

Detaljplanen för Västra Gesterby (projekt 12203), framläggning av det justerade detaljplaneförslaget enligt MBL 65 § och MBF 27 §

Samhällstekniska nämnden 19.05.2022 § 49
540/10.02.03/2020

Beredare

planläggningsarkitekt Maria Pudas, detaljplanechef Simon Store,
fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi

Bakgrund

Detaljplanen för Västra Gesterby ingår i det av Kyrkslätts kommunfullmäktige godkända planläggningsprogrammet 2021–2025. Planeprojektet kungjordes för anhängiggörande 24.6.2020 och dess justerade program för deltagande och bedömning godkändes av samhällstekniska nämnden 29.9.2021 (§ 127).

Kommunstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde 11.10.2021 (§ 443) lägga fram förslaget till detaljplan för Västra Gesterby (ritn. nr 3453) enligt MBL 65 § och MBF 27 §. Förslaget var offentligt framlagt 25.10–26.11.2021 och det lämnades in sammanlagt sex anmärkningar och 14 myndighetsutlåtanden om det. Planläggarens bemötanden har uppgjorts till responsen. 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.

Planens mål

Målen för detaljplanen för Västra Gesterby är desamma som i det tidigare planförslaget, d.v.s. detaljplaneändringens mål är att förbättra områdets närtjänster och förenhetliga områdets samhällsstruktur och tätortsbild så att bostadsområdet förblir livskraftigt och livligt. Detaljplanen svarar i första hand på behovet av en butik. Men genom detaljpanelösningarna förbättras också områdets förbindelser för gång och cykling och kollektivtrafikens funktionalitet. Detta har en betydande inverkan på områdets trafiksäkerhet och tätortsbild. Detaljplanens centrala mål är också kompletterande byggande på Gesterbyområdet och möjliggörande av en mellanform för äldres boende.

Ändringarna i planförslaget

Enligt 32 § i markanvändnings- och bygglagen måste planförslaget om det väsentligt ändrats efter att det varit framlagt, läggas fram på nytt. Det justerade planförslaget läggs fram på nytt eftersom det gjorts ändringar i förslaget.

Responsen om detaljplaneförslaget bekräftade i synnerhet behovet av att komplettera områdets tillgänglighetskrav. Man önskade att områdets centrala tjänster är tillgängliga för möjligast många användare. På så sätt kan alla användargrupper dra nytta av tillgängligheten. 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 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.

Planen har också kompletterats med planbeteckningar och -bestämmelser som gäller bevarande av flygekorrens livsmiljö (VL/eko, s-1). Hästbacksparkens och Fölhagens närrekreationsområden 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.

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-m² och byggrätten i AK-kvartersområdena har höjts på båda kvartersområdena 1+50 v-m². Även planbestämmelserna för kvartersområdena i fråga har ändrats. 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 till ett område utanför kommunens fastighet för att det behövliga antalet bilplatser ska kunna anvisas på området.

Markanvändningsavtal

Före godkännandet av detaljplanen i kommunfullmäktige ska finnas ett lagakraftvunnet markanvändningsavtal mellan kommunen och nödvändiga markägarinstanser. Planeringsområdets parkeringsarrangemang ska också ha avtalats mellan parterna.

Handlingar

- Plankarta med tillhörande planbestämmelser (ritn. 3467)
- Planbeskrivning med bilagor
- Sammandrag av utlåtandena och anmärkningarna samt planläggarens bemötanden

Föredragande Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen

Beslutsförslag Samhällstekniska nämnden beslutar

1

föreslå kommunstyrelsen att den lägger fram förslaget till detaljplan för Västra Gesterby (ritn. 3467) med tillhörande handlingar för minst 30 dygn i enlighet med 65 § i MBL och 27 § i MBF och begär utlåtanden om planförslaget av följande instanser:

Kyrksläotts kommun:
- Miljövärden
- Handikapprådet

Övriga myndigheter:
- NTM-centralen i Nyland

Föreningar och organisationer:
- Kyrksläotts miljöförening rf
- Kyrksläotts Småfastighetsförening rf
- Gesterby-Sepänkylän kyläyhdistys

2
föreslå kommunstyrelsen att den godkänner planläggarens bemötanden till de inkomna utlåtandena om och anmärkningarna på planförslaget enligt bilagan

3
justera protokollet för denna paragrafs del vid sammanträdet.

Behandling

Under diskussionen framställde ordf. Matti Kaurila följande tilläggsförslag: punk 3: föreslå kommunstyrelsen att det i överlåtelsehandlingarna för tomterna med detaljplanebeteckning AK-1 i kvarter 414 skrivs in ett villkor om att minst 700 v-m² av tomterna ska överlåtas för service- eller seniorbostäder för äldre.

Kim Liljequist, Hannu Valtanen, Martin Honkanen, Teemu Kelkka, Josephine Frimodig, Antti Salonen och Jenny Snellman understödde Kaurilas förslag.

Samhällstekniska nämnden godkände enhälligt tilläggsförslaget.

Beslut

Samhällstekniska nämnden beslutade

1.
föreslå kommunstyrelsen att den lägger fram förslaget till detaljplan för Västra Gesterby (ritn. 3467) med tillhörande handlingar för minst 30 dygn i enlighet med 65 § i MBL och 27 § i MBF och begär utlåtanden om planförslaget av följande instanser:

Kyrksläotts kommun:
- Miljövården
- Handikapprådet

Övriga myndigheter:
- NTM-centralen i Nyland

Föreningar och organisationer:
- Kyrksläotts miljöförening rf
- Kyrksläotts Småfastighetsförening rf
- Gesterby-Sepänkylän kyläyhdistys

2.
föreslå kommunstyrelsen att den godkänner planläggarens bemötanden till de inkomna utlåtandena om och anmärkningarna på planförslaget enligt bilagan

3
föreslå kommunstyrelsen att det i överlåtelsehandlingarna för tomterna med detaljplanebeteckning AK-1 i kvarter 414 skrivs in ett villkor om att

minst 700 v- m2 av tomterna ska överlåtas för service- eller seniorbostäder för äldre

4

justera protokollet för denna paragrafs del vid sammanträdet.