns en förbindelse till motions slingan mellan Gesterby skolcentrum, Jungfruberget och planeringsområdet. Från områdets östra del kommer man till Kyrkdalens idrottspark och Centralskogen.

Rekreativområdets 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.

Suomen pakkaukierrätys Oy har en återvinningsstation med djupinsamlingskärl i hörnet mellan Hästhagsbron och Gesterbyvägen. Det finns också två parktransformatorer på planeringsområdet.



*Bild 11. Gesterbyberget är planeringsområdets centrala närrekreationsområde (bild: Maria Pudas) 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. Nivån är en av de bästa i kommunen i Kyrksläottsförhållandena. 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 12). HRT:s busslinjer 171, 172, 173, 174Z och 907 trafikerar på området.



*Bild 12. 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-m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>,
- bostäder 70–100 m<sup>2</sup> 1,5 bilplats/bostad och
- bostäder över 100 m<sup>2</sup> 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 på vägen eller en del av gatan uppstår som samverkan av flera fordon, men också buller från enskilda fordon måste granskas särskilt nattetid.

I bullerutredningen för Gesterbyvägen (Ramboll Finland Oy, 2021) har man granskat Gesterbyvägens bullerkonsekvenser i en prognossituation för år 2040. Prognossituationen har utarbetats i enlighet med de beräknade prognoserna i trafiksystemplanen för Kyrkslätt centrala tätortszon (Sito, 2017). Enligt basprognosen 2040 ökar trafikmängderna fram till år 2040 på nästan alla vägavsnitt i Kyrkslätt. Enligt prognosen 2040 är den genomsnittliga trafikmängden per dygn på Gesterbyvägen ca 3 800 fordon/dygn. Nuförtiden är Gesterbyvägens genomsnittliga trafikmängd per dygn enligt Trafikledsverkets trafikmängdskarta (2021) ca 1 763 fordon/dygn.

I bullerutredningen (Ramboll Finland Oy, 2021) justerades trafikprognosen och den höjdes till 4 000 fordon/dygn, av vilka man räknade att andelen tunga fordon är fem procent. Trafikmängderna på Hästhagsbrons busslinga beräknades enligt HRT:s tidtabeller, 105 fordon/dygn. Vägtrafiken avbildades så att den fördelar sig enligt 90 % dagtid och 10 % nattetid. De med Gesterbyvägens prognos trafik 2040 förenliga medelljudnivåerna dag- och nattetid på avsnittet Vilhelmsbergsvägen – Silvergränden har framförts på bullerområdeskartorna 1 och 2 i bilagan till planbeskrivningen. I prognossituationen är den befintliga bosättningen väster om vägen dagtid delvis på en medelljudnivå som överskrider riktvärdena för buller, då ljudnivån dagtid är 55–59 dB. Med hjälp av bulleravbildningen har man också utrett de behövliga bullerbekämpningsåtgärderna och kalkylerat kostnaderna för bullerkämpningen.

### 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 m<sup>2</sup>. Egnahemshuset har byggts rätt så enhetliga till sin takform och sina färg- och materialval (bild 13). Den totala våningsytan på planeringsområdet är ca 18 360 v-m<sup>2</sup> och lägenhetsytan 14 245 v-m<sup>2</sup>.

På hela Gesterbyområdet finns totalt ca 95 000 v-m<sup>2</sup> 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.



*Bild 13. Egnahemshus längs gatan Hästhoven (bild: Maria Pudas)*

Byggnadsbeståndet på Gesterbyområdet byggdes relativt snabbt då industrin ökade kraftigt på Kyrkslättis kommuns område från och med mitten av 1960-talet och befolkningen ökade med den. Man ville bygga Gesterbyområdet till ett bostadsområde för arbetare som flyttat till med sina familjer. År 1965 ingick kommunen ett avtal med Helsingfors Bostadscentallag Haka om byggande av Gesterbyområdet. Kommunen köpte markområdena och priset betalades så att Haka köpte rätten att bygga Gesterbyområdet. Byggandet av Gesterby inleddes år 1968 med stöd av undantagslov. Byggnadsplanen fastställdes då området redan var så gott som byggt år 1974. Som planerare av området fungerade vid sidan av Haka och kommunen Arkkitehtitoimisto Olli Kivinen som utarbetade en grov markanvändningsplan som planläggningsnämnden godkände för vidareutveckling 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 besparades mer av den omgivande naturen. Områdets högsta och skogigaste platser och de lägsta och öppna platserna reserverades för lek, idrott och rekreation. Största delen av byggnadsbeståndet blev alltså för både småhus- och flervåningshusområdets del färdigt på 1960- och 70-talen. På 1980-talet byggdes ännu radhusfastigheter på planeringsområdets södra del och småhusområdet kompletterades. Byggnadsbeståndets ålder har beskrivits i bild 14.

Bosättningen i Gesterbyområdet planerades så att kvarter med olika hustyper låg i närheten av varandra. Utöver detta byggdes både stora och små bostäder i vånings- och radhusen på området. Med detta eftersträvades variation i boendeomgivningen men också i familjetyper och åldersgrupper. Dessutom strävade man efter att avstånden till serviceställen skulle vara lika stora oavsett bostadskvarterstyp.

I planeringen av området ansåg man att det är viktigt att reservera gemensamma utrymmen, så kallade närlokaler, för möten, umgänge och hobbyverksamhet. Dessa gemensamma utrymmen för de boende reserverades i våningshusens källarvåningar. Till exempel har det kommunala daghemmet på området varit verksamt och förskolan är fortfarande verksamt i sådana lokaler.

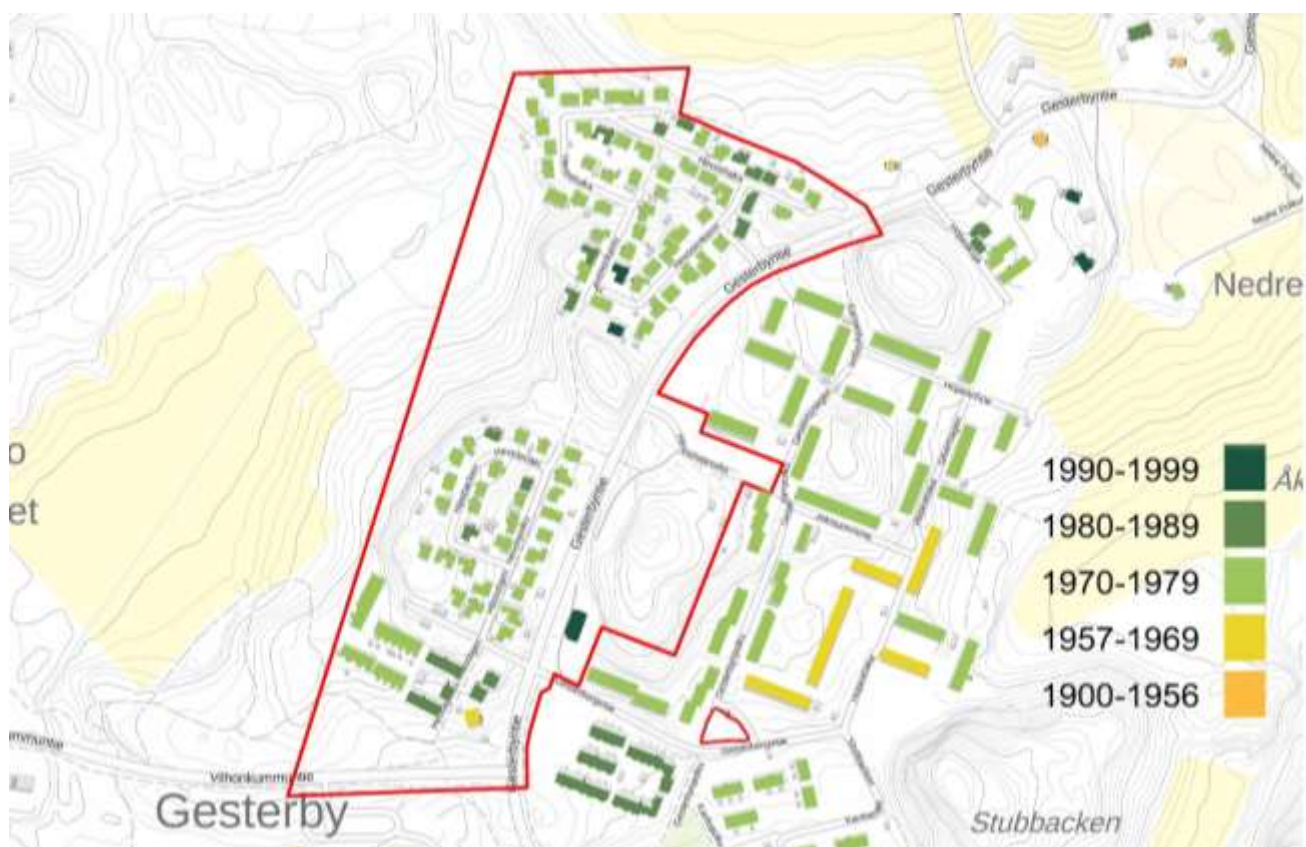


Bild 14: Byggnadsstockens ålder (år för färdigställande).

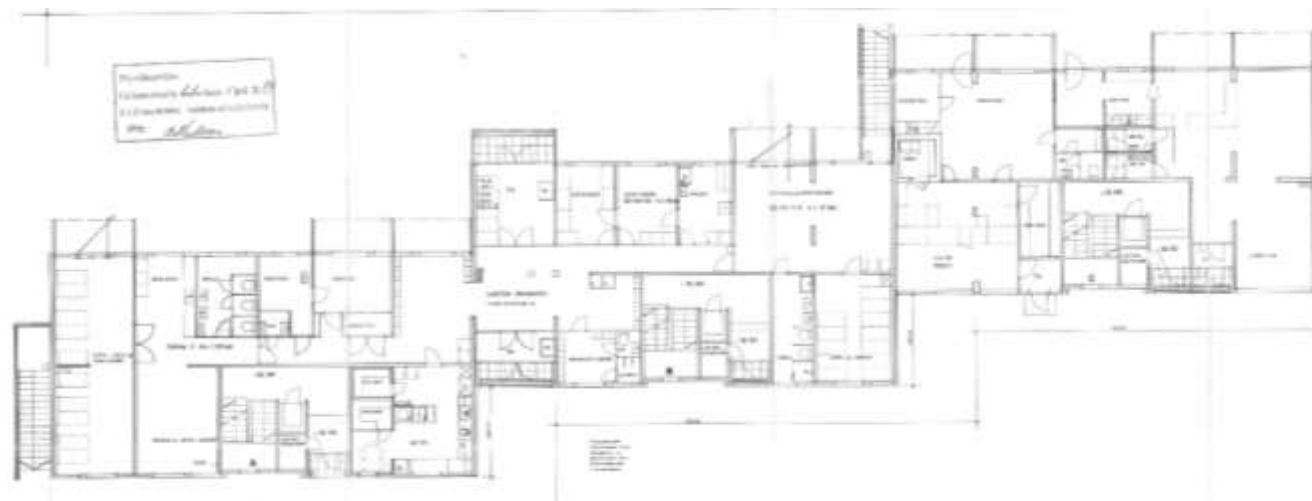


Bild 15. As Oy Hevoshaansilta 2 planritning över 1 vån., där Winellska förskolan är verksam i de gemensamma utrymmena.

I byggnadsplanen anvisades också kvartersområden för fritidshus (YV) för möten och hobbyverksamhet. Ett av dem ligger i mitten av småhusområdet väster om Gesterbyvägen, i närheten av lekplatsen. Detta har emellertid inte byggts. Gesterby ungdomsgård byggdes öster om Gesterbyvägen på YV-område år 1983. Byggnaden planerades av arkitektbyrån Eija ja Juha Larkas och Sipri Äikäs. Byggnadens våningsyta var 606 m<sup>2</sup>. Den inkluderade bland annat en allaktivitetssal, sammanträdes- och hobbyrum och ett café (bild 16, 17). 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.



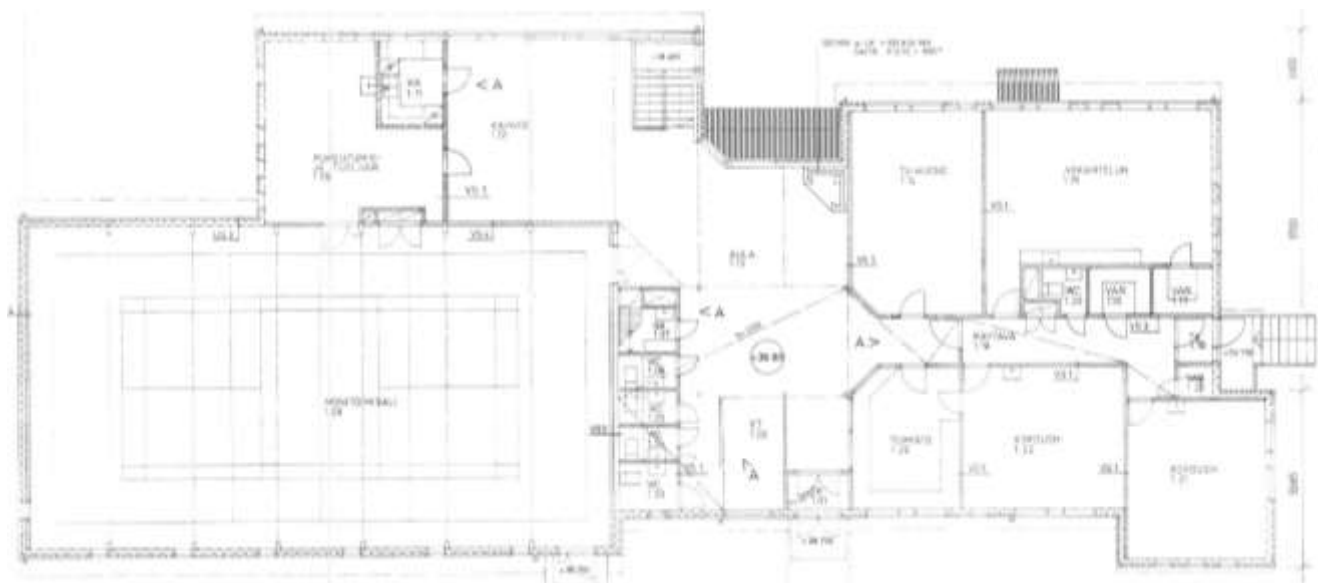


Bild 16. Planritningen till den rivna Gesterby ungdomsgården.



Bild 17. Gesterby ungdomsgård våren 2020 (bild: Maria Pudas).

### Byggd kulturmiljö

För planeringsområdet och dess närområden har man utarbetat två inventeringar av den byggda kulturmiljön i samband med delgeneralplaneprojekten. Den västra delen av planeringsområdet har granskats i Stadionarks (2014) inventering av den byggda kulturmiljön som en del av delgeneralplan för Kommuncentrum, etapp 2. Dessutom har den östra delen av Gesterbyområdet 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

Museiverket har gjort en arkeologisk inventering av västra Kyrkslätt år 2011 (Teemu Mökkönen). Gesterbyområdet hörde till den här arkeologiska inventeringen som täckte 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. Dessutom finns en eventuell lämning efter en ria utanför planeringsområdet, på grönområdet i Stubbacka nära Jolkbyåns strand. Längs Gesterbyvägen, på Gesterby museiområde finns en konstaterad historisk boplats från 1500-talet.

I slutet av år 2020 gjorde Mikroliitti Oy en kompletterande inventering som koncentrerades till Gesterbyområdet. I inventeringen utredde man om det finns några fasta fornlämningar eller andra kulturhistoriska lämningar som man bedömer att bör skyddas på Gesterbyområdet. Dessutom utvärderade och lokaliserade man redan kända objekt. Enligt Mikroliitti Oy:s utredning och terränginventeringar finns det inga av Sovjetarmén byggda rustningar från Porkala arrendetid (1944-56) på Gesterbyområdet. Mikroliitti 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 bilaga 18.



Bild 18. Planeringsområdets fastighetsfördelning, kommunens markägande i grått.

## 3.2. PLANERINGSSITUATION

### 3.2.1. Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet

#### Landskapsplan

Landskapsplanen ger riktlinjer då kommunerna utarbetar general- och detaljplaner för sina områden samt andra planer och program som ansluter sig till markanvändningen. Markanvändningen i detaljplaneprojektet har styrts av Nylands landskapsplan, som godkändes år 2006, och etapplandskapsplanerna som kompletterar den.

Nylands förbund inledde år 2016 utarbetandet av en helhetslandskapsplan, Nylandsplanen 2050. Etapplandskapsplanerna för Helsingforsregionen, Västra Nyland och Östra Nyland i helheten Nyland 2050 trädde i kraft 24.9.2021 till övriga delar än dem som förvaltningsdomstolen upphävde. I berednings- och förslagsskedet för detaljplanen för Västra Gesterby gällde alltså planbeteckningarna i sammanställningen av Nylands landskapsplaner planeringsområdet (bild 19a). Situationen har för landskapsplanernas del ändrat då planprocessen framskridit och Nylandsplanen 2050 (bild 19b) i huvudsak trätt i kraft.

I Nylands landskapsplaner (bild 19a) 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 man fästa särskild uppmärksamhet vid att göra samhällsstrukturen tätare 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 19a och 19b. Utdrag ur sammanställningen av Nylands landskapsplaner och Nylandsplanen 2050. Planeringsområdets gräns har märkts ut med rött i bilderna.

I Nylandsplanen 2050 (bild 19b) 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 effektivieras 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 grönstruktur 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 vattenanskaaffningen (piv).

### Delgeneralplan

Öster om Gesterbyvägen gäller delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 1 (bild 20), 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.

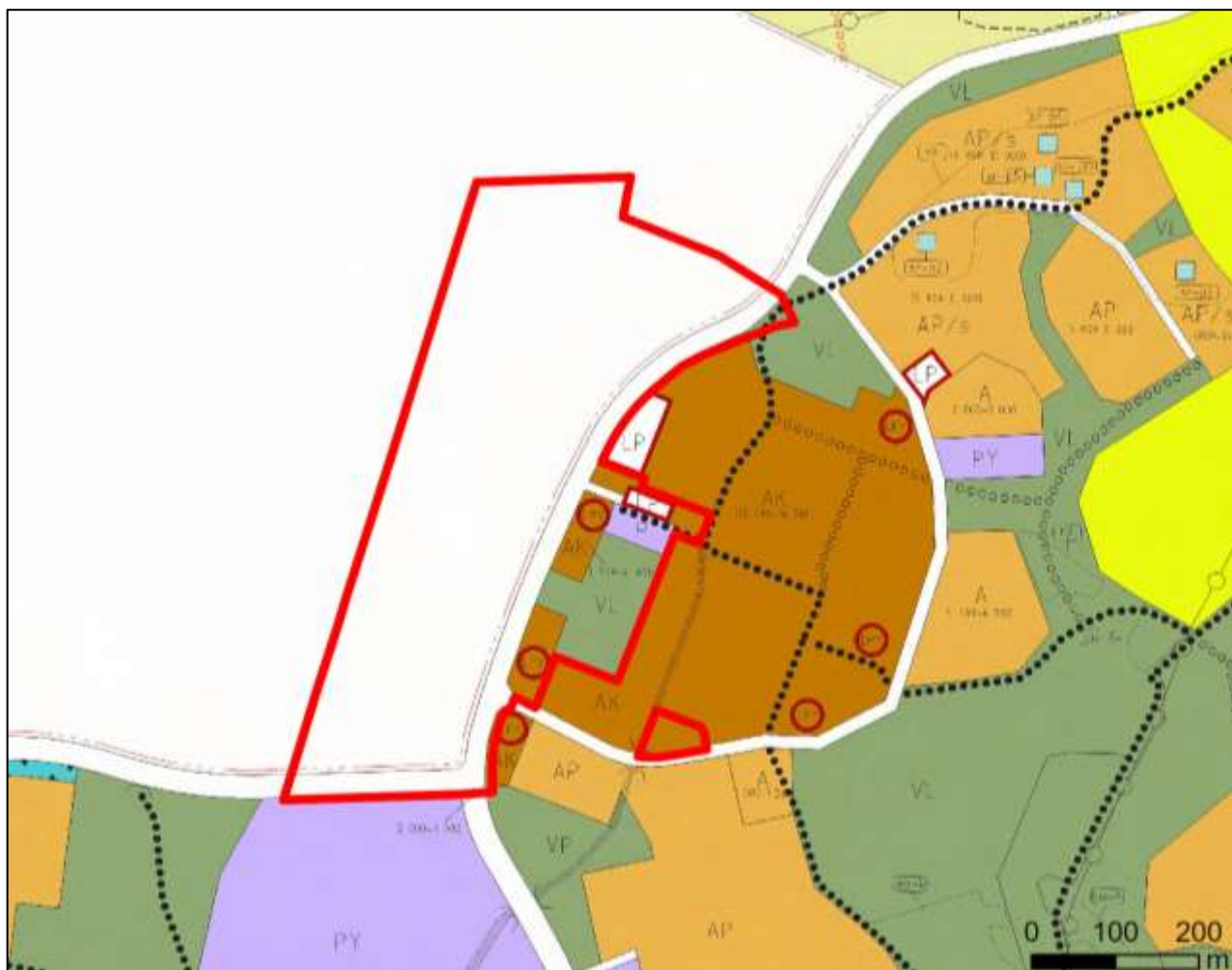


Bild 20. Utdrag ur Delgeneralplanen för Kommuncentrum, 1 skedet.

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-m<sup>2</sup> byggrätt för kompletterande byggande och 3 500–4 000 v-m<sup>2</sup> för nybyggande. 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. Utgående från dem har man föreslagit principer och möjligheter för boende och rekreation, näringsliv samt utveckling av 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 rekreativ omgivning, 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 21). 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.

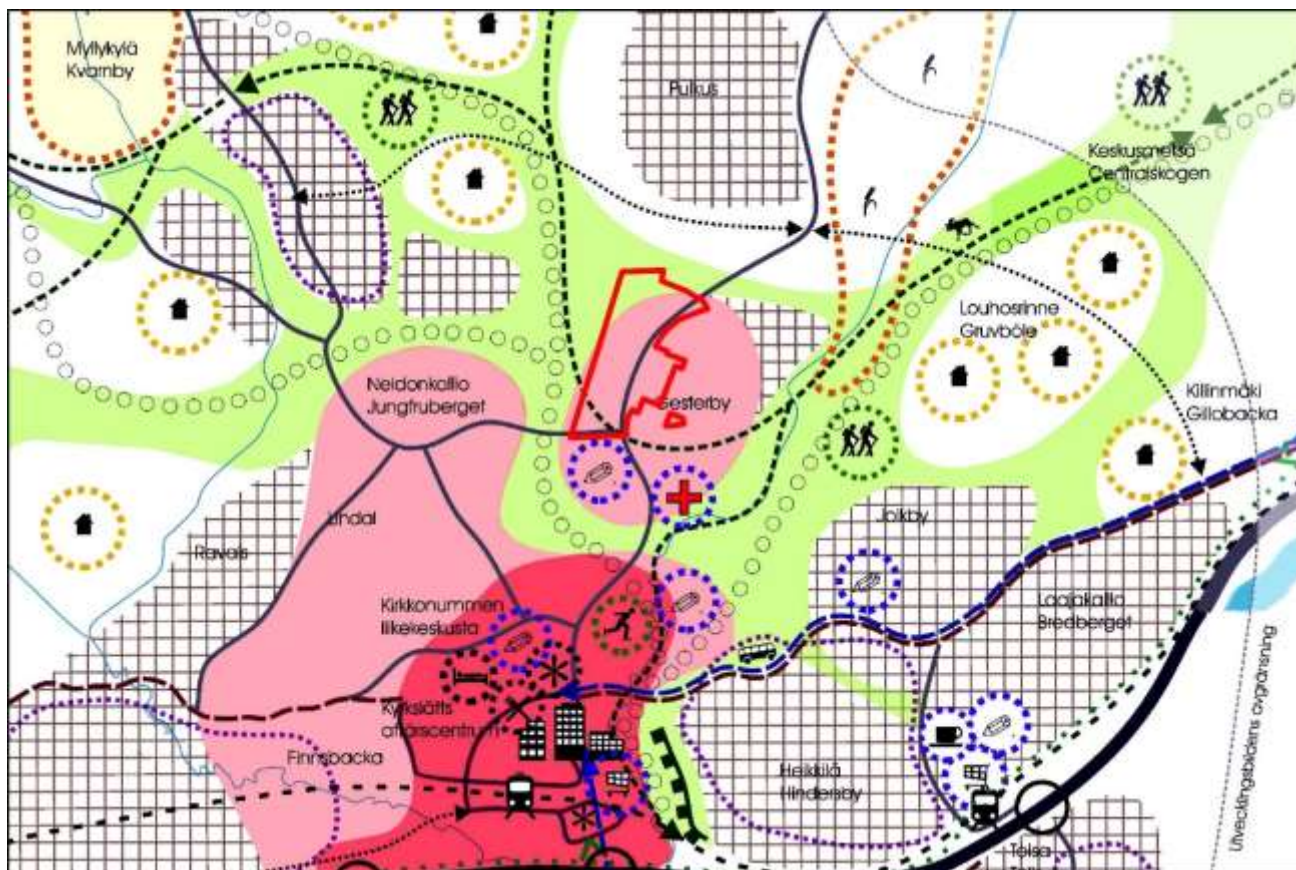


Bild 21. Utdrag ur utvecklingsbilden för kommuncentrum 2040. Planeringsområdets gräns har märkts ut med rött i bilden.

I utvecklingsbilden för Kommuncentrum har planeringsområdet för Västra Gesterby anvisats som en del av Kyrkslättens affärscentrum i vars närhet det finns olika tjänster, även idrotts- och rekreationstjänster finns på nära avstånd. I planeringsområdets kanter finns också knutpunkter för grönförbindelser där grönförbindelserna tar av såväl mot norr, nordost som mot söder.

### [Idéplan för Gesterbyområdet](#)

Som utgångsinformation för planläggningen av Gesterby uppgjordes år 2008 en idéplan för Gesterby (Arkkitehtitoimisto 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 tillbyggnad 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.

Centralt i idéplanen var att kombinera Silvergränden och Gesterborgsvägen till en ringgata som går runt Gesterby. Med det här strävade man efter att skapa förutsättningar för att effektivisera markanvändningen på området, höja stadsbilden på området och klart förbättra de nuvarande trafik- och parkeringsarrangemangen. Målet var att ändra tätortsbilden till småstadsaktig genom att bygga samhällsstrukturen tätare och göra bostadsbeståndet mångsidigare både för nya flervåningshus och också för låghus och radhusaktiga småhus (bild 22).



Bild 22. Utdrag ur idéplanen (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, 2008).

Man ville framhålla Gesterbyvägens roll som nordlig infartsled till Kyrkslätt centrum i idéplanen med en rad flervåningshus längs vägen. I idéplanen anvisades på flervåningshusområdet ny våningsyta om ca 21 000 v-m<sup>2</sup>. Flervåningshusområdets bilplatsbehov i idéplanen beräknades till ca 1 200 bilplatser, och i planen har man föreslagit att parkeringsarrangemangen genomförs i parkeringsanläggningar och med hjälp av däcklösningar. I planen ville man också utveckla Gesterbytorget som mötesplats på området och genom att förnya och komplettera byggnadsbeståndet. Målet var bland annat att placera affärs- och kontorslokaler i de nedre våningarna i byggnaderna vid torget.

#### [Allmän plan för Gesterbyområdet](#)

År 2016 färdigställdes en allmän plan för Gesterby detaljplaneområde (Sweco Ympäristö Oy), som utarbetats utgående från utkastet till detaljplan för Gesterby. Den innefattade den allmänna planeringen av gator, gång- och cykelförbindelser, parkeringsområden och parker i Gesterby. Målet med den allmänna planen var att säkerställa tillräckligheten av utrymmesreserveringarna som framförts i detaljplaneutkastet och producera principlösningar för gatukonstruktionerna, utreda anslutningspunkter och rutter för vattenförsörjningen och göra upp investeringskostnadsberäkningar för gatu- och vattenförsörjningen på områdena. Utgångspunkten för planeringen var också förbättring av områdets allmänna ansikte.

FCG kompletterade den allmänna planen som hade uppgjorts av Sweco. Preciseringsen av den allmänna planen blev färdig 2020 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy). Arbetet inkluderade en allmän plan för parkeringsområden och hantering av dagvatten utgående från det preliminära planförslaget, och granskning av utstakningen av Gesterborgsvägen.

Parkeringsdimensioneringen för flervåningshusområdena i Gesterby uppdaterades i augusti 2018 och utgående från den utarbetade man i samband med den allmänna planen en parkeringsplan för LPA-kvartersområdena. Det var en utmaning att genomföra planen eftersom bilplatsbehovet enligt dimensioneringen som utarbetats utgående från planutkastet inte rymts på området i enlighet med den nuvarande dimensioneringen. Dessutom skulle det enligt Swecos (2016) kostnadsberäkning vara för dyrt att bygga strukturella parkeringsanläggningar på området. Enligt beräkningarna skulle till exempel

byggnadskostnaderna för en parkeringsanläggning i två våningar med ca 80 bilplatser vara ca 1 600 000 euro.

### [Trafikplan och referensplan för Västra Gesterby](#)

Som stöd för utarbetandet av detaljplanen för Västra Gesterby har man gjort upp en preciserad trafikplan och utgående från den i referensplan år 2021 (Ramboll Finland Oy). I trafikplanen var det centralt att granska placeringen av handeln och dess parkeringsområde på en ny plats söder om Hästhagsbron och utrymmesreserveringar för gator enligt den nya planen. Dessutom granskade man vändplatsen för busstrafik på Hästhagsbron och anpassandet av trafiken till handeln och de befintliga och de nya flervåningshusen så att lösningen är trafikmässigt säker och fungerande. Också gång- och cykelförbindelsen från Gesterborgsvägen till Hästhagsbron granskades på nytt utgående från den tidigare allmänna planen (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020). Referensplanen utarbetades utgående från trafikplanen. Där granskades placeringen av de nya flervåningshuskvarteren och parkeringsområdena och utrymmesreserveringen för dem.

### [Uppdatering av den allmänna planen för Västra Gesterby](#)

Efter framläggningen av förslaget till detaljplan för Västra Nyland inledde man uppdateringen av de allmänna planerna för kommunaltekniken. Allmän plan 1 innehöll den allmänna planen för gator, gång- och cykelleder och allmänna parkeringsområden. Allmän plan 2 är den allmänna planen för sanering av vattenförsörjningen och utvidgning av nätet. Och allmän plan 3 är den allmänna planen för hanteringen av dagvatten på området och lösningar för fördröjning av dagvatten. Uppdateringen utarbetades av Ramboll Finland Oy under handledning av planläggningen, Kyrksläatts vatten och investeringstjänsterna. De uppdaterade allmänna planerna finns som bilaga till planbeskrivningen.



## 4. PLANERINGSSKEDEN FÖR DETALJPLANEN

### 4.1. BEHOV AV DETALJPLANERING

Området som ska detaljplaneras ingår i utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060, utvecklingsbilden för kommuncentrum 2040 och de områden där markanvändningen effektivteras i planen för Helsingforsregionens MBT 2019. Det stöder sig på servicen i kommuncentrum Detaljplanen förstärker på så sätt utvecklingen av kommuncentrum.

Det primära målet med detaljplanen 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 ledamöter. En tillfällig butikslösning ansågs ändå inte vara en fungerande lösning med tanke på trafiken och stadsbilden. Därför lösgjordes detaljplanen för Västra Gesterby från detaljplaneprojektet för Gesterby för att bilda ett eget planprojekt.

Detaljplanen för Västra Gesterby svarar alltså i första hand på behovet av en butik, men med detaljplanen löser man också problemen med vändplatsen för busstrafiken och förbättrar samtidigt tätortsbilden och trafiksäkerheten i Gesterbyområdet. Också utvecklingen av förbindelser för gång och cykling är ett centralt mål med detaljplanen för Västra Gesterby.

Syftet 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 målen för att öka invånarantalet i den primära zonen för boende. Det kompletterande byggandet av bostadsområdet byggs genom att anvisa nytt bostadsbyggande i närheten av butiken.

### 4.2. PLANERINGSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DEN

Planprocessens skeden framgår av stycke 2.1 i beskrivningen och av pärmbladet till beskrivningen.

Detaljplaneprojektet för Västra Gesterby hör till i Kyrkslättis 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 utarbetats som underlag till detaljplanen har godkänts i kommunstyrelsen 12.5.2008 (§ 161). Idéplanen har presenterats i huvuddrag 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 sedermera på detaljplaneprojektet för Gesterby, som Kyrkslättis 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 utkastalternativen föreslog man olika alternativ för det kompletterande byggandet. Och de avvek från varandra sett till byggnadseffektiviteten. I fråga om planeringsområdet i Västra Gesterby presenterades två alternativ för kompletterande byggande av småhusområdet mer exakt. I alternativ 1 föreslog det kompletterande byggandet som ett kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR) och i alternativ 2 föreslogs det kompletterande byggandet som ett kvartersområde för fristående småhus (AO). Också de nya flervåningshusen som anvisades invid Gesterbyvägen anvisades i planutkastalternativen som olika modeller till byggnadsytan sett, men med ändå lika effektiv byggnadseffektivitet (4500 v-m<sup>2</sup>). Dessutom föreslogs i alternativ 2 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 begynnelsekedje. Intressenter är planeringsområdets markägare samt de vars arbete eller andra omständigheter detaljplaneändringen avsevärt kan påverka. Dessutom är kommunens myndigheter samt utomstående myndigheter, samfund och föreningar, vars verksamhetsområde behandlas i planeringen, intressenter. Intressenterna i Västra Gesterby är uppräknade i programmet för deltagande och bedömning (PDB) för projektet. PDB ingår som bilag 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 begynnelsekedjet 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.

I utlåtandena och åsikterna framhövdes behovet av att utveckla Gesterbyområdet. Utvecklingen och det kompletterande byggandet av området ansågs vara med de riksomfattande målen för områdesanvändningen och målen i etappplansplan 2 för Nyland förenligt tätare byggande av områden för tätortsfunktioner.

### Planens förslagsskede

Förslaget till detaljplan (ritn. 3453) var framlagt enligt 25.10–26.11.2021. Under framläggningstiden ordnades ett invånarmöte på kommunhuset 9.11.2021 och planläggaren höll mottagningar. Dessutom gjorde man en presentationsvideo om planförslaget som var framlagd på planprojektets webbplats (<https://www.kyrkslatt.fi/12203-vastra-gesterby>). Sammanlagt sex anmärkningar och 14 myndighetsutlåtanden inkom om förslaget. Planläggarens bemötanden har uppgjorts till responsen.

Enligt 32 § i markanvändnings- och bygglagen måste planförslaget om det väsentligt ändrats efter att det varit framlagt, läggas fram på nytt. Det justerade planförslaget (ritn. 3467) lades fram på nytt 13.6–19.8.2022. Om det justerade planförslaget gjordes också en presentationsvideo, som är framlagd på planprojektets webbplats. Om det justerade planförslaget inlämnades sammanlagt två myndighetsutlåtanden. Inga anmärkningar lämnades. Planläggarens bemötanden har uppgjorts till responsen.

### 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. 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 färdsätt
- 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 detaljplanlösningarna. Detaljplanen stöder kommuncentrets ställning samt Kyrkslätts kommuns attraktionskraft. Ett centralt mål i planeringen är också förbättrandet av hållbara färdsätt, gång- och cykelförbindelser samt kollektivtrafikens funktion. Detta har en betydande inverkan på trafiksäkerheten på området. Målet med detaljplanen är också att fästa uppmärksamhet vid livsmiljöns sundhet, t.ex. föreslås en lösning för Gesterbyvägens trafikbuller i detaljplanen. Också närheten till naturen och områdets grönska har en betydande inverkan på livsmiljöns trivsamt. Detta är områdets styrka, som man kommer att värna om i planeringen.

### 4.4.2. MBT 2019-planen

Kompletteringsbyggandet i Gesterby stämmer överens med principerna i den av kommunfullmäktige 2019 godkända planen för Helsingforsregionens MBT 2019. Utvecklandet av Gesterbyområdet är klimatpolitiskt motiverat och området är också en primär zon för boende enligt planen MBT 2019. Detaljplanen då den genomförs främjar uppnåendet av Kyrksläotts mål i MBT-avtalet. Markanvändningen i Västra Gesterby möjliggör boende på ett område med bra regional tillgänglighet och servicenivå inom kollektivtrafiken.

### 4.4.3. 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 för sin del ramarna att utveckla Kommuncentrum till metropolens bästa småstad i enlighet med målet för utvecklingsbilden. Enligt utvecklingsbilden för kommuncentrum kommer centrumboende att öka i popularitet. Gesterbyområdets styrkor och områdets popularitet gynnas av områdets goda tillgänglighet, en till kommunens förhållanden sett god servicenivå inom kollektivtrafiken, närliggande service i affärscentrum och Åängen samt natur- och rekreativsmöjligheter. Gesterby är kommuncentrums kärnområde, där man kan göra hållbara trafikformer allt smidigare och mer 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 målet planerar man och genomför klimatåtgärder i framtiden.

Detaljplanen fullföljer dessutom rekommendationerna i vägkartan för Kyrksläotts klimatåtgärder (Gaia Oy, 2019) bland annat genom att skapa förutsättningar för användning av kollektivtrafik genom att placera boende på område med god servicenivå inom kollektivtrafiken. Dessutom möjliggör planen till exempel tillgodoseende av fjärrvärme i nya byggnader.

Detaljplaneringen styrs också av det arkitekturpolitiska programmet, vars mål är att höja standarden på arkitekturen och miljöbyggandet i kommunen.

#### Mål som härletts ur planeringssituationen

I landskapsplanen är planeringsområdet utvecklingszon för tätortsfunktioner. 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.

Detaljplaneutkastet för Gesterby grundar sig på idéplanen för Gesterby som presenterats i huvuddrag i kapitel 3.2.1. Den gällande delgeneralplan för Kommuncentrum, etapp 1 grundar sig också på den här idéplanen, och den tillåter betydligt med nytt kompletterande byggande på Gesterbyområdet, cirka 20 000–26 000 våningskvadratmeter.

#### Mål som härletts ur omständigheterna och egenskaperna på området

Målet är att förbättra tätortsbilden för Gesterbyområdet. Viktiga friluftsområden och -nätverk och områdets grönska är en viktig resurs med tanke på invånarnas livskvalitet och planområdets image. Det är inte skäl att förlora dem i och med det kompletterande byggandet. Till exempel är målet i de nya planerna att bevara och framhäva en gammal ek som finns på en central plats. Utöver detta är målet med detaljplaneändringen att förebygga trafikbullret och olägenheten som ökar på Gesterbyvägen. Genom att minska bullret som hörs till bostadsområdet, förbättras boendetrivseln.

### 4.4.4. Mål som uppkommit under processens gång, precisering av målen

Under planeringsprocessen har målen med detaljplanen för Västra Gesterby preciserats och i och med det planområdets gräns. I maj 2020 delades detaljplaneprojektet för Gesterby in i detaljplaneprojekten för Västra Gesterby (projekt 12203) och Gesterby (projekt 12201) så att de bättre verksamhetsförutsättningarna för

närbutiken kan möjliggöras med en snabbare tidtabell. I september 2020 preciserades gränsen för detaljplanen för Västra Gesterby på nytt och planavgränsningen minskades. Utanför planavgränsningen för Västra Gesterby lämnades bland annat Gesterbyvägens nya norra linje som man ska besluta om i samband med detaljplaneringen av området Pulkus. Genom att göra så här skulle det vara ännu smidigare att möjliggöra verksamhetsförutsättningarna för närbutiken. Dessutom skulle planen för kvartersområdet för affärsbyggnader (KL), alltså butikskvarteret, lösa problemen med vändplatsen för busstrafiken. Vändplatsen har upplevts som problematisk särskilt med tanke på trafiksäkerheten men också med tanke på tätortsbilden.

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: *”Människor måste ges möjlighet till umgänge också utanför bostaden. Ett livligt samhälle uppkommer bara om invånarna kan samlas för att hålla olika tillställningar i olika rum som är tillgängliga för alla. Det här gäller lika väl barn och unga som vuxna och äldre.”* Ett centralt mål i den gamla byggnadsplanen var bland annat byggandet av gemensamma utrymmen och närlokaler. Gesterby ungdomsgård var byggd på området i enlighet med det här målet och den möjliggjorde samling och umgänge för invånarna. Rivningen av ungdomsgården lyfte fram behovet av nya gemensamma lokaler och betydelsen av dem. Särskilt framträdde målen för att göra boendeformerna för äldre mera mångsidiga.

Befolkningens åldrande är enligt befolkningsprognosen för Kyrkslätt som MDI Oy (2020) gjort också den största utmaningen för Kyrkslätt i framtiden. Då de stora årskullarna åldras ökar de äldsta åldersklasserna mest. Ensamhet och otrygghet är ett problem för många äldre. Man har också undersökt att majoriteten av äldre skulle vilja bo i eget hem så länge som möjligt. Bostäder med hinder på glest bebodda områden utgör ändå en utmaning för servicesystemet. I vidare utsträckning på hela Finlands nivå har man lyft fram att det finns behov för så kallade mellanformer inom boendelösningar för äldre mellan vanlig bostad och institutionsvård/serviceboende med heldygnsomsorg. Kommunerna behöver boendelösningar som lämpar sig för invånare som ännu inte har behov av serviceboende med heldygnsomsorg. Mellanform av boende kallas oftast sådana boendelösningar som inte hör till boende i vanlig bostad eller till institutionsboende (Oosi m.fl., 2020).

Boendelösningar av mellanformer är alltså framför allt för äldre avsedda, åldersspecifika boendelösningar där boende och service är separat. Boendet beskrivs av ett hyresförhållande enligt lagen om hyra av bostadslägenhet eller bostaden är ägarbostad. Dessutom bestämmer den äldre själv vilka tjänster hen vill ta emot (Välikangas, 2009). Gemensamma nämnare för definitionerna av boende av mellanform är lokalernas tillgänglighet, gemensamma lokaler och gemensam verksamhet samt läge nära service. Boende i mellanform innebär centralt möjlighet till social gemenskap genom gemensamma rum och gemensam verksamhet. Genom social gemenskap kan man öka boendetrivseln för äldre och minska känslan av ensamhet och otrygghet.

### De kvalitativa målen för detaljplanen

De kvalitativa målen för detaljplanearbetet är att för den omgivande tätortsstrukturen skapa en lämplig och kompletterande högklassig boendehelhet och en ny servicekoncentration för Gesterbyområdet, som är tillgänglig och betjänar på så sätt olika användare i vid utsträckning. Man har velat bevara den gamla byggnadsplanens mål gällande samhällelighet. Målet för stadsbilden är att höja områdets anblick genom att framhäva dess starka sidor, särskilt grönskan. Västra Nylands museum betonade i sitt utlåtande det här kvalitativa målet för detaljplanen, särskilt i fråga om det befintliga småhusområdet i Hästhagen och Hästbacken, som museet beskrev i sitt utlåtande som ett grönskande område som med tanke på stadsbilden är ganska enhetligt och för sin byggnadstid karaktäristiskt. Det är skäl att bevara områdets värden också i fortsättningen. Den eftersträfvade nya anblicken för Gesterby har betydelse också för den norra infartsleden till Kyrkslätt kommuncentrum och följaktligen för hela kommunens mål att bli metropolens bästa småstad.

#### 4.4.5. Beaktande av responsen på beredningsmaterialet till detaljplanen

I responsen i planens beredningsskede steg behovet av utveckling av Gesterbyområdet kraftigt fram. Utvecklingen och det kompletterande byggandet av området ansågs vara förenliga med de riksomfattande målen för områdesanvändningen och målen i landskapsplanen. I utlåtandena lyfte man fram bland annat behovet att precisera bestämmelserna som gäller dagvatten och trafikbuller. I anmärkningarna lyfte man å sin sida fram områdets natur- och rekreationsvärden och tacksamheten för att området utvecklas och förnyas. Vissa frågor väckte bekymmer och negativa förhållningar bland intressenterna, särskilt ökad trafik och ökat trafikbuller på Gesterbyvägen samt förändringarna i landskapet och skuggningen av småhusområdet som de

nya flervåningshusen vid Gesterbyvägen förorsakar. Också bättre beaktande av äldre personers behov lyftes fram som en kritisk synpunkt. 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 gjort preciseringar i planbeteckningarna och -bestämmelserna i planförslaget.

### 4.4.6. Beaktande av responsen på detaljplaneförslaget och ändringarna som gjorts i planen mellan förslaget och det justerade detaljplaneförslaget

Det gavs sammanlagt 14 utlåtanden och sex anmärkningar om detaljplaneförslaget (ritn. 3453). I responsen i förslagsskedet betonades bland annat dagvattenhanteringen på Gesterbyområdet och områdets trafikutmaningar, i synnerhet beträffande parkering, snöplogning och trafiksäkerhet samt beaktande av tillgänglighet. I utlåtandena lyfte man också fram områden som är viktiga för flygekorrens livsmiljö, och man fordrade att de beaktas bättre.

Responsen om detaljplaneförslaget bekräftade i synnerhet behovet av att komplettera områdets tillgänglighetskrav i enlighet med planeringsprincipen Design for All (DfA). Design for All innebär planering av produkter och tjänster så att de är tillgängliga för så många användare som möjligt. På så sätt kan alla användargrupper dra nytta av tillgängligheten. Målet med planeringen av en tillgänglig miljö är att förbättra miljöns tillgänglighet och användbarhet liksom också miljöns estetiska kvalitet. I de allmänna bestämmelserna har lagts till allmänna bestämmelser om tillgänglighet som gäller KL- och AK-1-kvartersområdena och Hästhagsbrons och Hästhagsbrinkens gatuområden.

Utöver kompletteringar av de allmänna bestämmelserna som gäller tillgänglighet har det allmänna parkeringsområdet (LP) på Vilhelmsbergsvägen avlägsnats i enlighet med utlåtandena och anmärkningarna. En ny plats för det allmänna parkeringsområdet anvisades på området mellan Hästhagen och Hästbacken, som är kvartersområde för fritidsgård (YV) i byggnadsplanen för Gesterby, som är föremål för planändringen. Det här YV-området som kommunen äger har blivit obyggt. Planbeteckningen kompletterades med planbeteckningar och -bestämmelser som gäller bevarande av flygekorrens livsmiljö (VL/eko, s-1). Hästbacksparkens och Fölhagens närreklamationsområden anvisades som område som är viktigt för flygekorrens livsmiljö (VL/eko), och träden som lämpar sig som flygekorrens boträd och träd med flygekorrsavföring avgränsades med s-1-beteckning enligt försiktighetsprincipen. Planbeskrivningen kompletterades också med konsekvensbedömning av de ovan nämnda tilläggen. Verkningsarna av inkomna utlåtanden och anmärkningar om förslaget till detaljplan för Västra Gesterby på innehållet i detaljplanen har presenterats noggrannare i bemötandena till utlåtandena och anmärkningarna.

Centrala ändringar i planförslaget har också gjorts beträffande kvartersområde för affärsbyggnader (KL) och kvartersområdena för flervåningshus (AK). Byggrätten för dessa har höjts en aning och i och med det har tomtgränserna och byggnadsytorna ändrats. Byggrätten i KL-kvartersområdet har höjts +120 v-m<sup>2</sup> och byggrätten i AK-kvartersområdena har höjts på båda områdena +50 v-m<sup>2</sup>. Dessutom har byggnadsarealerna i AK-kvartersområdena korrigerats så att de är lika stora, och de har flyttats så att man kan undvika onödig bergsbrytning och möjliggöra fler bilplatser på LPA-området. Även planbestämmelserna för kvartersområdena i fråga har kompletterats och bearbetats. De mest betydande ändringarna är gröntaket på byggnaden i KL-kvartersområdet och att man slopar bestämmelserna som förutsätter att byggnaderna i flervåningshuskvarteret ska genomföras med stomme av massivt trä.

Utöver dessa ändringar har det gjorts tekniska korrigeringar bland annat i kvartersnumreringen. Dessutom har man utvidgat planområdets avgränsning något. Avgränsningen av kvartersområdet för bilplatser (LPA 416) har utvidgats utanför kommunens fastighet för att det behövliga antalet bilplatser ska kunna anvisas på området.

### 4.4.7. Beaktande av responsen om det justerade detaljplaneförslaget och ändringarna som gjorts mellan planens justerade detaljplaneförslag och behandlingen för godkännande

Det gavs sammanlagt två utlåtanden om det justerade detaljplaneförslaget (ritn. 3467). Inga anmärkningar lämnades. Planläggarens bemötanden har uppgjorts till responsen. På basis av responsen gjordes kompletteringar i planen gällande den allmänna bestämmelsen om dagvatten och s-1 delområdets avgränsning. Avgränsningen utvidgades så att avgränsningen på område med VL/eko-beteckning sträcker sig minst 15 meter från hålträd som lämpar sig för flygekorre.

## Detaljplan för Västra Gesterby

---

Andelen kvarter för fristående småhus (AO) i småhusområdet på västra sidan av Gesterbyvägen ändras inte i och med detaljplanen. Tomternas exploateringsgrad ( $e=0,25$ ) har justerats efter framläggningen av detaljplaneförslagen och det baserar sig på byggnadsordningen år 1964 (29 §), för i den gamla byggnadsplanen för Gesterby har bygggrätt på kvartersområdet för småhus (AO) inte anvisats.

## 5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 5.1. PLANENS STRUKTUR

Gesterby idéplan fungerar som utgångspunkt för detaljplanen (Arkitekhtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, 2008) men det har gjorts betydande ändringar i idéplanens lösningar. Man har utnyttjat de i idéplanen avsedda nya flervåningshuskvarteren längs Gesterbyvägen, som förnyar den norra infartsleden till Kyrkslätts kommuncentrum. Från idéplanen härstammar också butikens trafikmässiga läge vid Gesterbyvägen, men till skillnad från planen har kvartersområdet för affärsbyggnader (KL) anvisats söder om Hästhagsbron i detaljplanen.

Småhus- och flervåningshusområdena i Gesterby utgör en för tiden typisk, enhetlig områdeshelhet, såsom man strävat efter att bevara området 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 ökats en aning. För egnahemshuskvarterens, dvs. de fristående småhusens del är detaljplanen konstaterande. I planen bekräftas den befintliga bosättningsstrukturen för de fristående småhusens del.

Om detaljplanen genomförs, skulle planområdet få cirka 170 nya invånare om 1 invånare/40 v-m<sup>2</sup> 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 att en ny butik byggs på en central plats söder om Hästhagsbron i bussvändplatsens omedelbara närhet.

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 utveckats. 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).

Ändringarna som gjorts i planen mellan det framlagda detaljplaneförslaget (ritn. 3453) och det justerade detaljplaneförslaget (ritn. 3467) har beskrivits i stycke 4.4.6 i planbeskrivningen.

#### 5.1.1. Dimensionering

Planområdets areal är ca 22 ha. Detaljplanens totala byggrätt är ca 31 100 v-m<sup>2</sup>, varav 8 600 v-m<sup>2</sup> är ny bostadsbyggrätt. Områdesexploateringstalet ( $e^a$ ) uttrycker byggnadernas totala yta i förhållande till markområdets areal. Områdesexploateringen ( $e^a$ ) på planområdet är sålunda ca 0,13. Det finns ca 7 ha närreklamationsområden (VL), dvs. ca drygt 30 % av planområdets areal.

Byggrätten i de befintliga radhuskvarteren har ökats lite. Nya kvartersområden för radhus och andra kopplade bostadshus (AR) anvisas inte. Den sammanräknade byggrätten för kvarter av radhustyp är 3400 v-m<sup>2</sup>. 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 8 350 v-m<sup>2</sup>, vilket motsvarar exploateringstalet  $e^k = 1,49$ .

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 m<sup>2</sup>, i genomsnitt ca 830 m<sup>2</sup>. Tomternas exploateringstal ( $e$ ) är 0,25. Talet har justerats efter framläggningen av detaljplaneförslagen och det baserar sig på byggnadsordningen år 1964 (29 §), för i den gamla byggnadsplanen för Gesterby har byggrätt på kvartersområdet för småhus (AO) inte anvisats. Således



är de friståendesmåhuskvarterens andel av byggrätten uppskattningsvis ca 18 650 v-m<sup>2</sup>, 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>	7 550 v-m <sup>2</sup> + tot. 800 v-m <sup>2</sup> VII
Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR) <i>Största tillåtna våningstal</i>	3 400 v-m <sup>2</sup> I
Kvartersområde för fristående småhus (AO) <i>Största tillåtna våningstal</i>	ca 18 657 v-m <sup>2</sup> II
Kvartersområde för affärsbyggnader (KL) <i>Största tillåtna våningstal</i>	720 v-m <sup>2</sup> I
<b>Detaljplanen totalt</b>	<b>ca 31 127 v-m<sup>2</sup></b>

I planen har följande dimensionering använts för ordnandet av parkering:

- AK-kvarteren: 1 bilplats/100 v-m<sup>2</sup>, dock minst 0,6 bilplatser/bostad
- AK-1-kvarteret: 1 bilplats/150 v-m<sup>2</sup>
  - Offentlig service (y): 1 bilplats/80 v-m<sup>2</sup>
- KL-kvarteret (livsmedelsaffär): 1 bilplats/25 v-m<sup>2</sup>
- 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-m<sup>2</sup> eller 1 cykel/boningsrum.

## 5.2. UPPNÅENDE AV MÅLEN FÖR MILJÖNS KVALITET

Kyrksläotts 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 Kyrksläotts 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 samt byggande av gårdsområden. Med dessa strävar man efter ett enhetligt, stadsbildsmässigt och arkitektoniskt högklassigt uttryck. Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial ska vara trä- eller tegelfodring. Fasaderna på markvåningarna får inte ge ett slutet intryck.

Byggnaderna ska ha endera sadeltak eller en tillämpning av sadel- och pulpettak. På kvartersområdena för flervåningshusen ska iakttas en enhetlig takform och fasadfärgsättning. Bostadsbyggnadernas balkonger ska inglasas på grund av trafikbullret från Gesterbyvägens håll och det enhetliga utseendet av de nya våningshusen, förutom i fasaden, som vetter mot närreklamationsområdet (Gesterbyberget).

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.

Dessutom tillåter detaljplanen att jordvärmebrunnar för behoven i kvartersområdena för flervåningshus placeras på det intilliggande närreklamationsområdet Gesterbyberget (VL), vilket förutsätter avtal med markägarna.

### Kvartersområdena för flervåningshus 417 och 418 (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 417 och 418 på södra sidan av Hästhagsbron. I kvarteren får placeras två flervåningshus med sex våningar. Den totala byggrätten för ett flervåningshus är totalt 2 200 v-m<sup>2</sup>, varav 200 v-m<sup>2</sup> får användas för gemensamma lokaler. Balkonger på de två översta våningarna i byggnaderna får inte byggas mot Gesterbyvägen. Franska balkonger är tillåtit, för att alla bostäder har möjlighet för balkongen.

Av lägenhetsytan för bostäderna i byggnaden (lgh-m<sup>2</sup>) får den totala lägenhetsytan för enrummare vara högst 40 %. Om enrummarna byggs med sovloft får dessa bostäder byggas utöver de angivna 40 %. Dock så att de med sovloft försedda lägenheternas andel av ytan får vara högst 5 % av lägenhetsytan. Den genomsnittliga lägenhetsytan (lgh-m<sup>2</sup>) i enrummare i byggnadens lägenheter ska vara minst 27,5 lgh-m<sup>2</sup>. I kalkyleringen av den genomsnittliga lägenhetsytan kan loftets yta beaktas. Dessutom ska den sammanräknade lägenhetsytan av familjebostäder med fyra eller fler boningsrum ska vara minst 10 %.

Lekplats och ett område för vistelse, där riktvärdet för medelljudnivån dagtid (55 dB) inte får överskridas, 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. Med tanke på byggnadsmaterialets ekologiska hållbarhet ska byggnadens fasadmateriell och stomkonstruktioner vara av trä. Den totala byggrätten för flervåningshuset är totalt 3 950 v-m<sup>2</sup>, varav 400 v-m<sup>2</sup> får användas för gemensamma lokaler. Byggnaden ska placeras i slutningen så att byggnadens 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-m<sup>2</sup>. 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 framhävnings av ingången också avspegla karaktären av verksamheten i byggnaden. De offentliga utrymmena ska utvecklas så att de betjänar både flervåningshusets och hela områdets invånares vardag och välmående. Kvartersområdets åtkomlighet och tillgänglighet möjliggörs med en planbestämmelse enligt vilken byggnaderna och tomtfunktionerna i AK-1-kvartersområdet ska vara åtkomliga och tillgängliga för rullstolsburna, synskadade eller personer som av andra orsaker är funktionshindrade. 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 heldygnsomsorg.

Med anledning av AK-1-kvarterets verksamhets natur tillämpas en avsevärt rymligare parkeringsnorm för bostadsutrymmena (1 bp/150 v-m<sup>2</sup>). Parkeringsnormen för offentliga lokaler är 1 bilplats / 80 v-m<sup>2</sup>.

Parkeringen till det offentliga utrymmet kan ordnas framför byggnaden, på parkeringsplatsen (p).

Parkeringsplatsen ska byggas enligt planbestämmelserna delvis av materiell som släpper igenom vatten, dvs.

av marksten med gräsfog för att minska dagvattenmängden. Marksten med gräsfog får ändå inte med beaktande av områdets tillgänglighet användas för att belägga passager.

### 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-m<sup>2</sup>). 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 preciserats sedan planförslaget 0,25 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 720 v-m<sup>2</sup>. Tomtens parkeringsarrangemang, utebelysning och -reklam ska genomföras som teman som stärker byggnadens arkitektur. Särskilda planer ska läggas fram för dessa i samband med bygglovet.

Också tomtfunktionerna i KL-kvartersområdet ska vara åtkomliga och tillgängliga för rullstolsburna, synskadade eller personer som av andra orsaker är funktionshindrade. Kvartersområdets skvär/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. Marksten med gräsfog får ändå inte med beaktande av områdets tillgänglighet användas för att belägga passager. På torgområdet är det dessutom tillåtet att placera högst tre bilparkeringsplatser. En ek som anvisats som träd som ska skyddas växer i närheten av skvären/torget och erbjuder grönska och skydd för kvartersområdet.

### 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 414, 417 och 418 samt kvarter 1, 3, 4, 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- eller buskplanteringar så att parkeringsområdenas allmänna anblick bevaras som grönskande. Dessutom fungerar grönremsorna 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 417 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. Rekreatiomsområden

#### Närrekreatiomsområden (VL, VL/eko)

Alla parkområden som bevarats i naturligt tillstånd i planeringsområdet har anvisats som närrekreatiomsområde (VL, VL/eko). 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. Dessutom får skötseln av trädbeståndet inte äventyra rekreatiomsanvändningen eller landskapsbilden av området. Friluftsförbindelserna till rekreatiomsområdena blir officiella i och med detaljplanen. Det starka befintliga stignätet stöder rekreatiomsrutterna.

#### Område som är viktigt för flygekorrens livsmiljö (VL/eko)

Närrekreatiomsområdena Föhlagen och Hästbacksparken är lämpliga områden för flygekorren. På områdena har man också observerat träd med spillning och hålträd. Närrekreatiomsområdena för skydd av flygekorren har anvisats som områden som är viktiga med tanke på flygekorrens revir (VL/eko). I enlighet med den allmänna bestämmelsen ska områdets trädbestånd bevaras eller skötas så att flygekorrens föröknings- och rastplatser samt det trädbestånd som skyddar dem bevaras. Också tillräckligt trädbestånd med tanke på flygekorrens rörlighet och mat ska bevaras.

### 5.3.6. Övriga områden

#### Del av område där det finns i 49 § i naturvårdslagen avsedda platser där flygekorror förökar sig och rastar (s-1)

På Föhlagens och Hästbacksparkens närrekreatiomsområden (VL/eko) har man inventerat hålträd som lämpar sig för flygekorren. I naturinventeringarna har man ändå inte observerat någon flygekorre. Från Hästhagsbackens område finns observationer också av träd med spillning, så därför tolkar man enligt försiktighetsprincipen hålträden i flygekorrens livsmiljö som platser där flygekorren förökar sig och rastar. Hål- och boträd har anvisats med delområdesbeteckning (s-1), alltså ligger på området enligt planbestämmelsen platser där flygekorren förökar sig och rastar, som är skyddade med stöd av 49 § i naturvårdslagen. På området får man inte vidta åtgärder som försvagar eller förstör flygekorrens livsmiljö. Planer som gäller området ska diskuteras med miljöförvaldigheten.

#### Allmänt parkeringsområde (LP)

En allmän parkeringsplats (LP) har flyttats till området mellan Hästbacken och Hästhagen. LP-området är till läget sett lämpligt för infartsparkering. Dessutom är parkeringsområdet riktat till gästparkering och parkering i anslutning till rekreatiomsanvändning av Hästbacksparken. I anslutning till LP-området har man också anvisat en ny plats för återvinningsstationen (eko) på området. Också LP-området ska avgränsas och struktureras med träd- eller buskplanteringar.

#### 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 (VL/eko) i planområdets västra del sammankopplar området med rekreatiomsrutterna i områdena Jungfrubergget och Vilhelmsberg. En ny gångförbindelse, som fått namnet Hästhagsstigen, byggs till Gesterbybergets rekreatiomsområde. Hästhagsstigen är inte ett gatuområde, men det ska i enlighet med den allmänna bestämmelsen planeras i samband med gatuplaneringen. Förbindelsen möjliggör hinderfri tillgång till rekreatiomsområdet särskilt för dem som bor 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 Föhlagens 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 ändrar gatans karaktär till gata och fungerar som vändplats för bussar. I trafikplanen (Ramboll Finland Oy, 2021) har smidigheten i kollektivtrafiken på Hästhagsbron granskats. Från Hästhagsbron korsar en ny gata (Hästhagsbrinken) 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.

#### 5.3.7. 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 har uppdaterats i enlighet med detaljplaneförslaget (Ramboll Finland Oy, 2022).

I detaljplanen har platser anvisats för placering av olika transformatorbyggnader (et/m) av vilka det finns två på planområdet. Dessutom anvisas i detaljplanen en ny plats för en transformatorbyggnad i den västra kanten av närrekreationsområdet Gesterbyberget.

#### 5.3.8. Dagvattenhantering

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 fördröjnings-sänkorna, -bassängerna eller tankarna ska vara minst  $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$  ytmaterial som inte släpper igenom vatten. Fördröjnings-sänkorna, -bassängerna eller -tankarna ska tömmas inom 24 timmar från att de har fyllts och de ska ha planerad överrinning.

Med planbestämmelser strävar man efter att genom att öka avdunstningen minska bildande av dagvatten från gröntaket och de vattengenomsläppliga ytmaterialen på biltaket på LPA-området i kvarter 417. 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.

Den allmänna planen för hanteringen av dagvatten har utarbetats som en del av den allmänna planeringen av kommunaltekniken. Planen har uppdaterats i enlighet med markanvändningen i detaljplaneförslaget (Ramboll Finland Oy, 2022) och planen ingår som bilaga till planbeskrivningen. I enlighet med planen sker dräneringen av Gesterbyvägen i de nuvarande sido- och utloppsdikena. Från avrinningsområde 2, alltså området Hästhagsbron och Hästbacken leds dagvattnen till ett dagvattenavlopp som rinner ut utanför planeringsområdet, i dagvattenkonstruktionen (HV2) som placeras på det södra närrekreationsområdet (VL). Från konstruktionen leds vattnet till bäcken som planeras och därifrån ut i det nuvarande utloppsdiket. Dagvattnet från avrinningsområde 1, alltså Hästhagens område leds också till en dagvattenkonstruktion (HV1) som placeras utanför planeringsområdet, norr om området och varifrån vattnet rinner vidare ut i det nuvarande utloppsdiket. Båda konstruktionerna är dimensionerade för dagvatten från de allmänna områdena och för dagvatten från de redan byggda fastigheterna. Utloppsflödet från de nya kvartersområdena har också beaktats i dagvattenbassängernas volym.

Dagvattenkonstruktionernas slänter och botten är växttäckta strand- och våta ängsområden. Dagvattenkonstruktionerna fungerar som fördröjnings- och sedimenteringskonstruktioner för dagvatten. Dagvattenbassängerna är dimensionerade så att fin sand rinner ut på botten. Bassängen ska följaktligen muddras enligt hur stoffet samlas på botten. Från HV2 rinner vattnet från bassängen via en bäck för

syresättning ut i utloppsdiket och därifrån vidare i Jolkbyån. I bäcken blandas syre i vattnet, vilket förbättrar kvaliteten på dagvattnet.

### 5.3.9. Tillgänglighet

Högt krav på tillgänglighet gäller gatuområdena Hästhagsbron och Hästhagsbrinken. Förbindelserna mellan dessa gatuområden samt de områden och strukturer som tjänar passagerarna i kollektivtrafiken byggs så att de kan användas av rullstolsburna, synskadade eller personer som av andra orsaker är funktionshindrade. Även för kvartersområdet för affärsbyggnader (KL) och kvartersområdet för flervåningshus där man får placera utrymmen som tjänar socialväsendet (AK-1) gäller ett särskilt krav på tillgänglighet på så sätt att tomtfunktionerna ska vara åtkomliga och tillgängliga för rullstolsburna, synskadade eller personer som av andra orsaker är funktionshindrade. På AK-1 kvartersområde gäller bestämmelsen i fråga även byggnader.

## 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 närrekreationsområde 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 stadsbildsmässigt och arkitektoniskt hög klass. Också eventuella stödmurar och bergsskärningar ska med hjälp av landskapsbyggande anpassas till omgivningen, till exempel med passande växter eller belysning. Byggnadernas fasadmaterial ska byggas i huvudsak som träfasader.

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. Dessutom möjliggör planen utnyttjande av fjärrvärme och också jordvärme i nya byggnader. I de allmänna bestämmelserna har man efter framläggningen av planförslaget lagt till en allmän bestämmelse som gör det möjligt att placera jordvärmebrunnar som kommer att tillgodose kvartersområdenas behov på det intilliggande rekreationsområdet (VL) förutsatt att det finns ett avtal med markägaren.

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 Kyrksläatts kommuns klimatmål. Utökandet av boendebudet stöder Gesterby men också lönsamheten för de kommersiella tjänsterna och kollektivtrafiken i hela kommuncentrumområdet och genom dessa områdets livskraft. Planeringsområdet ligger i enlighet med kommunens nivå 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. Ångens 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 och de kommersiella tjänsterna. 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 trivsamt. Också de nya trafikarrangemangen förbättrar trafikens smidighet och trygghet. Olovlig körning in på 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, Föhlagen 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 170 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 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.

Genom områdets tillgänglighet, alltså identifiering och avlägsnande av hinder i stadsrummet, gör man det möjligt för flera att röra på sig och direkt uppleva omgivningen. Självständig tillgång till allt fler platser och miljöer förbättrar livskvaliteten för flera människor inte bara fysiskt utan också mentalt. Då de fysiska hindren avlägsnas, ökar också användningen av omgivningen. Andra människors närvaro ökar också den upplevda tryggheten och minskar i skenet av statistiken sannolikheten för brott även konkret.

Stadsbilden och områdets 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 trafikregleringarna. 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 trivsam boendemiljö. I de allmänna bestämmelserna har man bestämt att den täckte bilplatsen i det södra kvartersområdet för bilplatser (LPA) ska byggas med gröntak. Enligt undersökningar ökar områdets grönska, både i omgivningen och på takytor, trivsamenheten och välmåendet 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 avrinningsrutterna. 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. Markanvändning enligt detaljplanen förorsakar ändring i andelen ogenomsläppliga ytor (TIA) särskilt öster om Gesterbyvägen, alltså på det centrala ändringsområdet. Man har genom planbestämmelser fäst uppmärksamhet vid hanteringen av dagvatten på planområdet. Den allmänna planen för dagvattenhantering har preciserats vidare enligt markanvändningen som föreslås i detaljplaneförslaget (Ramboll Finland Oy, 2022). Grunderna för den allmänna planeringen av dagvattenhantering har beskrivits i stycke 5.3.8 i beskrivningen.

I den allmänna planen för dagvattenhantering har man föreslagit dagvattenkonstruktioner norr om planeringsområdet, i den södra och norra delen. Utöver de föreslagna nya dagvattenkonstruktionerna har man i planeringen fäst uppmärksamhet också vid kvalitativ hantering av dagvatten och förbättring av dagvattnets kvalitet. På området har man inte tidigare byggt fördröjning eller naturlig hantering av dagvatten, så



situationen förbättras märkbart särskilt i den norra delen av planeringsområdet (avrinningsområde 1), alltså på Hästhagens område, där man inte anvisar någon ändring av markanvändningen. I och med ändringen av markanvändningen på det södra området av planeringsområdet (avrinningsområde 2), alltså på Hästbackens och särskilt på Hästhagsbrons område, ökar andelen ogenomsläppliga ytor, vilket inverkar särskilt på mängden och kvaliteten på dagvatten som rinner ut i Jolkbyån. Med konstruktioner enligt dagvattenplanen har man ändå strävat efter att lindra konsekvenserna särskilt för Jolkbyån, som är det viktigaste utloppsvattendraget för avrinningsområdet i kommuncentrum. Jolkbyån förenar sig söder om Västerleden med Estbyån. I åtgärdsprogrammet för vattenvården i Nyland 2022–2027 är målet att Estbyåns ekologiska status ska stiga från klassen tillfredsställande minst till klassen god före 2027. Hanteringen av dagvatten som leds ut i Jolkbyån har alltså en betydande inverkan också på uppnåendet av det här målet. En preliminär utredning om istandsättning av Jolkbyån gjordes år 2014 (Ramboll Finland Oy). I enlighet med utredningen föredrar man inom planeringen av markanvändningen för just minskandet av bildandet av dagvatten ytbeläggning som släpper igenom vatten samt fördröjning och infiltration av dagvatten.

Detaljplanen kompletterar och utvecklar den befintliga samhällsstrukturen. I den ingår flera lösningar som minskar bilberoendet och stöder hållbara resor. 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 färdvanorna ändras genom att lätta på parkeringsdimensioneringen. På så sätt har man kunnat uppnå målen för kompletterande byggande av hållbar samhällsstruktur utan att avstå ifrån områdets grönska. Även planbestämmelsen om träbyggande stämmer överens 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 närrekreationsområde. 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.

Efter framläggningen av detaljplaneförslaget har man fäst särskild uppmärksamhet vid beaktandet av flygekorrens revir. I detaljplanen har Föhlhagens och Hästbacksparkens närrekreationsområden anvisats som områden som är viktiga för flygekorrens livsmiljö (VL/eko). Dessutom har de på områdena inventerade träden med spillning och genom iakttagande av försiktighetsprincipen också tillämpliga hålträden anvisats med en delområdesbeteckning där det med stöd av 49 § i naturvårdslagen finns skyddade föröknings- och rastplatser för flygekorren. På så sätt har man med detaljplanelösningen säkerställt bevarandet av flygekorrens livsmiljö och tryggt de trädbevuxna förbindelserna mellan områdena.

#### 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 i enlighet med kommunens nivå 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 heldygnsomsorg 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.

Kostnaderna för planeringen och byggandet av en tillgänglig boendemiljö mest sannolikt att öka jämfört med vanlig miljöplanering, men å andra sidan kan man anta att kostnaderna motsvarande minskar inom andra sektorer: behovet av transport- och omsorgstjänster minskar, förbättringen av socialitet och livskvalitet kan minska behovet av mentalvård och eventuellt också annan hälsovård.

I och med tillgängligheten ökar också tryggheten och användbarheten minskar risken för olyckor och minskar på det viset kostnaderna för hälsovård. En stor del av framför allt äldre personers vårdbehov förorsakas av fallolyckor, fallbenägenheten ökar ytterligare när konditionen blir sämre, eftersom det finns få lämpliga friluftsrutter eller stimuli som uppmuntrar till motion. Följaktligen är det med tanke på kommunekonomin lönsamt att förutom tillgängliga lägenheter producera trygga boendemiljöer som möjliggör motion redan enbart för att på lång sikt minimera kostnader som förorsakas av olycksfall. Genom nya, stadiga och estetiska miljökonstruktioner och ökande användarantal i omgivningen minskar dessutom vandalism mot konstruktionerna på offentliga lokaler och kostnaderna som förorsakas av det.

Utöver dessa verkningar har tillgängligheten konsekvenser också för Gesterbyområdets och hela Kyrkslättens konkurrenskraft och image. Miljöns tillgänglighet ökar områdets attraktionskraft som miljö för boende och utträttande av ärenden. Lättheten att röra sig och kommunens positiva image är bland annat också faktorer som främjar turism. I och med förbättrandet av åtkomligheten utvidgas också den potentiella kundkretsen för företagen.

### 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 Finland Oy, 2021) har man utrett de behövliga bullerbekämpningsåtgärderna och kalkylerat kostnaderna för bullerkämpningen. 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 5 visas bulleravbildningen med bullerskyddet i fråga.

I bullerutredningen (Ramboll Finland Oy, 2021) har man dessutom närmare granskat referensplanens bullersituation, dvs. situationen för de nya flervåningshusen vid Gesterbyvägen och Hästhagsbron. Dessa har presenterats närmare i bilderna 5 och 6 i bilaga 5 till planbeskrivningen. Utan bullerskydd förblir en del av lek- och vistelseplatserna på en nivå som överskrider dagbullret 55 dB. Utan separat bullerskydd ligger småbarns pedagogikens gårdsområden på en ljudnivå som underskrider riktvärdena. I bullerutredningen (Ramboll Finland Oy, 2021) föreslås att områdena ska bullerskyddas med ett tomtbullerstaket, 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 Finland Oy, 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 5 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 rekreativsområdena 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. Grunderna för namnskicket kommer från områdets historia. På Gesterbyområdet har det funnits gamla betesmarker och i namnskicket på området hänvisar man till betesmarker: till exempel Hagaängen, Silverhagen och Hästhagen.

Till följande finns en förteckning över namnen som används på området. Nya namn har märkts ut med en asterisk (\*).

#### På finska                      På svenska

##### **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 närrekreativsområde)
*Hevosmäenkuja	Hästbacksstigen (ny gång- och cykelförbindelse från Gesterbyvägen mot Hästbacksparken)
*Hevosmäenpolku	Hästbacksstigen (stig till Hästbacksparken)
*Gesterborginpolku	Gesterborgsstigen (ny gång- och cykelförbindelse från Gesterborgsvägen till Gesterbystigen)

##### **Grönområden (nya namn)**

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

## 6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

### 6.1. PLANER SOM STYR OCH ÅSKÅDLIGGÖR GENOMFÖRANDET

Utgående från detaljplaneförslaget har man parallellt med detaljplaneringen utarbetat en allmän plan för gator, gång- och cykelleder samt parkeringsområden (allmän plan 1), en allmän plan för sanering av vattenförsörjningen och utvidgning av nätverket (allmän plan 2) samt en allmän plan för hantering av dagvatten (allmän plan 3) (Ramboll Finland Oy, 2022). De här planerna styr byggandet av kommunalteknik på området. Underlag för de allmänna planerna var de tidigare utarbetade allmänna planerna för kommunalteknik (Sweco Ympäristö Oy, 2016; FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020).

Dessutom har detaljplaneringen styrts av trafik- och referensplanen som utarbetats för det centrala ändringsområdet (Ramboll Finland Oy, 2021). Dessa planer gäller alltså i första hand området för vändplatsen för bussar på Hästhagsbron, kvartersområdet för affärsfastighet (KL) och dess närliggande nya flervåningshusområden.

### 6.2. GENOMFÖRANDE OCH TIDTABELL

Detaljplaneändringen kan genomföras genast då planändringen har kungjorts ha vunnit laga kraft. 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 2022-2023. Husbyggandet kunde börja efter detta, uppskattningsvis år 2023.



## KYRKSLÄTTS KOMMUN

### DETALJPLAN FÖR VÄSTRA GESTERBY

Tilläggsuppgifter: [www.kyrkslatt.fi](http://www.kyrkslatt.fi)  
Kontaktuppgifter: Kyrksläotts kommun  
PB 20, 02401 KYRKSLÄTT