

Ändring och utvidgning av detaljplanen för Västra Gesterby (projekt 12203), godkännande av detaljplanen enligt MBL 52 §

Samhällstekniska nämnden 29.09.2022 § 108
540/10.02.03/2020

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

Bakgrund

Detaljplanen för Västra Gesterby ingår i det av Kyrkslätts kommunfullmäktige godkända planlägningsprogrammet 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).

Planförslag

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. I enlighet med den inlämnade responsen gjordes ändringar i plankartan, och det justerade planförslaget (ritn. 3467) lades i enlighet med § 32 i markanvändnings- och byggförordningen fram på nytt med kommunstyrelsens beslut 23.5.2022 (§ 170). Det justerade planförslaget var offentliga framlagt 13.6–19.8.2022 och om det inkom sammanlagt två utlåtanden. Inga anmärkningar lämnades. De s.k. planläggarens motiverade bemötanden är en del av planmaterialet.

Planens mål

Målet för ändringen av detaljplanen för Västra Gesterby är att förbättra områdets närtjänster och förenhetliga områdets samhällsstruktur och tätortsbild så att bostadsområdet förblir livskraftigt och livligt. Detaljplanen möter i första hand handelns behov men genom detaljplanelösningarna 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.

Detaljplanen som beretts för behandling för godkännande

Responsen om detaljplaneförslaget (ritn. 3453) 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 flyttades det allmänna parkeringsområdet (LP) i enlighet med utlåtandena och anmärkningarna från Vilhelmsbergsvägen till området mellan Hästhagen och Hästbacken, vilket är kvartersområde för fritidsgård (YV) i byggnadsplanen för Gesterby som är föremål för planändringen.

Planen kompletterades också med planbeteckningar och -bestämmelser som gäller bevarande av flygekorrens livsmiljö (VL/eko, s-1). Hästbacksparkens och Fölhagens närrekreationsområden har anvisats som område som är viktigt för flygekorrens livsmiljö (VL/eko), och träden som lämpar sig som flygekorrens boträd och träd med flygekorrsavföring har avgränsats med s-1-beteckning enligt försiktighetsprincipen. Efter framläggningen av detaljplaneförslaget utvidgades också s-1 delområdes avgränsning så att gränsen sträcker sig på område med VL/eko-beteckningen minst 15 meter från hålträd som lämpar sig för flygekorren. Dessutom har exploateringsstalet för kvartersområdena för fristående småhus (AO) justerats efter framläggningen av det justerade detaljplaneförslaget att motsvara den nuvarande situationen (e=0,25).

Centrala ändringar i planförslagsskedet gjordes också beträffande kvartersområde för affärsbyggnader (KL) och kvartersområdena för flervåningshus (AK). Byggrätten för dessa höjdes en aning och i och med det ändrades även tomtgränserna och byggnadsytorna. Även planbestämmelserna för kvartersområdena i fråga ändrades. 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 utvidgade man också i förslagsskedet planområdets gränser något på kvartersområden för bilplatser (LPA 416) på ett område som är större än kommunens fastighet för att kunna anvisa det behövliga antalet bilplatser på området.

Markanvändningsavtal

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

Handlingar

- Plankarta med tillhörande planbestämmelser (ritn. 3471)
- Planbeskrivning med bilagor
- Planläggarens motiverade ställningstagande- (s.k. planläggarens bemötanden) till utlåtandena om det justerade detaljplaneförslaget

Föredragande

Direktör för samhällstekniska nämnden Anna-Kaisa Kauppinen

Beslutsförslag

Samhällstekniska nämnden beslutar föreslå kommunstyrelsen att styrelsen

1

godkänner de motiverade ställningstagandena (s.k. planläggarens bemötanden) till responsen på det justerade förslaget till detaljplan för Västra Gesterby enligt bilagan till detta ärende.

2.

godkänner detaljplanen för Västra Gesterby (ritn. 3471) med tillhörande handlingar i enlighet med MBL 52 § och föreslår dem vidare för godkännande i kommunfullmäktige

3

före godkännande av detaljplanen för Västra Gesterby i kommunfullmäktige ska det mellan kommunen och bestämda markägare finnas ett lagakraftvunnet markanvändningsavtal.

Behandling

Beslut

Samhällstekniska nämnden beslutade enligt beslutsförslaget.

För kännedom