

KYRKSLÄTTIS KOMMUN / SAMHÄLLSPLANERING



GESTERBY IDÉPLAN 2008

17.4.2008

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 INLEDNING

- 1.1 **Bakgrund**
- 1.2 **Arbetsgrupp**
- 1.3 **Offentligt framläggande till påseende och växelverkan**

2 UTGÅNGSPUNKTER

- 2.1 **Idéplanens syfte och målsättningar**
- 2.2 **Planeringsområdet**
- 2.3 **Planeringssituationen**

3 IDÉPLAN 2008

- 3.1 **Allmänt**
- 3.2 **Planlösningen**
- 3.3 **Kompletterande byggnation**
- 3.4 **Skolan och daghemmet**
- 3.5 **Trafiknätet och parkeringsarrangemang**

4 KONSEKVENSBEDÖMNING AV PLANEN

- 4.1 **Utförandet av bedömningen**
- 4.2 **Sammandrag av konsekvensbedömningen**
- 4.3 **Rekommendation för vidare åtgärder**

Föteckning över slutrapportens bilagor

Planläggarens bemötanden av åsikter och utlåtanden gällande idéplanen	BILAGA 1
Gesterby idéplan 5.3.2007,	
<i>Alternativa idéplaner och konsekvensbedömning</i>	BILAGA 2
Lagkraftig detaljplan 1:4000	BILAGA 3
Alternativ 0+, illustrationsbild 1:4000	BILAGA 4
Idéplan 2008, illustrationsbild 1:4000	BILAGA 5
Det nuvarande trafiknätet, 1:4000	BILAGA 6
Idéplan 2008, trafiknätet 1:4000	BILAGA 7
Idéplan 2008, förteckning över åtgärder	BILAGA 8
Idéplan 2008, områdesskäring 1:2000	BILAGA 9
Idéplan 2008 och "0+" -alternativets konsekvensbedömning	BILAGA 10

1 INLEDNING

1.1 Bakgrund

Ett av de viktigaste projekten i Kyrksläotts kommun är en kraftig utveckling av kommuncentrum för boende och affärsverksamhet. För att uppnå målen har man startat flera projekt av vilka de viktigaste är utvecklingsbilden för kommuncentrum och (färdig år 2004) och första etappen av delgeneralplanen för kommuncentrum (förslag 9.1.2006). Under år 2007 fick man dessutom färdigt ett för kommuncentrums affärsområde viktigt planprojekt.

Det av kommunfullmäktige godkända planlägningsprogrammet för åren 2008-12 omfattar godkännandet av Gesterby idéplan, samt detaljplaneändringarna för Gesterby och Kyrkvalla, så att de utarbetas som två skilda planprojekt. Bägge områdena för ändring av detaljplan är belägna i närheten, ca. en kilometer från service- och affärscentrum. Genom området löper en av huvudinfartsvägarna norrifrån till kommuncentrum, Gesterbyvägen. Idéplanens markanvändning stöder utvecklingen av centrum, vilket också torde framföras i delgeneralplanen för kommuncentrum, etapp 1.

Detaljplaneändringen är anhängiggjord på hösten år 2006. Planeringsområdet omfattar Gesterby höghus- och småhusområde, Stubbhagens radhusområde och Kyrkvalla småhusområde. I planeringsområdet finns för tillfället lite över 2400 invånare och ca. 50 arbetsplatser. Gesterby höghusområde och därtill anslutande små- och radhusdominerade bostadsområden är byggda 1975-80. Kyrkvalla småskaliga småhusområde är byggt i huvudsak på 1960-talet och därefter har man utfört renoverings- och kompletteringsarbeten.

Det ursprungliga uppdraget omfattade två projekt: en idéplan för det tätaste bostadsområdet och utarbetandet av en ändring av detaljplan. Idéplanen omfattar Gesterby höghusområde och Stubbhagens radhusområde. Projektet inbegriper framförallt organisering av höghusområdets interna trafik, utredning av möjlig kompletterande byggnation, förbättring av stadsbilden, utvecklingsåtgärder på gårds- och offentliga områden samt andra åtgärder som förbättrar omgivningen. Målet är att göra området trivsammare och att beakta invånarnas behov bättre. Utöver detta har det utretts bl.a. möjligheten att placera en ny skola på det obebyggda området mellan Stubbhagen och Kyrkvalla. Planeringen genomförs i brett samarbete med invånarna, kommunens olika verksamhetsområden och Vägförvaltningens representanter.

I utarbetandet av ändringarna av detaljplanerna är avsikten att utnyttja idéplanens anvisningar för markanvändningen, vilka i sin tur även uttrycker kommunens vilja i utvecklandet av området. Det har inte framkommit betydande behov för utvecklandet av Gesterby och Kyrkvalla småhusområden och i idéplanen konstateras därför endast nuläget.

Man har strävat efter att sköta planeringen under växelverkan. Under informationstillfället framfördes alternativen för Gesterby idéplan och möjlighet till att ge respons gavs. Utlåtanden om idéplanen begärdes från flera olika instanser. Dessutom informerades pressen och fastighetsbolagen om projektet skilt för sig.

1.2 Arbetsgrupp

Gesterby idéplan och de alternativa lösningarna har utarbetats av Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy på uppdrag av Kyrksläotts kommun / Samhällsplanering.

För planeringsarbetet har vid Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy ansvarat:

Jukka Turtiainen, Arkitekt SAFA

Dan Mollgren, Arkitekt SAFA

Marjaana Yläjääski, ark.stud

Simon Store, ark.stud

För granskningen av trafiknätverket och utarbetandet av invånarenkäten har på Sito Esisuunnittelijat Oy ansvarat:

DI Seppo Karppinen

DI Maija Krankka

I planeringsgruppen har från Kyrksläotts kommun deltagit:

Kommunarkitekt Tero Luomajärvi

Planläggningsarkitekt Aija Aunio

Miljöplanerare Merja Puromies

Trafikplaneringsingenjör Hanna Koivukari

Planeringsassistent Irma Karjalainen

Gesterby idéplan, alternativa idéplaner och konsekvensbedömning, var med i miljöministeriets KASEVA-pilotprojekt, där man tillämpade, prövade och utvecklade verksamhetsmodeller och arbetsmetoder för konsekvensbedömning. Projektchef Lasse Tallskog från Diskurssi Oy har därför deltagit i planeringsgruppens arbete.

1.3 Offentligt framläggande till påseende och växelverkan

De alternativa idéplanerna för Gesterby var till påseende 2.5.-8.6.2007 och under den tiden anordnades ett informationstillfälle 29.5.2007. Utifrån planen gavs respons i form av 16 åsikter och likaså 16 utlåtanden från olika instanser. Av åsikterna och utlåtandena gällande de alternativa idéplanerna har utarbetats förkortningar samt planläggarens bemötanden till dessa.

Innan de alternativa idéplanerna framlades till påseende ordnade kommunen ett informationstillfälle 5.3.2007 för områdets fastighetsbolag. Utöver detta presenterades projektet för pressen 22.3.2007. Nylands miljöcentral har informerats om projektets avancemang vid olika tillfällen. Kännedom om projektet har även förmedlats till flertalet instanser, i och med begäran om utlåtanden.

2 UTGÅNGSPUNKTER

2.1 Idéplanens syfte och målsättningar

I planlägningsprogrammet (2008-2012) ingår ändring av detaljplanerna för Gesterby och Kyrkvalla, så att två separata detaljplaneändringar utarbetas: Gesterby och norra delen av Stubbhagen samt Kyrkvalla och södra delen av Stubbhagen. Konsultuppdraget innefattade två projekt:

- en idéplan, som utarbetas för de tätaste bostadsområdena som grund för detaljplanläggning
- ändring av detaljplanerna för Gesterby utarbetas. (I enlighet med planlägningsprogrammet utarbetas ändringen av detaljplanen för Kyrkvalla och södra delen av Stubbhagen på kommunen)

Planeringsarbetets första skede innefattade de alternativa idéplanerna och den tillhörande planen gick under namnet Gesterby idéplan. Genom tre olika planalternativ sökte man lösningar för att utveckla områdets markanvändning. Mellan alternativen (mini, midi, maxi, 0+) gjordes en inbördes jämförelse och det utarbetades en konsekvensbedömning (bilaga 2).

De alternativa idéplanerna omfattade Gesterby höghusområde och Stubbhagens radhusområde. Projektet inbegrep bl.a. organisering av höghusområdets interna trafik, studier av möjlig kompletterande byggnation, förbättring av stadsbilden samt andra åtgärder som förbättrar omgivningen. Utöver detta utreddes bl.a. möjligheten att placera en ny skola på det obebyggda området mellan Stubbhagen och Kyrkvalla.

Till uppgiften hörde analysering av trafikens nuläge och utvecklingsmöjligheter. Planeringen förutsatte konsekvensbedömning av t.ex. tillbyggnation och trafikarrangemang.

Planeringsarbetet gjordes i samarbete med invånarna samt med kommunens verksamhetsområden och Vägförvaltningen. Utarbetandet av idéplanen och ändrandet av detaljplanerna förutsätter växelverkan under planeringsskedet. Invånarnas och husbolagens åsikter och utgångsmaterial utreddes bl.a. genom förfrågningar och genom ett informationstillfälle.

Den mest betydande utmaningen var att förena den möjligtvis effektiviserade markanvändningen i Gesterby höghusområde och Stubbhagen med fordonstrafiken, lätttrafiken och parkeringen. Trafiksäkerheten spelade en central roll i planeringen liksom lätttrafikförbindelsernas kontinuitet och arrangemangen för busstrafiken. Målet var att bevara områdets nuvarande kommersiella och kommunala service. I planeringsarbetet studerades även möjligheten att placera mera service- och affärsutrymmen i området, så som en ny skola och ett daghem. Den möjliga tillbyggnationen av bostäder anvisades så att byggandet möjliggör finansiering av bl.a. parkeringsanläggningar. Detta förutsätter att markanvändningsavtal görs upp mellan kommunen och bostadsaktiebolagen. Tillbyggnationen i området skall genomföras så att traktens trivselvärden bevaras. Detta sker genom förbättring av stadsbilden och kvaliteten på omgivningen. På småhusområdena konstateras den nuvarande situationen inklusive möjliga utvecklingsåtgärder som bör innefatta bevarande av positiva särdrag och närhet till naturen.

Genom växelverkan under planeringsprocessen konkretiserades i idéplanealternativen de möjligheter till en förändring av höghusområdets och näromgivningens markanvändning samt invånarnas livsmiljö. Planeringsområdets kuperade terräng och näromgivningens kulturinfluerade landskap beaktades i planeringen.

I idéplanealternativen behandlades inte småhusområdena i Kyrkvalla och Hästhagen väster om Gesterbyvägen. I samband med utarbetande av ändring av detaljplan konstateras nuläget jämte möjliga utvecklingsåtgärder på egnahemshusområdena. Närheten till naturen och de positiva särdragen i områdena beaktas.

2.2 Planeringsområdet

Planeringsområdet omfattar det existerande höghusområdet i Gesterby, Stubbhagens radhusområde och dalen norr om Kyrkvalla. Planeringsområdet är beläget i närheten av kommuncentrums affärsområde invid goda trafikförbindelser och där finns för tillfället ca. 2400 invånare och ca. 50 arbetsplatser. Gesterby höghusområde och de närliggande små- och radhusområdena är byggda under åren 1975-80.

2.3 Planeringssituationen

Landskapsplan

I landskapsplanen för Nyland (fastställd av miljöministeriet 8.11.2006), har planeringsområdet anvisats som område för tätortsfunktioner.

Kyrksläotts generalplan 2020 (lagkraftig 13.9.2000)

I den lagkraftiga generalplanen har planeringsområdet anvisats med områdesbeteckningar för flervåningshus, småhus och närrekreation. I generalplanen har på planeringsområdet anvisats områden för flervåningshus (AK) och småhusdominerade bostadsområden (AP) och områden för närrekreation (VL), därtill löper en regional huvudled genom området

Delgeneralplan för kommuncentrum, etapp 1 (förslag 9.1.2006)

Kommunen har utarbetat en utvecklingsbild för kommuncentrum och som bäst utarbetas etapp 1 av delgeneralplanen för kommuncentrum som omfattar även området för ifrågasvarande idéplan. Enligt utvecklingsbilden växer invånarantalet betydligt i kommuncentrum och trafiken planeras så att den är fungerande. Etapp 2 av delgeneralplaneringen är avsedd att starta år 2010.

I detaljplanläggningen bör beaktas innehållet i delgeneralplanen för kommuncentrum, etapp 1, som är under arbete. Tyngdpunkten i delgeneralplanarbetet är planerandet av dels markanvändningen i kommuncentrum med näromgivning, dels trafikarrangemangen. Delgeneralplanen omfattar områdena väster om Gesterbyvägen.

Detaljplanering

Den 17.4.1974 fastställda detaljplanen för Gesterby och den 13.1.1999 fastställda ändringen av detaljplan för Jolkbydalen-Prästgårdsbacken-Råkulla är i kraft på planeringsområdet.

Om utvecklingen av kommuncentrum

En mångsidig utveckling av Kyrksläotts kommuncentrum inbegriper bl.a. en modernisering av markanvändningen och en funktionell modernisering av centrumområdet. Målsättningarna har nedtecknats i handlingen *Utvecklingsbild för kommuncentrum* och de beaktas i delgeneralplaner som kommer att genomföras stegvis samt naturligtvis i detaljplanläggningen. Målet är en livskraftig, trivsamt och trygg småstadsmiljö. Målet är att beslutsfattare, företagare, fastighetsägare och kommunen i samråd bygger ett för alla kommunbor avsett vitalt och trivsamt centrum som erbjuder upplevelser, livlig verksamhet och allt mångsidigare service.

Ett centralt mål är också att väsentligt höja invånarantalet i området. Enligt utvecklingsbilden för kommuncentrum borde invånarantalet år 2020 ligga kring 20 000. Den uppskattade ökningen är märkbar emedan det nuvarande invånarantalet är drygt 14 000.

3 IDÉPLAN 2008

3.1 Allmänt

Idéplan 2008 för Gesterby (daterad 17.4.2008) baserar sig långt på den mest effektiva idéplanealternativet. Den slutliga idéplanen uttrycker kommunens vilja på vilket sätt man vill utveckla området och utarbeta ändringar av detaljplaner. I beredningen av den slutliga idéplanen har man beaktat åsikterna och utlåtandena gällande de alternativa idéplanerna (mini, midi, maxi, 0+).

3.2 Planlösningen

Genom att förena Silvergränden och Gesterborgsvägen skapas förutsättningar för effektivisering av markanvändningen i området, en klar förbättring av nuvarande trafik- och parkeringsarrangemang, samtidigt får stadsbilden ett lyft. Målet är att göra tätortsbilden småstadsaktig genom att förtäta samhällsstrukturen och genom att göra bostadsbeståndet mångsidigare med både nya flervåningshus, små våningshus samt radhus. Därtill markeras Gesterbyvägens roll som infartsled genom att placera nya våningshus längs vägen. Stubbhagens småhusområde utvidgas med småhus av olika typer; parhus, radhus och små våningshus. Stubbhagens småhusområde utvidgas i områdets nordöstra hörn med små våningshus. Gesterbytorget utvecklas till områdets träffpunkt och dess omgivande byggnadsbestånd förnyas och kompletteras. Målet är att öka mängden affärsutrymme i gatuplanet kring torget.

3.3 Kompletterande byggnation

Gesterby höghusområde förtätas med punkthus längs den nya ringformiga gatan. Punkthusen ökar bostadsbeståndets diversitet i området, hustypen skiljer sig från områdets nuvarande byggnadsbestånd. Också tack vare den valda hustypen är målet att möjligast väl bevara utsikterna från de nuvarande invånarnas bostäder. Längan av våningshus längs Gesterbyvägen skapar tillsammans med de omgivande byggnaderna en ny helhet i vars mitt finns ett rekreativt område med bergshällar. Sydost om korsningen av Gesterbyvägen och Gesterborgsvägen har anvisats ett enskilt våningshus, som kompletterar kvarteret av punkthus

längs Gesterbyvägen. Körförbindelsen till husets parkeringsanläggning sker från Gesterbyvägen via en ny kort gata. Arrangemanget hoppas man ska minska på bl.a. Gesterborgsvägens trafikmängd. I parkeringsanläggningen är det möjligt att anvisa bilplatser åt nuvarande radhusinvånare. Dessutom kommer raden av byggnader att gestalta vägområdet, till vilket det också hör en lätttrafikled.

Invid den nya ringformiga gatan anvisas tätt och lågt byggande för att göra bostadsbeståndet på Gesterby höghusområde mångsidigare (området går i idéplanen under namnet Åkärrsparken). De nya kvarteren längs gatan förverkligas genom olika typer av småhus och delvis i slutningen. Byggnaderna här kan vara t.ex. par- radhus eller andra kopplade bostadshus.

I idéplanen är det meningen att vid Gesterbytorget ersätta den nuvarande närbutiken med ett bostadshus, där det anvisas affärsutrymmen i bottenvåningen. Värmecentralen ersätts med ett högre punkthus med affärsutrymmen som öppnar sig mot torget i gatuplan. På norra sidan av torget byggs i anslutning till våningshusen affärsutrymme vars uppgift är att dels avgränsa torget och dels genom verksamheten uppliva och med en stilfull fasad försköna torgrummet. Gesterbytorget görs till områdets mötesplats även m.h.a. stenläggningar, planteringar, sittgrupper och belysning. Avsikten är att detaljplanen ändras så att de existerande byggnadernas gavlar kan utvecklas exempelvis med balkonger som öppnar sig mot torget. Den nuvarande butiken flyttas närmare Gesterbyvägens och Hästhagsbrons korsning som den del av en bostads- och affärsbyggnad, ifall man lyckas göra upp markanvändningsavtal med fastighetsägarna.

Ny våningsyta har anvisats sammanlagt 34100 v-m2 som fördelas enligt följande:

Småhus	12700 v-m2
Våningshus	21400 v-m2 (inkl. affärsutrymme)

3.4 Skolan och daghemmet

Kommunfullmäktige beslöt i samband med godkännandet av planlägningsprogrammet för år 2008 att mellan Stubbhagen och Kyrkvalla placera en ny skola, vars elevantal är ca. 700-800. Det här förutsätter att en skola på ca. 7000 vån-m2 byggs. Skolan är tänkt att genomföras som en enhetsskola (årsklasser 1-9), där det finns utrymmen också för förskoleundervisning, morgon- och eftermiddagsverksamhet samt för specialundervisning. Skolbyggnaden gränsar till Gesterbyvägen och de öppna gårdarna och spelplanerna öppnar sig mot Jolkby ådal. Placeringen av skolan leder på flera sätt till en utmanande planeringsuppgift. Utredningen över översvämningar i Kyrkslätt (Pöyry Environment Oy), som blev färdig i början av 2008, sätter begränsningar på t.ex. planeringen av gårdsområdena och på Jolkbyåns konstruktioner. Likaså utgör funktionsdugligheten av anslutningarna till Gesterbyvägen, såväl vid skolan som för service- och eskorttrafiken en stor utmaning. Dessutom måste Jolkbyåns naturvärden tas i beaktande i den detaljerade planeringen.

I idéplanen har anvisats en plats för ett nytt daghem vid Gesterby höghusområde. Daghemmet har placerats vid den nya ringformiga gatan så att den öppnar sig mot Jolkby ådal.

Organiseringen av eskorttrafiken torde ske utan problem. Det nya daghemmet är dimensionerat för ca. 100 barn och byggrätten torde ligga kring ca. 1100 vån-m2. Genomförandet av daghemmet förutsätter kompletterande byggnation i området. Kvarteret för daghem i den nuvarande detaljplanen i Stubbhagen har i sin tur ändrats till parkområde. Det ifrågasatt kvarterets byggnadsrätt är endast 600 vån-m2 och motsvarar såtillvida inte den storleksklass som de under senare tid byggda daghemmen i Kyrkslätt har. Dessutom är det mycket besvärligt att ordna eskort- och servicetrafik genom ett bostadsområde till kvarteret i fråga.

3.5 Trafiknätet och parkeringsarrangemang

Runt Gesterby byggs en ny väg för fordonstrafik i form av en "ringväg". Vägen sammanbinder Gesterborgsvägen, Silvergränden och Gesterbyvägen. I korsningen av Gesterbyvägen och Vilhelmsbergsvägen byggs en trafikrondell, från vilken det finns en körförbindelse österut till det närliggande våningshusets parkering under gårdslocket. Eskorttrafiken till den nya skolan leds från den till Kyrkvalla ledande Kyrkvalla-gatan så att eskortförbindelsen fungerar klanderfritt. I organiseringen av eskorttrafiken spelar trafiksäkerheten i en väsentlig roll. Skolans servicetrafik leds norrifrån via en ny gatuförbindelse från Stubbhagen.

I Gesterby höghusområde tillåts servicetrafik till tomter och husbolag på Silverhagen, Åkärrsbrinken och genom Hästhagsbron till Gesterbystigen. Den i nuvarande detaljplanen tillåtna servicetrafiken förbjuds på Gesterbystigen mellan Gesterborgsvägen och Hästhagsvägen samt på stigens norra del. Servicetrafiken förbjuds även på Hästhagen mellan Åkärrsbrinken och Silverbrinken. Längs den nya "ringvägen" byggs en egen lätttrafikled för fotgängare och cyklisterna, således fortsätter lätttrafikförbindelsen oavbruten runt hela Gesterby höghusområde. Gesterbystigen fungerar som en oavbruten lätttrafikled i nord-sydlig riktning och den ansluter i norr till Gesterbyvägen och "ringvägen". Genom Stubbhagens åkrar leds en ny lätttrafikförbindelse till ett rekreativområde som i idéplanen går under namnet Stubbhagalunden. Förbindelsen tjänar väl såväl den nya skolan som simhallen.

På grund av den kompletterande byggnationen av Gesterby höghusområde och en bilplatsnorm som är stramare än den nuvarande, effektiveras parkeringen och bilplatsantalet höjs. Av de nya parkeringsanläggningarna byggs sex längs den nya "ringgatan", en underjordisk och fem på marknivå. De nuvarande parkeringsområdena organiseras och snyggas upp. En sjunde parkeringsanläggning är meningen att bygga väster om ungdomsgården i anknytning till de nya våningshusen.

Dimensioneringen av våningshusens bilplatsantal har gjorts på basen av normen 1 bp/75 v-m2. Det totala kravet på bilplatser är således i höghusområdet efter realiserandet av tillbyggnationen 1206 bp. Det ifrågasatt antalet bilplatser har anvisats i planen. Invånarparkeringen i småhuskvarteren ordnas i anslutning till bostäderna. En betydande del av de nuvarande parkeringsområdena utvecklas som kombinationer av bostadshus och parkeringsanläggning. Nivåskillnaderna i terrängen kan på ifrågasatt områdena utnyttjas i planeringen av ramperna. Nivåskillnaderna möjliggör även placering av större anläggningar utan att de framstår som dominerande i tätortsbilden.

4 KONSEKVENSBEDÖMNING AV PLANEN

4.1 Utförandet av bedömningen

Bedömningen av konsekvenserna av den slutliga idéplanen och det s.k. 0+ -alternativet (d.v.s. det rådande nuläget) gjordes som en del av planeringsarbetet. Målet med konsekvensbedömningen är att ge en verklig bild av förändringarna så att den stöder planeringen, deltagandet och växelverkan samt beslutsfattande.

I bedömningen har konsekvenserna i tillämpliga delar granskats enligt markanvändnings- och byggförordningens 1 §. I bedömningen har man fäst uppmärksamhet speciellt vid konsekvenser för:

- region- och samhällsstrukturen
- människors levnadsförhållanden och omgivning
- trafiken
- kommunens/bostadsbolagens ekonomi

Andra konsekvenser som bedöms är konsekvenserna för:

- samhälls- och energiekonomin samt kollektivtrafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- naturen

Konsekvensbedömningen av idéplanealternativen har i huvudsak gjorts i form av expertbedömningar i samarbete mellan konsulten planeringsgruppen. I bedömningen har man utnyttjat utarbetade utredningar samt intressenternas synpunkter. Konsekvensbedömningen av den slutliga idéplanen baserar sig i huvudsak på den på alternativen gjorda bedömningen.

4.2 Sammandrag av konsekvensbedömningen

Den slutliga idéplanens konsekvenser har åskådliggjorts i jämförelsetabellen nedan (bilaga 10). I tabellen visas också som jämförelsegrund områdets nuläge och utveckling utan en ny plan, (0+ alternativet).

Allmänt

Genomförandet av idéplanen skulle inverka positivt på områdets trygghet, image och bostadsutbud. I en situation utan en ny detaljplan på området (0+), förblir livsförhållandena och –miljön för den byggda miljös del rätt långt likadan som i nuläget. Ett genomförande av idéplanen enar samhällsstrukturen avsevärt. Tätortsbilden blir småstadsaktig, som är ett av de viktigaste målen för utvecklingen av kommuncentrum. En bra planering av nya byggnader och en stilmedveten fasadbehandling är de bästa sätten att förbättra stadsbilden.

Trafikarrangemang

Ett genomförande av idéplanen förbättrar trafiksäkerheten, parkeringsförhållandena och arrangemangen för servicetrafiken. Inom ramen för den detaljplan som är i kraft i området är det svårt att i större skala ändra på skicket av parkeringsområdena, trafiksäkerheten och fordonstrafikens inverkan på trivsamenheten. Gesterborgsvägens och Silvergrändens förenande

ändrar på trafikarrangemangen så att fordonstrafiken på kvarterksområdena minskar och förutsättningarna för utvecklandet av kollektivtrafiken förbättras. Byggande av parkeringsanläggningar är möjligt enligt detaljplanen som är i kraft men det är osannolikt p.g.a kostnadsfrågor.

Kompletterande byggnation

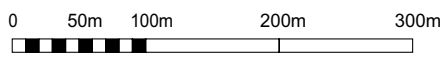
Framförallt ger en kompletterande byggnation av höghusområdet husbolagen möjligheter att skaffa inkomster till utvecklandet av parkeringen, miljön och underhållet. Trots en större kompletterande byggnation bevaras de av invånarna högt uppskattade särdragen, de gröna innergårdarna, naturen och de goda lätttrafikförbindelserna. Den marginella tillbyggnationen i 0+ -alternativet förbättrar inte husbolagens möjligheter att genom markanvändningsavtal skaffa inkomster för utvecklande eller underhåll av området.

Idéplanen möjliggör i förhållande till den nuvarande detaljplanen genom ökad byggnadsrätt ett gott läge för fastighetsbolagen att kunna göra upp markanvändningsavtal med kommunen. En högklassig kompletterande byggnation torde öka intresset för området bl.a. genom goda kollektivtrafikförbindelser och nytt serviceutbud, som uppstår i området. Kompletterande byggnation torde också främja dragningen av fjärrvärme till området.

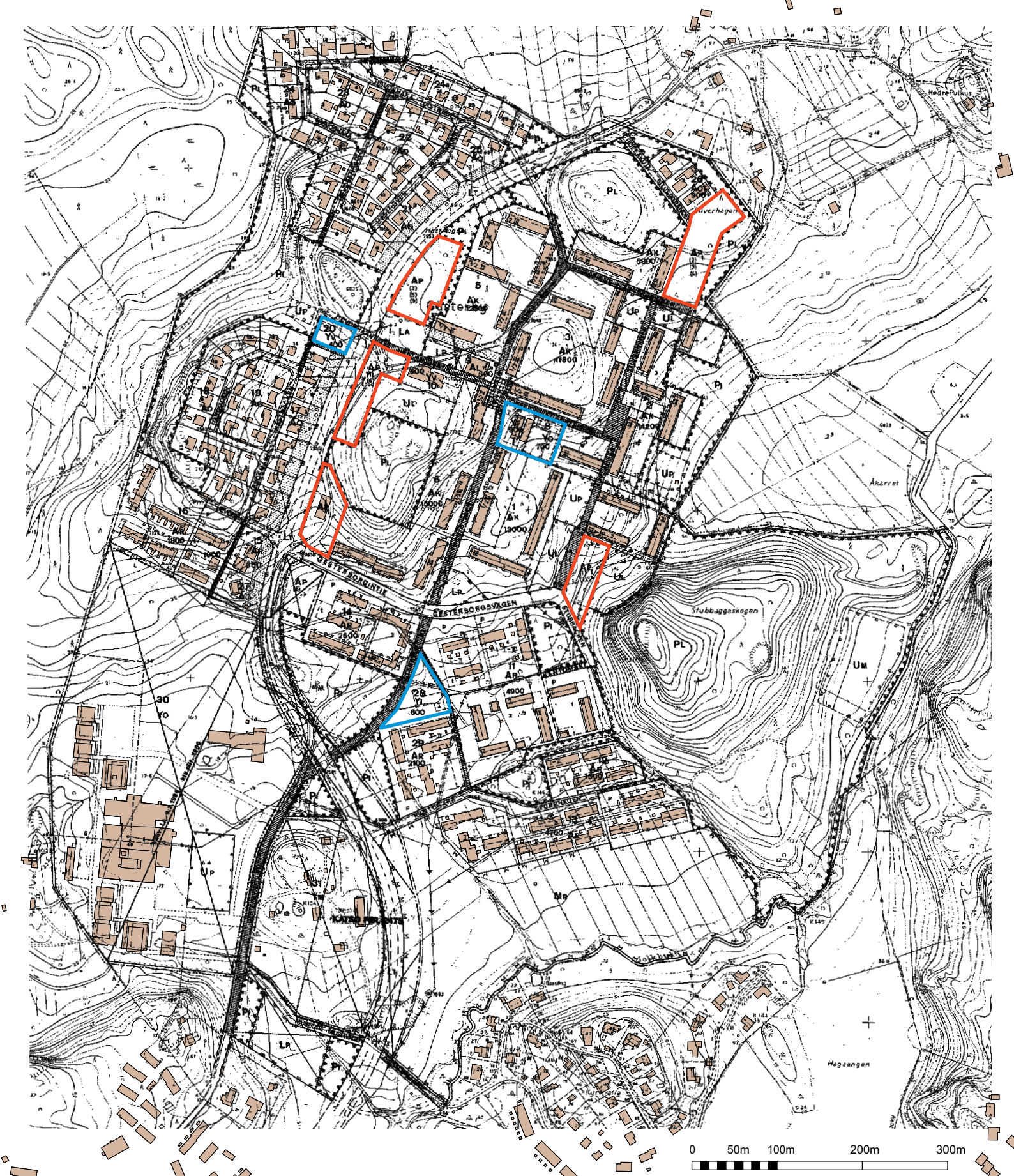
I den slutliga idéplanen har anvisats att en för kommuncentrum ny skola skall byggas på området i ådalen mellan Stubbhagen och Kyrkvalla. Placeringen av skolan medför ett orosmoment angående landskapet och trafiksäkerheten. Då det öppna området för odling av kolonilotter ger vika för skolbyggnaden, stängs vyerna från museibacken ner mot Jolkbyåns öppna landskapsrum.

4.3 Rekommendation för vidare åtgärder

Målet med fortsatta åtgärder bör vara att förbättra den allmänna trivsamenheten och trafiksäkerheten i Gesterby och Stubbhagens områden. Utveckling, skötsel och underhåll av de centrala delarna i området medför dock tilläggskostnader. Anvisande av byggnadsrätt på kommunens och husbolagens marker jämte markanvändningskontrakt ger möjlighet till inkomster som kan riktas till utvecklandet av området. Denna möjlighet borde utnyttjas. För att säkra genomförandet av utvecklingsåtgärderna borde den möjliga ekonomiska nyttan av markanvändningskontrakten reserveras för utvecklandet av området. De utvecklingsåtgärder som presenteras i 0+ alternativet blir troligtvis till största delen beroende av anslag från kommunen och husbolagen. Genomförandet av idéplanen däremot ger möjligheter för kommunen och husbolagen att båda å sin sida skaffa intäkter genom markanvändningskontrakt.



IDÉPLAN FÖR GESTERBY BOSTADSOMRÅDE **BILAGA 3**
 LAGKRAFTIG DETALJPLAN 1:4000
 Den i detaljplanen angivna totala våningsytan (bostadshus) på Gesterby
 höghusområde är 71500 v-m2.



IDÉPLAN FÖR GESTERBY BOSTADSOMRÅDE **BILAGA 4**

VE 0+ 1:4000

Den i detaljplanen angivna totala våningsytan (bostadshus) på Gesterby höghusområde är 71500 v-m2 och den realiserade våningsytan är ca. 69000 v-m2. Onvänd byggnadsrätt:

kvarter 1: 1300 v-m2
 kvarter 2: 650 v-m2
 kvarter 4: 250 v-m2
 kvarter 5: 300 v-m2

Kvarter som kan planläggas enskilt, den i detaljplanen angivna byggnadsrätten är sammanlagt 2600 v-m2 (Y)

Kvarter som, där den lagkraftiga detaljplanen tillåter byggande av p-anläggningar



GESTERBY IDÉPLAN 2008
 1:4000 17.4.2008

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY

NY VÄNINGSYTA SAMMANLAGT 34100 v-m² (bostads) + 8500 v-m² (tjänster) = 42600 v-m²

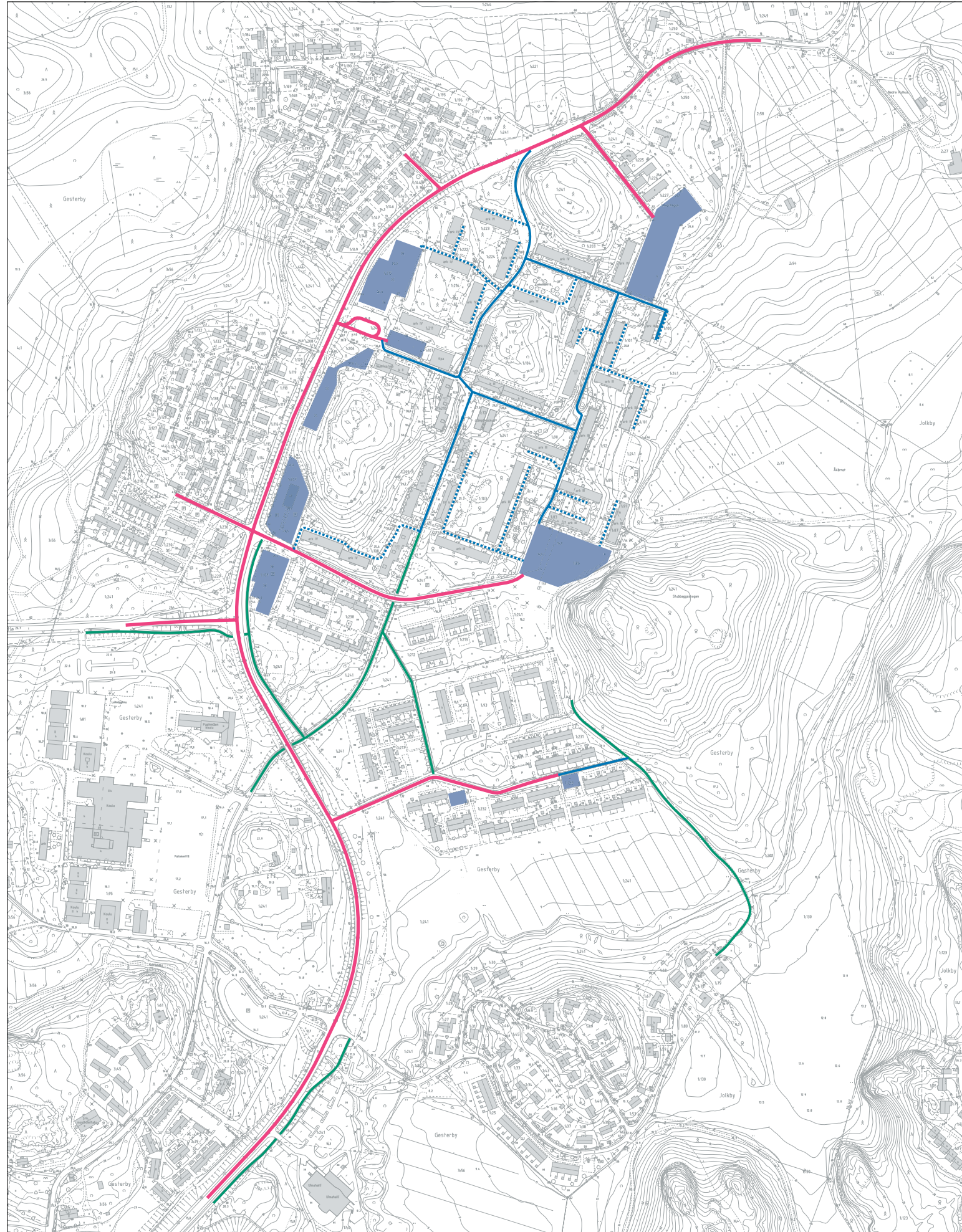
GESTERBY:
 höghusområde 19400 v-m² + småhus 11500 v-m² = 30900 v-m², daghem 1100 v-m²
 + butik 400 v-m²

STUBBHAGEN:
 våningshus 2000 v-m² + små våningshus 1200 v-m² = 3200 v-m², skola 7000 v-m²

NUVARANDE VÄNINGSYTA, GESTERBY HÖGHUSOMRÅDE: 69000 v-m²
 NY VÄNINGSYTA, GESTERBY HÖGHUSOMRÅDE: 21400 v-m²

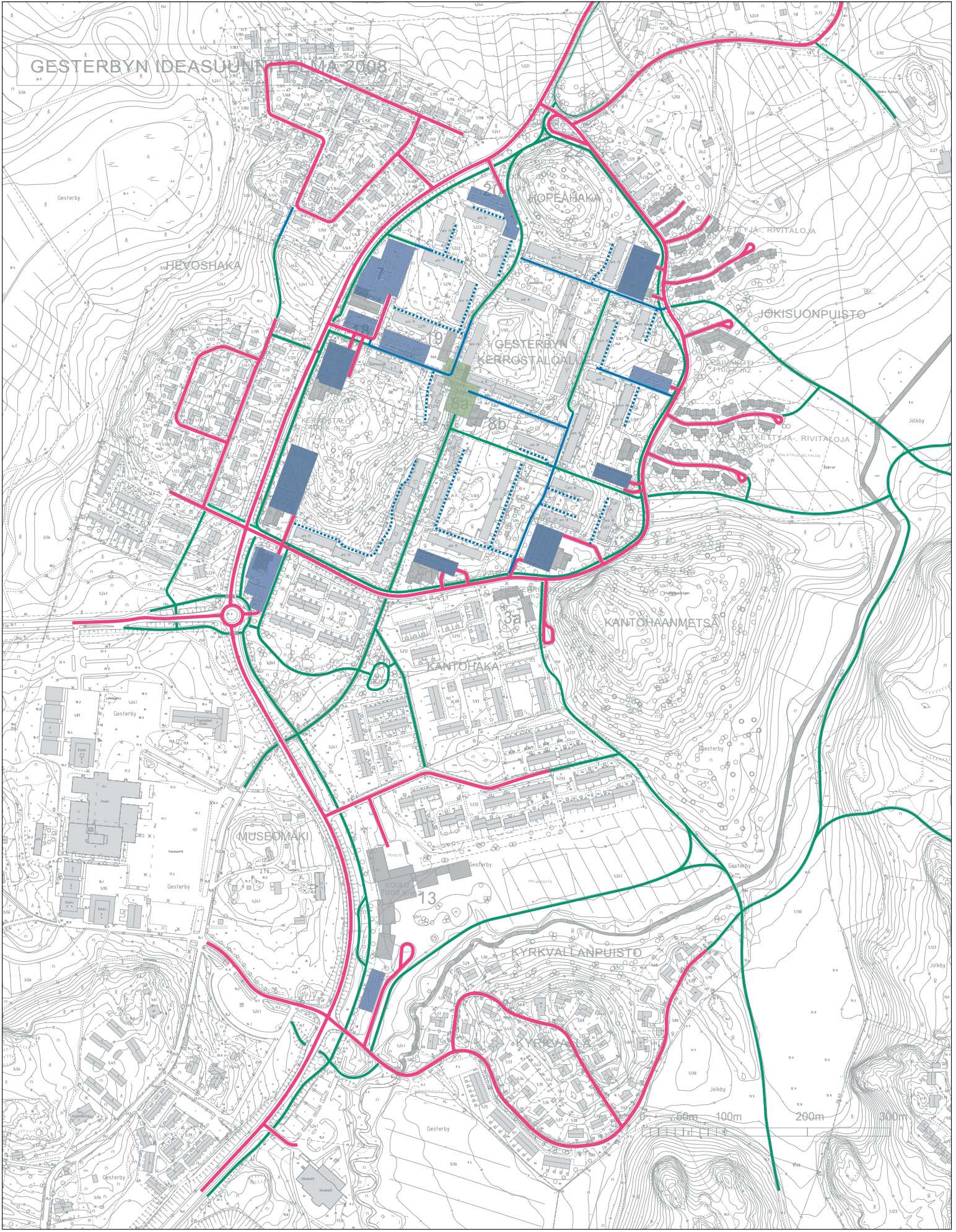
BILPLATS-KRAV, GESTERBY HÖGHUSOMRÅDE: 1206 BP
 (90400 v-m², 1 BP/75 v-m²)
 I PLANEN HAR ANVISATS 1206 BP

BILAGA 5



- Biltrafikled
- Lätttrafikled, servicekörning tillåten
- Lätttrafikled
- Förbindelse för servicekörning på tomten
- Parkering

GESTERBYN IDEASUUNNITELMA 2008



- Biltrafikled
- Lättrafikled, servicekörning tillåten
- Lättrafikled
- Förbindelse för servicekörning på tomten
- Parkering

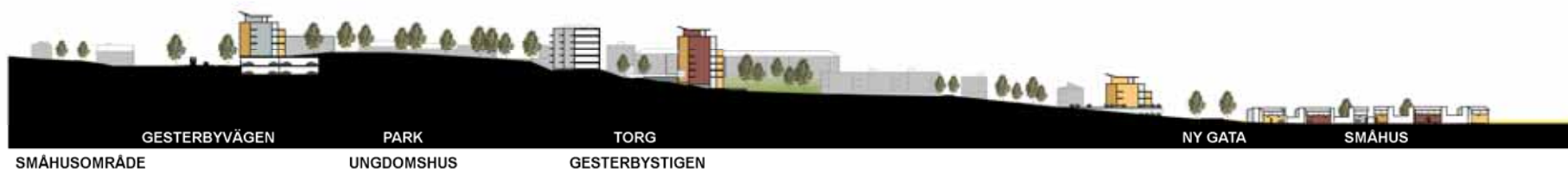
BILAGA 7
 Idéplan för Gesterbyn bostadsområde
 Utkast till trafiknät

GESTERBY IDÉPLAN 2008	#	ÅTGÄRD	DETALJPLAN	GENOMFÖRANDE	ANMÄRKNINGAR
	3a	<ul style="list-style-type: none"> Små våningshus vid Stubbackens och Gesterborgsvägens korsning 	<ul style="list-style-type: none"> Ändring av parkområde (PI) till A-kvartersområde Stubbackens sträckning ändras 	<ul style="list-style-type: none"> Bostadhus i två våningar Gatuplanering 	
	3b	<ul style="list-style-type: none"> Anläggande av en trivsamt park invid Gesterbystigen utanför trafikbullerzonen 	<ul style="list-style-type: none"> (YL) områdets d.v.s. ett för daghemsverksamhet reserverat områdes ändring till parkområde (VP) 	<ul style="list-style-type: none"> Parkplanering: belysning, planteringar, sittgrupper och lekplaner. Projektet bör kopplas till en helhetsplan för förbättring av Gesterbystigen 	
	5	<ul style="list-style-type: none"> Silvergrändens och Gesterborgsvägen förbinds med en s.k. ringgata, öster om byggs småhus, daghem och väster om gatan byggs våningshus Silverhagens parkering effektiveras med en parkeringsanläggning 	<ul style="list-style-type: none"> En ny detaljplan måste utarbetas för området mellan s.k. Åkärrsparken och Stubbhagens skogsbacke innefattande idéplanens AP- och AK- kvarter, samt park- och gatuumråden En del av den nya ringgatans kvartersområde för parkeringsanläggningar ändras till AP- kvartersområde och gatuumråde Gäst- och tillfällig parkering längs gatan Områdesreservation för ett nytt daghem (Y) En del av parkområdet (PI) ändras till LPA-område, på vilket det förverkligas en parkeringsanläggning i två våningar 	<ul style="list-style-type: none"> Radhus eller kopplade småhus i Åkärrrets sluttning, husen i två våningar, sluttninglösningar bör studeras Gatuplanering: en förlängning av Silvergrändens kräver speciell planering p.g.a. höjdskillnader (t.ex. markfyllnad) Våningshus, främst i fyra våningar. Balkongerna bör riktas mot söder och mot det öppna landskapet 	<ul style="list-style-type: none"> Markägoförhållanden Jordmånens bärbarhet Placering av hållplatser Genomförandet avgörs i markanvändningsavtalen
	6	<ul style="list-style-type: none"> Förbättring av miljön kring Gesterborgsvägens nuvarande vändplats och omorganisering av parkeringen 	<ul style="list-style-type: none"> En parkeringsanläggning förverkligas i två våningar Gäst- och tillfällig parkering längs gatan 	<ul style="list-style-type: none"> Gatuplanering Gårdsplanering: belysning, ytmaterial och planteringar 	<ul style="list-style-type: none"> Genomförandet avgörs i markanvändningsavtalen
	7	<ul style="list-style-type: none"> En uppsnygning av parkeringsområden vid Gesterbyvägen 		<ul style="list-style-type: none"> Belysning, ytmaterial och planteringar 	<ul style="list-style-type: none"> Finansieringen av parkeringsområdena avgörs i markanvändningsavtalen
	8a	<ul style="list-style-type: none"> Trivsamt vid Gesterbytorget förbättras och Gesterbystigen fredas från fordonstrafik (även servicetrafik) En funktionell förnyelse av torgmiljön 	<ul style="list-style-type: none"> Servicetrafik förbjuds på Gesterbystigen AL-, YT- ja YO-områden ändras i första hand till område reserverat för våningshus. I nya byggnader anvisas affärsutrymme i gatuplan 	<ul style="list-style-type: none"> Servicetrafikens funktionsduglighet och dess förutsättningar i höghusområdet förbättras med satsningar på närmiljön i form av ledning av trafiken, skyltning och gatuplanering Belysning, ytmaterial och planteringar 	<ul style="list-style-type: none"> Genomförandet avgörs i markanvändningsavtalen Trafiksäkerheten: husbolagens förbindande till trafikarrangemangen Avlägsnande av värmeverket Utredning om företagares vilja att etablera sig på området
	8b	<ul style="list-style-type: none"> Nybyggnation vid torget med bostäder och affärsutrymmen i gatuplan 		<ul style="list-style-type: none"> Torget nya landmärke t.ex. ett nytt höghus kräver ett högklassigt genomförande Avlägsnandet av värmeverket förutsätter att fjärrvärme fås till området 	
	9	<ul style="list-style-type: none"> Gesterbyvägens sträckning i norr ändras i enlighet med Kommuncentrums delgeneralplan, etapp 1, som är under process 	<ul style="list-style-type: none"> Gesterbyvägens sträckning ändras, Silvergrändens anslutning flyttas och Silverhagens parkområde utvidgas 	<ul style="list-style-type: none"> Vägplanering och vägområdets anpassning till landskapet 	<ul style="list-style-type: none"> Linjedragningarna i delgeneralplanen
	10	<ul style="list-style-type: none"> Våningshuslägenheter vid Gesterborgsvägen 	<ul style="list-style-type: none"> Ändring av planeringsområdets östra lekplan (UL) till bostadsvåningshus (AK) Del av AK-kvarter och LP-område ändras till område för bostadsvåningshus (AK) 	<ul style="list-style-type: none"> Våningshusens våningshöjd varierar från fyra till sex Bostädernas diversitet bör säkras (storleken kan variera t.ex. mellan 50-100 m2) 	<ul style="list-style-type: none"> Genomförandet avgörs i markanvändningsavtalen De nya parkeringsanläggningarna i sam användning med de nuvarande invånarna
	13	<ul style="list-style-type: none"> En skola grundas vid Gesterbyvägen söder om Stubbhagens bostadsområde 	<ul style="list-style-type: none"> Område för odling av kolonilotter (MR) ändras till kvartersområde för undervisningsverksamhet (YO) Arrangerande av eskort- och servicetrafik Lättrafikförbindelse norr om Jolkbyån 	<ul style="list-style-type: none"> Byggnadskroppen, som i huvudsak är i två våningar gränsar till Gesterbyvägen och skyddar gårdsområdena från bl.a. trafikbuller Lek- och bollplan placeras på området mellan Stubbhagen och Kyrkvalla 	<ul style="list-style-type: none"> Trafikbuller och trafiksäkerhet Jolkbyåns översvämningsgränser och skydds zoner bör granskas Trafikens funktionella granskning utarbetas
	17	<ul style="list-style-type: none"> Våningshuslägenheter vid Gesterbyvägen; förbättring av stadsbilden och gatumiljön 	<ul style="list-style-type: none"> Kvartersområde för parkeringsanläggningar och del av parkområde ändras till områden för bostadsvåningshus (AK), på vilka det anvisas parkeringsanläggningar 	<ul style="list-style-type: none"> Våningshusens våningshöjd varierar från fem till sex Parkering huvudsakligen i två våningar och i sam användning med de nuvarande husbolagen Gårdarna och balkongerna öppnar sig i huvudsak mot parken Gatuplanering Gårdsplanering (framförallt gårdsdäcken): belysning, ytmaterial och planteringar 	<ul style="list-style-type: none"> Genomförandet avgörs i markanvändningsavtalen Trafikbullret och prognoser bör tas i beaktande i planeringen
	18	<ul style="list-style-type: none"> I hörnet av Hästhagsbron och Gesterbyvägen har anvisats ett bostads- och affärsbyggnad, avsikten är att en ny dagligvarubutik sammankopplas som en del av den 	<ul style="list-style-type: none"> Den nuvarande busshållplatsen ändras till kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader (AL) 	<ul style="list-style-type: none"> Våningshusets våningsantal varierar från fyra till sex För dagligvarubutiken anvisas ca. 400 v-m2 samt för övrig affärs- och kontorsutrymmen ca. 200 v-m2 	<ul style="list-style-type: none"> Genomförandet avgörs i markanvändningsavtalen Trafiksäkerheten: husbolagens förbindande till trafikarrangemangen Utredning om företagares vilja att etablera sig på området

	19	<ul style="list-style-type: none"> Vid Gesterbytorget bildas kvartersområden för affärs- och bostadsbyggnader 	<ul style="list-style-type: none"> Kvartersområdet för affärsbyggnader ändras till kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader (AL) Områdets parkeringsarrangemang förbättras 	<ul style="list-style-type: none"> Våningshusets våningsantal varierar från fyra till sex På den nuvarande närbutikens plats byggs ett bostadshus, i gatuplan anvisas affärs- och kontorsutrymmen Gatuplanering: projektet bör kopplas till en helhetsplan för förbättring av Gesterbystigen Gårdsplanering: belysning, ytmaterial och planteringar 	<ul style="list-style-type: none"> Genomförandet avgörs i markanvändningsavtalen Trafiksäkerheten: husbolagens förbindande till trafikarrangemangen
	20	<ul style="list-style-type: none"> Från Gesterbyvägen har anvisats en anslutning till höghusområdet väster om Håsthagen: ett nytt parkeringsområde ersätter de gamla som ligger avlägset 	<ul style="list-style-type: none"> Anvisas LPA- område, som tjänar höghusinvånare och anslutning till Gesterbyvägen 	<ul style="list-style-type: none"> Planering av LPA-område 	<ul style="list-style-type: none"> Förhandlingar med Vägförvaltningen
	21	<ul style="list-style-type: none"> Den nya ringgatans utnyttjande för busstrafik 	<ul style="list-style-type: none"> Gatuområde bildas delvis med en ny detaljplan 	<ul style="list-style-type: none"> Gatuplanering och placering av hållplatser 	<ul style="list-style-type: none"> Förhandlingar med lokala trafikentreprenörer och SAD:s trafikexperter
	22	<ul style="list-style-type: none"> Bussarnas vändplats och chaufförernas rastplats 	<ul style="list-style-type: none"> Parkområde (PI) ändras till gatuområde 	<ul style="list-style-type: none"> Gatuplanering Parkplanering 	<ul style="list-style-type: none"> Trafiksäkerhet
	23	<ul style="list-style-type: none"> Område för kolonilottsodling 	<ul style="list-style-type: none"> Anvisas för områdets användare parkeringsområde och serviceförbindelse Område för odling av kolonilotter (rp) gränsas som en del av VL- område för invånarnas bruk 	<ul style="list-style-type: none"> Gatuplanering: planering av parkeringsområden Förbindelser till nätverket för lätttrafik Vattenförsörjning 	<ul style="list-style-type: none"> Jolkbyåns översvämningsgränser och skydds-zoner bör granskas
	24	<ul style="list-style-type: none"> I Gesterbyvägens och Vilhelmsbergsvägens korsning byggs en trafikrondell, från vilken det finns en körförbindelse österut till det närliggande våningshusets parkering under gårdslocket. 	<ul style="list-style-type: none"> Anvisas en ny gata och dess anslutning till Gesterbyvägen 	<ul style="list-style-type: none"> Vägplanering och vägområdets anpassning till landskapet 	<ul style="list-style-type: none"> Trafikbuller och trafiksäkerhet <ul style="list-style-type: none"> Trafikens funktionella granskning utarbetas
	#	ÅTGÄRD	DETALJPLAN	GENOMFÖRANDE	ANMÄRKNINGAR

Idéplan 2008, förteckning över åtgärder

BILAGA 8



Idéplan 2008, områdesskärning 1:2000

BILAGA 9

BEDÖMDA KONSEKVENSER	GESTERBY IDEPLAN 2008	SITUATION UTAN NY DETALJPLAN (0+)
Region- och samhällsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> - ny bostads- och affärsvåningsyta ca. 34000 v-m2. Affärsutrymmen placeras i de nya bostadsbyggnadernas lägsta våning bl.a. vid Gesterbytorget - ny dagligvarubutik ca. 400 v-m2 - ny offentlig service: daghem ca. 1100 v-m2 och skola ca. 7000 v-m2 - nya invånare ca. 760 (nu ca. 2400). Befolkningsstrukturen blir mångsidigare och andelen barnfamiljer på området ökar - samhällsstrukturen blir enhetligare och tätortsbilden blir mer småstadslig. De nuvarande, vida parkeringsfältan anvisas för nya bostadshus och parkeringsanläggningar - två stora skolcentrum; placeringen av en ny skola (7000 v-m2) i omedelbar närhet till den redan till elevantalet stora Gesterby skolcentrum leder inte till en eftersträvt samhällsstruktur bl.a. på grund av trafik-, landskaps- och eventuella icke önskade sociala konsekvenser - rekreatiomsområdenas yta minskar marginellt. Eftersom ny byggnation främst placeras vid befintliga parkeringsfält eller längs Gesterbyvägen, som är utsatt för trafikbuller, är förändringen jämfört med nuläget inte betydlig 	<ul style="list-style-type: none"> - möjligt att bygga ca. 5100 v-m2 ny våningsyta - ca. 100 nya invånare - möjligheterna att göra samhällsstrukturen enhetlig är ringa, dessutom finns det inte en "beställning" för kompletterande byggande. Nuvarande byggrätt torde inte kunna tas i bruk - förbättringsåtgärderna av omgivningen och offentliga områden fortskrider inte utan särbeslut - den nuvarande planen tillåter inte placeringen av en skola i området. Området för kolonilottar bibehålls
Människors levnadsförhållanden och omgivning	<ul style="list-style-type: none"> - kollektivtrafikens förutsättningar (bussarna) förbättras - efterfrågan på närsvens ökar och förutsättningar för dess utveckling blir bättre i och med ökat invånarantal. Bl.a. är avsikten att uppliva verksamheten vid Gesterbytorget - våningshus försedda med hiss och låga småhus ökar utbudet på olika typer av boendemöjligheter - samtidigt som en kompletterande byggnation gör kvartersstrukturen enhetligare, skyddar den de inre kvartersdelarna mot trafikbuller - Gesterbyvägens stadsrumsliga karaktär som inkörsled till kommuncentrum blir jämfört med nuläget mera tydlig och intressant - en ny skola och daghem förbättrar områdets servicenivå. Den nya skolans gårdsfunktioner gör områdets rekreatiomsöjligheter mångsidigare, då de är till invånarnas förfogande kvällstid - de viktigaste rekreatiomsområdena bevaras och förbindelserna till närliggande friluftsområden förbättras - den kompletterande byggnationen realiserar på basis av markanvändningsavtal; på så sätt kan bostadsbolagen få inkomster, som kan styras till t.ex. byggande och underhåll av grönområden samt ökande av trivsamenheten kring parkeringsområdena - den nya skolan inverkar på närområdets invånare, genom att trafiken och bullret därav ökar under vissa rusningstider och även så att utsikten mot t.ex. Jolkbyån försvinner 	<ul style="list-style-type: none"> - bl.a. områdets service och rekreatiomsöjligheter hålls som sådana - inga förändringar i Gesterbyvägens väglandskap - bl.a. Gesterbytorget och Jolkbyåns landskap hålls i stort sett oförändrade - inga tilläggsomkomster fås för områdets utvecklande
Trafiken	<ul style="list-style-type: none"> - fordonstrafikens mängder ökar i viss mån i höghusområdet i och med ny byggnation. Å andra sidan bidrar "ringgatan" till att trafiksäkerheten ökar genom att trafiken inom området minskar - en ny "ringgata" skapar möjligheter att leda kollektivtrafikrutten närmare bostäderna. Tröskeln att använda buss blir lägre och beroendet av privatbilar minskar - omorganiseringen av servicetrafiken vid bostadsvåningshusen och "ringgatans" trafikarrangemang, förbättrar den lätta trafikens säkerhet och trivsamenhet, samtidigt som lätttrafiknätet utvidgas en aning - framförallt förbättras bostadsvåningshusens parkeringsförhållanden, då invånarnas bilplatser placeras i parkeringsanläggningar; den olagliga och vilda parkeringen på lätttrafikleder minskar märkbart - byggandet av parkeringsanläggningar möjliggör att andelen parkeringsplatser per bostad kan ökas till att motsvara kommunens mål för dimensionering (1 bp / 75 v-m2). Lösningen leder dock till en ökning av fordonstrafiken - en ny skola ökar fordonstrafiken längs Gesterbyvägen, vid Gesterby skolcentrum samt i området kring den nya skolan under rusningstiderna - ett byggande av en ny skola förutsätter trygga förbindelser för den lätta trafiken 	<ul style="list-style-type: none"> - ett byggande av parkeringsanläggningar är möjligt inom ramen för den gällande planen, men osannolik p.g.a. kostnadsskäl - områdets nuvarande bristfälliga trafiksäkerhet och parkeringsområdenas oklarhet bibehålls - kvarterens interna servicetrafik hålls kvar och t.ex. personbilarnas parkering och "servicekörning" på lätttrafiklederna fortsätter - inga konsekvenser för trafikmängderna på Gesterbyvägen - den rådande dimensioneringsprincipen för bilplatser (ca. 1 bp/85 v-m2) bibehålls - antalet användare av kollektivtrafikens hålls på nuvarande nivå

Kommunens / husbolagens ekonomi	<ul style="list-style-type: none"> - av byggrätten som anvisats på husbolagens markområden kan både kommunen och husbolagen genom markanvändningsavtal få inkomster - genom kompletterande byggnation och markanvändningsavtal skapas de bästa förutsättningarna att anvisa finansiering för bl.a. byggande av grönområden, vård och underhåll. Kostnaderna för byggandet kommer att vara betydande - en förbättring av miljöns kvalitet ökar på fastigheternas värde - den nya skolan (ca. 7000 v-m2) placeras på kommunens område - två stora skolcentra bredvid varandra har fördelar; en eventuell samvändning av utrymmen, dessutom kan man förena skoltransporter - den närliggande idrottsparken i kommuncentrum erbjuder möjligheter till en mångsidig gymnastikundervisning i skolan - området som reserverats för den nya skolan är förhållandevis trångt och ordnandet av eskort- och servicetrafiken är krävande eller t.o.m. besvärlig att genomföra - den nya skolans användare bör förses med trygga lätttrafikförbindelser - jordmånen vid den planerade skolan kan förutsätta dyra grundningslösningar, för byggande av såväl trafikarrangemangen som själva skolbyggnaden - p.g.a. utrymmesbrist finns det inga möjligheter att utvidga skolan i framtiden 	<ul style="list-style-type: none"> - inga konsekvenser för husbolagens ekonomi - områdets värde sjunker småningom ifall inget görs - för att bättra på miljöns trivsamenhet måste man höja på nivån för vård och underhåll av åtminstone de centrala områdena, vilket innebär tilläggskostnader åt bostadsbolagen och framförallt åt kommunen
Samhälls och energikonomin	<ul style="list-style-type: none"> - ett kompletterande byggande av höghusområdet förutsätter byggande av kommunalteknik, men den nuvarande täta strukturen gör att kostnaderna inte stiger för högt - ett eventuellt avlägsnande av områdesvärmeverket och genom att förse området med fjärrvärme, utgör på lång sikt en positiv energipolitisk konsekvens 	<ul style="list-style-type: none"> - områdets nuvarande bostadsbestånd bibehålls - målsättningen att avlägsna värmeverket fördröjs eller förhindras
Stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön	<ul style="list-style-type: none"> - två stora skolcentra i närheten till varandra bildar en landskapsmässigt och funktionellt komplicerad helhet, som har en försämrande inverkan på miljön - en ny skola stänger utsikten mot kulturlandskapet från museibacken. Enligt utredningen och planen för landskapet i Kyrkslätts centrum (utarbetad 1997, s 41), är det viktigt att landskapet hålls öppet här - å andra sidan gestaltar skolans byggnadslänga, ifall den planeras väl Gesterbyvägens vägområde och framhäver vägens betydelse som en av huvudlederna till kommuncentrum - byggnation av småhus (främst radhus) öster om Gesterby (områdena 5 och 21), minskar kontrasten mellan höghusområdet och åkerlandskapet - en högre kvalitetsnivå på närmiljön runt t.ex. Gesterbytorget och en förbättring av beläggningen på centrala lätttrafikleder ändrar på stadsbilden avsevärt - Gesterbytorgets kompletterande byggnation förbättrar områdets miljö- och funktionellt, ifall byggnadernas gatunivå förses med affärs- och kontorsutrymmen, som främst betjänar områdets invånare - genom att ersätta värmeverket i mitten av höghusområdet med ett nytt våningshus förbättras områdets miljö 	<ul style="list-style-type: none"> - landskapet och den bebyggda miljön bibehålls oförändrade - Jolkby ådal norr om Kyrkslätts hålls öppen och obebyggd
Naturen	<ul style="list-style-type: none"> - vid bäcken som rinner från Stubbhagens bostadsområde till Jolkbyån måste på den nya skolans område utföras dikning på grund av bl.a. säkerhetsskäl - byggandet av den nya skolan kan medföra betydande kostnader vid Jolkby ådal, emedan skolan förutsätter en dragnig av en lätttrafikled norr om åstranden nära skolan. I planeringen måste nämligen beaktas bl.a. den under år 2008 gjorda översvåmningsutredningen för Kyrkslätts - en ny "ringgata" utgör ett hinder för förbindelserna ut till naturen öster om höghusområdet, men å andra sidan kan man genom utvecklandet av markanvändningen ge en mera officiell status åt förbindelserna till rekreatiomsområdena - en styrning av friluftsanvändningen av naturområdena tryggar bevarandet av naturvärden bättre än om användningen vore okontrollerad - inga betydande konsekvenser för naturmiljön eller förhållandena på höghusområdets innergårdar 	<ul style="list-style-type: none"> - den nuvarande oplanerade och ostrydda användningen tar på näromgivningens naturområden, inga andra konsekvenser