

KYRKSLÄTTS KOMMUN

MELLERSTA KYRKSLÄTT

PROJEKTNUMMER 13800



# FESTBERGET

DETALJPLANEBSKRIVNING

## BESKRIVNING AV DETALJPLANEN



Kommun

**Kyrkslätt**

Planens namn

**FESTBERGET**

### **DETALJPLAN**

**Kvarteren 701, 732-746 och en del av kvarter 702 samt tillhörande gatu-, trafik- och rekreationsområden.**

**Ändring av Hindersby I detaljplan, en del av kvarter 1 och gatuområdet.**

**Ändring av Kyrkdalens detaljplan, järnvägsområdet och närrekreationsområdet.**

Planförfattare

planläggningstekniker Mikael Pettersson

Anhängiggörande

19.4.2013 kungörelse

Behandling

Program för deltagande och bedömning (PDB)

samhällstekniska nämnden 21.3.2013

detaljplaneförslag

samhällstekniska nämnden 25.8.2016 och kommunstyrelsen 12.9.2016

justerat förslag

kommunaltekniska nämnden 15.2.2018 och kommunstyrelsen 12.3.2018

godkännande av detaljplanen

kommunaltekniska nämnden 18.10.2018, kommunstyrelsen x och kommunfullmäktige x

Projektnummer

13800

Ritningsnummer

detaljplan (ritn.nr 3346)  
Illustration (ritn. nr 3347)

## Identifikationsuppgifter

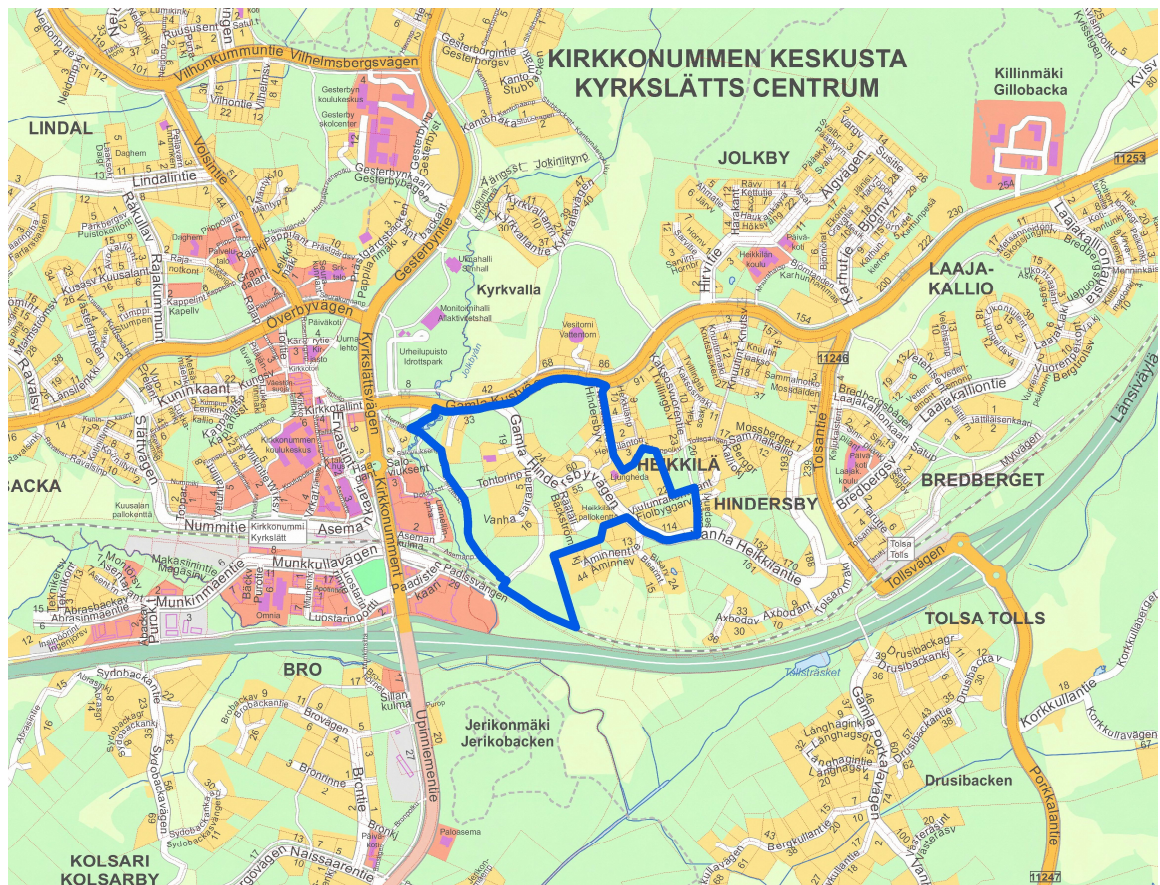
### 1.1 Identifikationsuppgifter

Identifikationsuppgifterna finns på omslaget.

### 1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Hindersby invid Gamla Hindersbyvägen i kommuncentrums omedelbara närhet. Området gränsar i väster till Kyrkdalens detaljplaneområde, i norr till Gamla Kustvägen, i öster till Hindersby I detaljplaneområde och i söder till järnvägen. Planområdets areal är ca 39 ha, varav kommunen äger ca 10 ha.

I planeringsområdets omedelbara närhet finns utöver daghemmen även skolor och ett bra kollektivtrafikutbud. På gångavstånd, dvs. mindre än en kilometer från planeringsområdet ligger huvuddelen av centrums närservice. Järnvägsstationerna i Kyrkslätt och Tolls ligger på mindre än en kilometers avstånd från planeringsområdet. Bussarna i riktning mot kommuncentrum och huvudstadsregionen stannar på Gamla Kustvägen vid korsningarna till Hindersbyvägen och Gamla Hindersbyvägen.



### 1.3 Planens namn och syfte

Planprojektet har fått namnet Festbergets detaljplan efter Festberget i planeringsområdets norra del. Festberget i Jolkby har haft en betydande ställning som centrum för Kyrksläotts kulturliv, bl.a. vid Kyrksläotts 600-årsjubileum år 1930.

Syftet med detaljplanen är att göra bosättningen tätare på Kommuncentrums närområde. En ökning av invånarantalet på Kommuncentrums närområde stödjer den pågående utvecklingen av kommuncentrum.

För trafiknätets del är de mest centrala målen att anvisa huvudgång- och cykel-förbindelser för både lokala och regionala behov, såsom förbindelser till servicen i kommuncentrum och till det regionala huvudcykelnätet. Dessutom ska beslut fattas om förbättring av korsningsområdet mellan Gamla Hindersbyvägen och Gamla Kustvägen, bekämpning av trafikbullret på stamväg 51 och bl.a. parkeringsplatserna vid bollplanen i Hindersby.

## 1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

<b>1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER</b>	
1.1 Identifikationsuppgifter	2
1.2 Planområdets läge	2
1.3 Planens namn och syfte	2
1.4 Beskrivningens innehållsförteckning	4
1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen	5
1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen	5
<b>2 SAMMANDRAG</b>	
2.1 Skeden i planprocessen	6
2.2 Detaljplan	6
2.3 Genomförande av detaljplanen	7
<b>3. UTGÅNGSPUNKTER</b>	
3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet	8
3.1.1 Allmän beskrivning av området	8
3.1.2 Naturmiljö	8
3.1.3 Bebyggd miljö	8
3.1.4 Markägoförhållanden	12
3.2 Planeringssituation	12
3.2.1 Beslut och utredningar som gäller planområdet	12
3.2.2 Riksomfattande mål för områdesanvändningen	14
<b>4 PLANERINGSSKEDEN FÖR DETALJPLANEN</b>	
4.1 Behov av detaljplanering	14
4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den	14
4.3 Deltagande och samarbete	15
4.3.1 Intressenter	15
4.3.2 Anhängiggörande	15
4.3.3 Deltagande och växelverkan	15
4.3.4 Myndighetssamarbete	15
4.4 Mål för detaljplanen	16
4.5 Detaljpanelösningens konsekvenser	16
<b>5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN</b>	
5.1 Planens struktur	17
5.1.1 Dimensionering	18
5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet	18
5.3 Områdesreserveringar	19
5.3.1 Kvartersområden	19
5.3.2 Övriga områden	21
5.4 Planens konsekvenser	23
5.5 Störande faktorer i miljön	25
5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser	26
5.7 Namnskick	28
<b>6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN</b>	
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet	29
6.2 Genomförande och tidtabell	29
6.3 Renoverings- och kompletteringsbyggande som bevarar miljön	29

### 1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. blankett för uppföljning av detaljplanen
2. utdrag ur Hindersby delgeneralplan
3. utdrag ur Kyrksläotts sammanställning av gällande detaljplaner
4. karta över markägoförhållanden
5. underjordiska ledningar, nuläge
6. Bullerutredning för kustbanan och stamväg 51, Sito Oy 2013
7. Bullerutredning för Hindersby delgeneralplan, LT konsultit 2002
8. Kulturhistoriskt värdefulla helheter i Hindersby delgeneralplan
9. Granskning av vegetationsfigurer i Hindersby delgeneralplan
10. Allmän plan för vattenförsörjning i Festberget, Sweco Oy, 2017
11. Allmän plan för gator i Festberget utkast, Sweco Oy 2017
12. utdrag ur byggnadsinventeringen i Hindersby delgeneralplan, Sigbritt Backman 2007
13. Fornlämningar
14. Flygekorrtredning, Keiron Oy 2017
15. Dagvattenplan, Sweco Oy 2017
16. Detaljplanen för Festberget
17. Illustration av Festbergets detaljplan

### 1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

- 1 Allmän plan för gator och vattenförsörjning i Festberget, Sweco Oy, 2017
- 2 Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt, Pöyry Oy, 2014
- 3 MBT 2020, Genomförandeprogrammet för markanvändning, boende och trafik i Helsingforsregionen 2020, Helsingfors stads centralförvaltnings publikation, 2012
- 4 Kyrksläotts servicenätsutredning 2025, 2011
- 5 Trafiksäkerhetsutredning i grundskolorna i Kyrkslätt, 2011
- 6 Utvecklingsbild för Helsingforsregionen 2050 "Gränslös metropol", MBT-delegationens inlägg, 2011
- 7 Utvecklingsplan för gång- och cykeltrafiknätet och naturstigar i Kyrkslätt Linea konsultit Oy, 2009
- 8 Lännentiet, utredning om utvecklingskorridor, kommunerna i Västra Nyland, Nylands förbund, Strafica Oy, FCG Planeko Oy, 2009
- 9 Helsingin seutu 2050, Näkökulmia seutuvisioon, WSP Finland Oy, Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskus, TKK, Demos Helsinki / NOW for Architecture and Urbanism, 2009
- 10 Kyrksläotts vägnäts- och trafiksäkerhetsplan, Vägverket, 2008
- 11 Byggnadskultur och kulturlandskap i Kyrkslätt, Sigbritt Backman, 1992
- 12 Festberget, flygekorrtredning, Luontotieto Keiron Oy, 2017
- 13 Fladdermusutredning, Faunatica, 2016

## 2 SAMMANDRAG

### Skeden i planprocessen

Enligt planlägningsprogrammet för åren 2016-2020 var avsikten att göra upp ett utkast för Festbergets detaljplan under 2016 och ett förslag och behandling för godkännande 2017. Man beslutade sig för att justera tidtabellen för planläggningen av Festberget eftersom den utgör en helhet med detaljplanen för Tollsbacken. Alltså uppgjordes för Festbergets detaljplan som för Tollsbackens detaljplan direkt ett detaljplaneutkast och på så sätt förde man planerna vidare samtidigt. Samhällstekniska nämnden behandlade förslaget 25.8.2016 och kommunstyrelsen beslutade 12.9.2016 lägga fram förslaget till Festberget. Förslaget var framlagt 10.10 – 11.11.2016. På grund av responsen som inkom kom man fram till att uppgöra ett justerat förslag som läggs fram på nytt.

Kommunaltekniska nämnden behandlade det justerade förslaget 15.2.2018 och kommunstyrelsen beslutade 12.3.2018 lägga fram det justerade förslaget för Festberget. Det justerade förslaget var framlagt 23.4 – 25.5.2018.

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) för Festberget behandlades i samhällstekniska nämnden i mars 2013 och detaljplanen anhängiggjordes 19.4.2013. Några privata markägare på planområdet lämnade respons om PDB.

### Detaljplan

#### ***Planeringsområde***

Planeringsområdet ligger i Hindersby invid Gamla Hindersbyvägen i kommuncentrums omedelbara närhet. Området omfattar ungefär hälften av det bybildsmässigt värdefulla området i Hindersby. Den andra halvan hör till området för Tollsbackens detaljplan. På området finns för närvarande i huvudsak småhus, men också några radhus och det före detta kommunhuset och Ljungheda ungdomsföreningshus.

I mitten av planområdet finns gammal byaktig glesbebyggelse som utgör en trivsam och jämförelsevis naturnära boendemiljö. I områdets norra del finns å sin sida senare byggda byggnader som skiljer sig från den gamla bybosättningen till sin stil och täthet.

På området finns skogbeklädda bergsområden som urskiljer sig i storlandskapet. De utgör en grönskande siluett på området. I områdets östra del finns i sydlig-nordlig riktning ett landskapsmässigt betydande dalområde där det finns åker- och ängsområden.

#### ***Planeringssituation***

På planeringsområdet gäller två detaljplaner: Hindersby I detaljplan (fastställd 5.3.1974) och Kyrkdalens detaljplan (lagakraftvunnen 10.8.2007).

Detaljplaneändringarna som ingår i planen gäller utvidgning av kvartersområdet för bilplatser och namngivning av gatan Hindersbyvägen i Hindersby I detaljplan. Kyrkdalens detaljplaneändring gäller tillägg av stigar på parkområden och justeringar av järnvägsområdet. Till övriga delar är området inte detaljplanerat och på området gäller delgeneralplanen för Hindersby.

### ***Detaljplanens innehåll***

Festbergets detaljplan ligger i Kyrksläotts kommuncentrums närområde, på ett tyngdpunktsområde för utvecklingen av markanvändningen. Detaljplanen gör den befintliga samhällsstrukturen i stationsområdet tätare och till en helhet, förbättrar trafiksäkerheten och kollektiv- och gång- och cykeltrafikens funktionsförutsättningar, samt beaktar den byggda kulturmiljön på området.

Nya områdesreserveringar för olika hustyper har anvisats så att huvudvikten ligger vid fristående småhus. Dessutom anvisas möjligheter till kompletterande byggande för befintliga småhusområden.

I detaljplanen har man föreslagit totalt ca 35 600 v-m<sup>2</sup> byggrätt, varav ca 33 000 v-m<sup>2</sup> är bostadsbyggande. Den största delen av området reserveras för småhusbyggande för att bevara andan av det bybildsmässigt värdefulla området i Hindersby. Småhusområdena (AO, AP) anvisas ca 23 700 v-m<sup>2</sup> byggrätt i planen. I planen har man i kvarteren (A) i områdets västra del placerat låghus för vilka totalt ca 6 700 v-m<sup>2</sup> byggrätt anvisas. Invid Gamla Kustvägen har man planerat ett kvartersområde för flervåningshus (AK) med en byggrätt om 2 800 v-m<sup>2</sup>. Om detaljplanen genomförs, skulle området få cirka 420 nya invånare. För närvarande bor det omkring 100 människor på planeringsområdet (situationen år 2017). Totalt bildas på planområdet uppskattningsvis ca 60 nya byggplatser för småhus och ett tiotal andra bostadsbyggnader.

I detaljplanen har kvartersområdena för servicebyggnader anvisats byggrätt om totalt ca 2 350 v-m<sup>2</sup>, varav ca 500 v-m<sup>2</sup> är ny byggrätt. I kvarteren finns för närvarande bl.a. det före detta kommunhuset, Ljungheda ungdomsföreningshus och en livsmedelskiosk. I kvarteren kan olika små serviceföretag placeras på ett mångsidigt sätt.

På planområdet finns flera närreklamations- och parkområden. Rekreatiomsområdena samt friluftsleder och gång- och cykelvägar stämmer i huvudsak överens med den nuvarande situationen. På området finns Hindersby bollplan för vilken ett parkeringsområde norr om planen har planerats i planen. Särskilt de skogiga bergsområdena på Festberget, Månskensberget och Degerberget är i betydande ställning med tanke på rekreatiomsområdena på området. Vid korsningen mellan Gamla Hindersbyvägen och Gamla Kustvägen ligger Jolkbys historiska bytomt, som sträcker sig delvis till planområdet. Den har betecknats som fornminnesområde (sm). Norr om planområdet har man märkt ut tre områden där flygekorrens revir inte får försvagas (s-1).

### **Genomförande av detaljplanen**

Målet är att detaljplanen godkänns under år 2018. Enligt måltidtabellen beräknas planeringen och byggandet av kommunalteknik på området ske år 2019. Husbyggandet beräknas inledas år 2021. Genomförandet av detaljplanen beror delvis på områdets privata markägare. Genomförandet av detaljplanen förutsätter markanvändningsavtal.



### 3 UTGÅNGSPUNKTER

#### 3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

##### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

På Festbergets detaljplaneområde som gränsar till kommuncentrum finns gammal byaktig glesbebyggelse som utgör en trivsamt och jämförelsevis naturnära boendemiljö.

Bybebyggelsen som i generalplanen och i delgeneralplanen för Hindersby har anvisats som värdefull ligger i huvudsak omkring Gamla Hindersbyvägen, dvs. tidigare Porkalavägen. Omgivningen av vägen, som fortfarande är smal och har sandbeläggning, är småskalig och varierande samt mycket lummig tack vare större trädgårdsliknande byggplatser.

På planeringsområdets västra kant ligger ett stort bergsområde, som reser sig från Jolkbyådalen som högst till 41 m. Sett från kommuncentrum bildar den en ställvis brant och visuellt imponerande bergvägg.

##### 3.1.2 Naturmiljö

Stommen på Festbergets område utgörs av bergåsar och dalarna mellan dem. Som högst når åsarna till 57 m och dalarna som lägst till fem meter ovan havsytan.

Under förhistorisk tid var planeringsområdet och hela centrumområdet täckt av Litoniahavet med undantag för krönen som ligger mer än 40 m över havsytan. Ännu i slutet av stenåldern har havet omgett en ö som sträckt sig från Jolkby till Masaby. Dess forna strandlinje går nuförtiden ca 20 m över havsytan. Den äldsta bosättningen har legat på dessa bergåsar och deras sluttningar.

Lerdalar som bildats av gammal havsbotten, älvfåror och sjöar har tagits i odlingsbruk under 1600- och 1700-talet.

Längs Gamla Hindersbyvägen finns gammal småhusbebyggelse, som sträcker sig till fältområdenas rand i söder.

I planeringsområdets västra del ligger ett bergsområde som reser sig brant från Jolkbyådalen. Det bildar ett viktigt landskapselement i synnerhet mot kommuncentrum. Området passar dåligt för byggande och därför är byggandet ringa. Byggandet som hittills genomförts är också så lågt att det inte sett på längre håll överstiger trädtopparna och sålunda inte förstör bergskogslandskapet.

##### 3.1.3 Bebyggd miljö

Festbergets område har anvisats som kulturmiljö i Kyrksläatts generalplan (mi-165) och i delgeneralplanen för Hindersby (sk). Kulturmiljön på Festbergets detaljplaneområde består av två gamla byar, Jolkby och Hindersby, och delar av två historiska vägar, Stora Kustvägen (Gamla Kustvägen) och Porkalavägen (på Festbergets område Gamla Hindersbyvägen).

#### **Förhistoriska fornlämningar**

På detaljplaneområdet gjordes ett lösfynd (ett håljärn) år 1992. Dessutom hittade man i samband med inventeringen som gjordes 1963 spår av en eldplats i vägskärningen på Gamla Hindersbyvägen vid Ljungheda. Vid Museiverkets inventering 2012 hittades inte

längre spår av eldplatser. Enligt rapporten fanns heller inga tecken på fasta fornlämningar. Därför finns det inte orsak till fortsatta åtgärder.

### **Historiska vägar**

Omnämmanden om Stora Kustvägen (Kungsvägen) finns i skriftliga källor sedan slutet av 1300-talet. Det har gått en bro över Jolkbyån senast år 1692. Efter bron steg vägen upp på Jolkbybacken, där Porkalavägen tog av från den mot Tolls. Enligt den av Nylands vägdistrikt år 1994 publicerade undersökningen ”Kulttuurihistoriallisten alueiden tiemiljö” hör Gamla Kustvägen till de historiskt betydelsefulla och värdefulla vägavsnitten. Gamla Kustvägen löper utanför det egentliga planområdet, men dess landskapsmässiga inverningar når ända till Festbergets detaljplaneområde.

Vägen till Porkala började från Jolkby, gick genom Hindersby till Tolls och därifrån söderut till Porkala. Porkalavägen fungerade som postväg till Estland redan på 1600-talet. Per Brahe utvidgade det svenska rikets postväsende till Finland år 1638. Brahe nämnde Porkalavägen första gången år 1640. Sannolikt har någon form av led gått till Porkala näs redan på 1500-talet, men den har förbättrats till väg uppenbarligen på 1600-talet. Porkalavägen och Kustvägen är betecknade som historiskt värdefulla vägar i Kyrksläotts generalplan 2020.

### **Två byar**

Festbergets planområde utgörs av två gamla byar, Jolkby och Hindersby.

Jolkby by är grundad 1540. Den ligger vid Gamla Kustvägen, Kungsvägen, på nuvarande Jolkby gårds marker. Vid början av Gamla Hindersbyvägen finns parcellägenheter som uppstått på Jolkbys tidigare marker och byggnader som uppförts för offentligt bruk i början av 1900-talet, t.ex. sjukhuset som senare fungerat som kommunhus.

Hindersby by är grundad 1475. Den bildades ursprungligen av fyra lägenheter, Jofs, Knuts, Bisar och Teglas. Den gamla bytomten låg vid Gamla Hindersbyvägens sidoväg, Åminnevägen, söder om Festbergets planområde.

På byområdet har det byggts stugbosättning av hantverkare och byns torpare och backstugusittare. Stugbosättningen har bevarat särskilt längs Gamla Hindersbyvägen. Alldeles söder om planområdet låg Kyrksläotts första kommunala folkskola, Hindersby folkskola, som inledde sin verksamhet 1871. Byggnaden användes ännu efter arrendetiden och den revs år 1973.

### **Uppkomsten av kulturlandskapet**

Från medeltiden till 1860-talet var Hindersby ett traditionellt jordbrukssamhälle, vars bosättning bestod av stamlägenheter, torp och backstugor. Tack vare Kungsvägen och Porkalavägen fanns det gästgiverier och en postrutt på området.

När lagändringen medförde näringsfrihet på 1860-talet började både samhällelig verksamhet och näringsstruktur utvecklas på området. Parcelleringen förde hantverkare, såsom svarvare, skraddare, skomakare, urmakare, bagare, murare, bleckslagare och smeder till området. Dessutom vet man att det bodde en barnmorska, fiolbyggare, sadelmakare, byggnadsmästare, målare och timmermän på området. Järnvägen, som byggdes i början av 1900-talet, lockade stadsbor att bygga villor på området.

Genom upplysta markägares bidrag grundades i Jolkby post och apotek 1885 och sjukhus 1901, festplan (Festberget) och predikohus 1924 samt på Åminne gårds marker i Hindersby en skola 1871 och ungdomsföreningshuset Ljungheda 1910. Medel

för byggande av sjukhuset fick man bl.a. från ett spannmåslager, som lades ner, och från syföreningar, som ordnade lotterier och fester.

Sedan 1900-talets början ordnade man s.k. kulturfester i Kyrkslätt. Festerna ordnades ofta på Jolkby Festberget, såsom huvudfesten för socknens 600-årsjubileum år 1930.

### **Växelverkan mellan Hindersby och kyrkbyn**

Före 1860-talet utgjordes Kyrksläotts kyrkas näromgivning av församlingens marker. Omkring kyrkan hade man byggt kyrkstall, men annars omfattade området jordbruksland, åkrar, ängar eller församlingsarbetarnas bostäder. Sedan 1860-talet fick kyrkbyn dessutom en sockenstuga och butiker, och en järnvägsstation i början av 1900-talet. Jordbruket dominerade dock fortfarande landskapet.

Byggandet i anslutning till den samhälleliga utvecklingen började i Kyrkslätt på 1860-talet, huvudsakligen just på området Jolkby-Hindersby-Tolls. På området byggdes sjukhus, post, skola och nöjeslokaler. Utöver bosättningen i anslutning till jordbruket uppstod det parcellbosättning, där hantverkare och andra fria yrkesutövare placerade sig. I Tolls byggdes en järnvägsstation.

Efter Porkala arrendetid har Kyrkbyn ändrats avsevärt. Byggandet har varit livligast på 70-talet, då den nuvarande centrumstrukturen började ta form. Affärs- och bostadshusen av trä från tiden före arrendetiden har till största delen försvunnit. Sjukhuset och en stor del av kommunens förvaltning flyttade från Jolkby-Hindersby till kyrkans omgivning. Dessutom byggdes bl.a. ett skolcentrum och bostadshus samt stamväg 51. Trots den snabba utvecklingen bevarade jordbruket sin ställning i landskapet.

Arrendetiden ändrade inte avsevärt den byggda miljön i Hindersby. I Hindersby I och II detaljplaner, som uppgjorts efter arrendetiden, anvisades det nya bostadsbyggandet på obebyggda områden, och det har inte riktats särskilt byggnadstryck på området där den gamla bosättningen finns.

### **Kulturhistoriskt betydelsefulla byggnader**

I Kyrksläotts generalplan 2020 har följande byggnader på Festbergets område anvisats som objekt som med stöd av byggnadslagstiftningen skyddas eller avses bli skyddade:

- Falkenberg,
- Botbacka före detta sjukhus, senare kommunhus
- Ljungheda ungdomsföreningshus

I Hindersby delgeneralplan finns utöver dessa 10 byggnader som anvisats som lokalt betydande objekt som ska skyddas.

Villa Falkenberg har hört till Jolkby gård och har avskilts från den vid ett arvskifte. Den ligger nedanför Jolkby gårdscentrum på andra sidan av Kustvägen. Villan är byggd i nyrenässansstil på 1890-talet. Det har funnits bageri och pappershandel i huset.

Botbacka, det tidigare sjukhuset och senare kommunkansliet byggdes 1901 och dess stomme är av lera. Byggnaden förlängdes 1936. På gårdssidan (numera huvudingången) fanns två frontespiser med sadeltak, som senare har ersatts med vindskupor med pulpettak.

Ljungheda ritades av arkitekt Eliel Saarinen för Mellersta Kyrkslätt ungdomsförening, som hade grundats 1906. Det invigdes 1910. Byggnaden går i jugendstil och har bevarat nästan sitt ursprungliga utseende.

**Lokalt betydelsefulla byggnader**

I utredningen Byggnadskultur och kulturlandskap i Kyrkslätt samt i en kulturhistorisk inventering av byggnaderna och landskapet i Västra Nyland uppräknas ytterligare andra historiskt, kulturhistoriskt eller landskapsmässigt betydelsefulla byggnader (bilaga 6). Ställvis anpassas även det nyare byggnadsbeståndet, i synnerhet från övergången mellan 1950- och 1960-talet, till det trädgårdsaktiga byggandet och är en betydande del av kulturlandskapshelheten och den lokala identiteten.

Byggnaderna som byggts innan Porkala arrendetid (1994) och en del som byggts på 1950- och 1960-talen inventerades sommaren 2007. I samband med inventeringen undersöktes byggnadernas byggnadshistoriska, historiska och landskapsmässiga värden. Som bedömningskriterier användes ovanlighet, representativitet, originalitet, bildandet av helheter, historiska och tidsmässiga skikt samt anpassning till naturen och det övriga byggnadsbeståndet. I Hindersby delgeneralplan har 10 lokalt betydande byggnader anvisats som objekt som ska skyddas.

**Service**

På Hindersbytorget invid planeringsområdet finns två daghem, av vilka det ena är privat och det andra kommunalt. I Ljungheda ungdomsgård finns dessutom ett litet privat daghem. På torget finns också en livsmedelskiosk. Övriga kommunala och kommersiella tjänster i närheten, såsom dagligvarubutik, ligger i kommuncentrum. Området hör till Heikkilän koulus, Kirkkoharjun koulus, Kyrkbacka skolas och Winellska skolans elevupptagningsområden.

Kommunens bildkonstskolas undervisningslokaler ligger i ett gammalt trähus vid Gamla Hindersbyvägen. Söder om den ligger Mikaeligården, som ägs av en privat stiftelse och som hyr bostäder till åldringar.

På området finns bara några arbetsplatser i bildkonstskolan, daghemmet och i livsmedelskiosken.

**Rekreation**

De vida bergsområdena på området fungerar som områdets rekreationsområden där stigar bildats. Söder om höghusen vid Hindersbytorget finns en lekplats för barn. På området finns Hindersby bollplan som fungerar som tränings- och spelplan för fotbolls-föreningarna.

**Trafik**

Gamla Hindersbyvägen är huvudled för fordonstrafiken på området. Alla vägar på området, med undantag av Hindersbyvägen, är enskilda vägar. I samband med planläggningen har man inlett allmän planering av gatorna på området.

**Teknisk service**

De kommunaltekniska näten framgår av en bilaga till beskrivningen.

**Miljövård och miljöstörningar**

I flygekorrtredningen som gjordes 2017 observerades spår av flygekorre i planområdets norra del. I områdets södra del förorsakar bullret från Västerleden och kustbanan miljöstörningar på området.

## 3.1.4 Markägoförhållanden

Markägoförhållandena framgår av kartbilagan.

## 3.2. Planeringssituation

## 3.2.1 Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet

**Landskapsplan**

I Nylands landskapsplan, etapp 2, som fastställdes år 2014 har området anvisats i huvudsak som område för tätortsfunktioner som ska göras tätare. En transportavlopps-förbindelse löper genom området. I förslaget till etapplandskapsplan 4 för Nyland har för området anvisats beteckningen för landskapsmässigt betydande kulturmiljö.

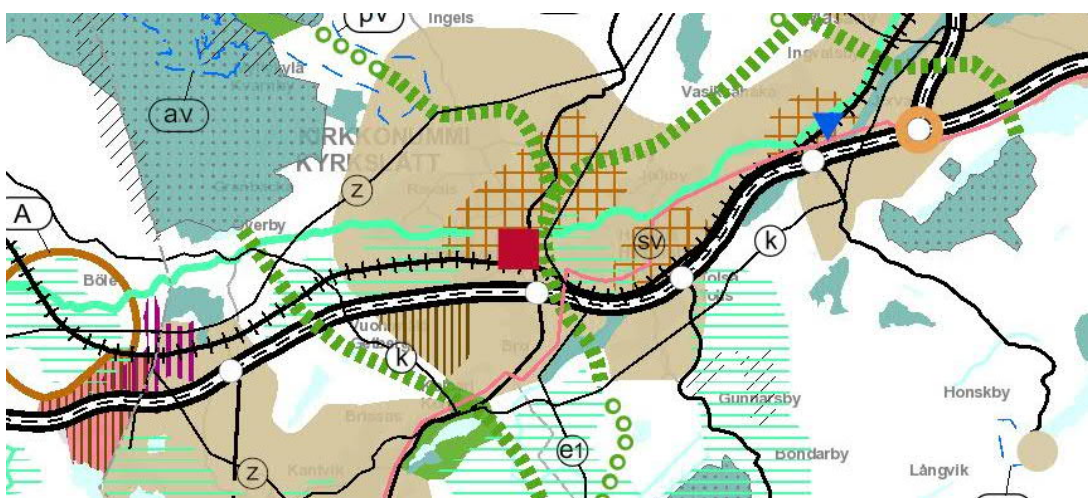
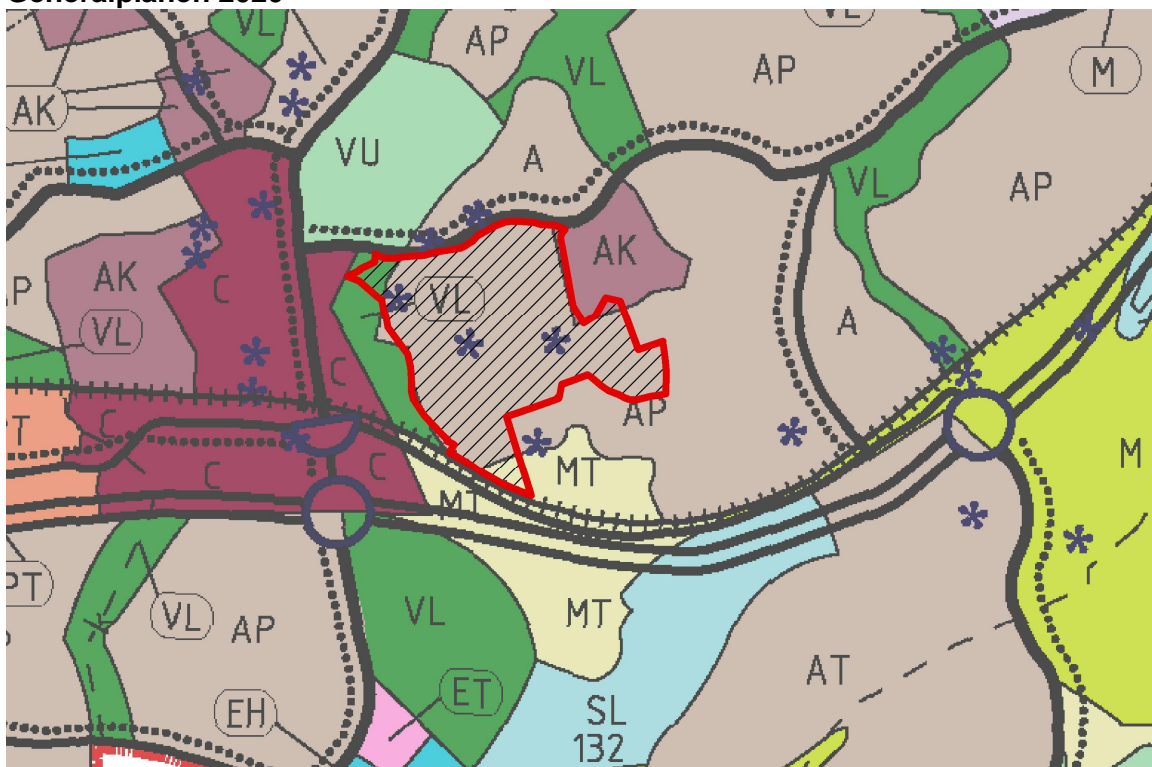


Bild 1. Utdrag ur sammanställningen av Nylands landskapsplaner.

**Generalplanen 2020**

### Delgeneralplan

På planeringsområdet gäller Hindersby delgeneralplan, som vunnit laga kraft 3.4.2009. I delgeneralplanen har området i huvudsak anvisats som område för fristående småhus (AO), område för servicebyggnader (P) och rekreationsområden (VL och VU).

### Detaljplan

På planeringsområdet gäller följande detaljplaner:

- Hindersby I detaljplan, som fastställdes 5.3.1974. En del av kvarter 1 (Ap) och Hindersbyvägens gatuområde.
- Kyrkdalens detaljplan (lagakraftvunnen 10.8.2007). Områden för närrekreation (VL).

### Utvecklingsbild för markanvändningen

Kommunen har låtit göra upp en utvecklingsbild för markanvändningen i hela kommunen (Pöyry Finland Oy) och den godkändes i kommunfullmäktige 1.9.2014. Utvecklingsbilden för markanvändningen är en strategisk plan som omfattar kommunens utvecklingsmål. Den har inga rättsverkningar som avses i markanvändnings- och bygglagen. Med utvecklingsbilden försöker man göra upp långsiktiga lösningar i frågor gällande samhällsstruktur. Sådana frågor är bl.a. samhällsstrukturens funktionalitet, principer för placering av tilläggsbyggande, planering av centrum- och servicenät, trafikarrangemang och utveckling av samhällets grönstruktur.

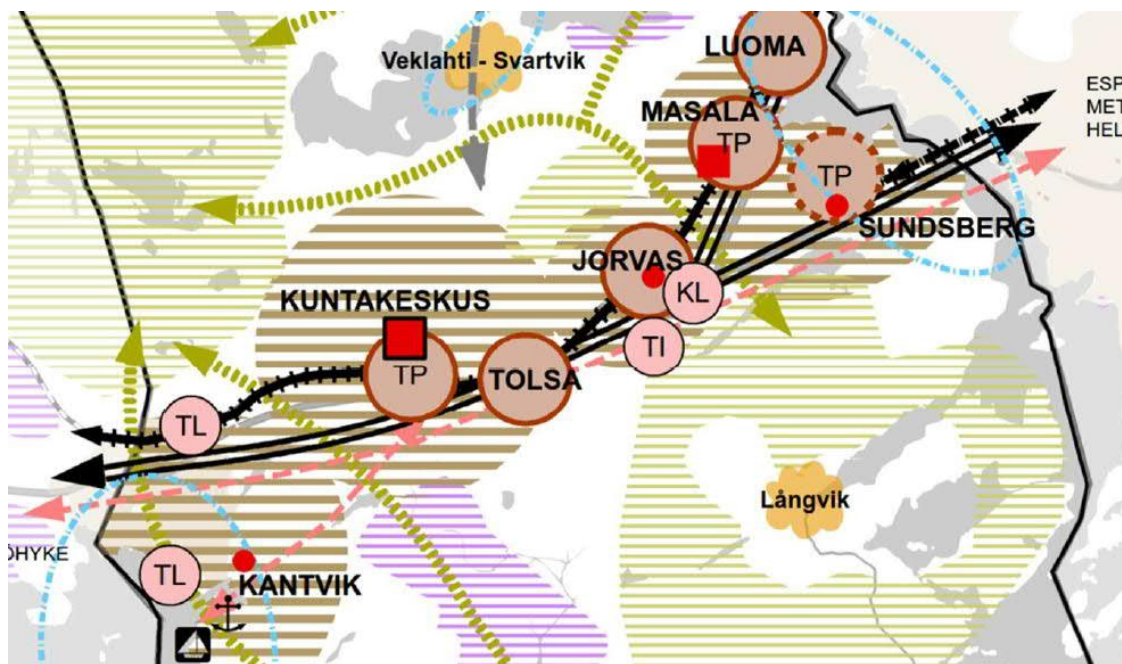


Bild 2. Utdrag ur utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2020

### Byggnadsordning

Kommunfullmäktige godkände 29.6.2006 Kyrksläotts byggnadsordning och den vann laga kraft efter kungörelse 17.9.2008.

### Baskarta

Baskartan uppfyller de krav som förordningen om planläggningsmätning ställer.

### Byggförbud

Inget byggförbud har utfärdats för planeringsområdet.

**Skyddsrum**

På planeringsområdet är skyddsrummen fastighetspecifika.

**3.2.2 Riksomfattande mål för områdesanvändningen**

Allmänt kan det konstateras att måluppställningen för Festbergets detaljplan stämmer överens med de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Den eftersträlvade markanvändningen harmoniserar Kommuncentrums närområden genom placering av nya möjligheter till boende i närheten av goda kollektivtrafikförbindelser. Affärsområdet och järnvägsstationen ligger i omedelbar närhet av planeringsområdet. Både tågens och bussarnas turintervall, dvs. kollektivtrafikens servicenivå, till Kyrksläotts kommuncentrum och mot huvudstadsregionen är bra.

Bostadsbyggandet placeras i spårtrafikens och Kyrksläotts stations influensområde. På det här viset fullföljer markanvändningen de riksomfattande målen för områdesanvändningen.

**4 PLANERINGSSKEDEN FÖR DETALJPLANEN****4.1 Behov av detaljplanering**

Målet med detaljplanen är tätare bosättning i närheten av Kommuncentrum, med beaktande av Hindersbys värdefulla kulturmiljö och lokalhistoria. Ökande av invånarantalet på Kommuncentrums närområde stöder den pågående utvecklingen av kommuncentrum samt riksomfattande målen för att öka invånarantalet på stationsområdet.

För trafikinätverkets del är de centralaste målen att rikta huvudsakliga gång- och cykelförbindelser till lokala behov, så som förbindelser till tjänsterna i kommuncentrum. Dessutom ska beslut fattas om förbättring av korsningsområdet mellan Gamla Hindersbyvägen och Gamla Kustvägen och parkeringsplatserna vid bollplanen i Hindersby.

Uppgörandet av den allmänna planen för vattenförsörjningen i detaljplanen för Festberget anhängiggjordes i början av 2016. Den innefattar också området dagvattenplan. Samtidigt anhängiggjordes också den allmänna planen för gator och parkeringsområden på området. Planerna har uppgjorts av Sweco Oy. De blev färdiga år 2017.

**4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den**

Skedena i planprocessen framgår i punkt 2.1 och på pärmbladet.

Festbergets detaljplaneprojekt ingår i Kyrksläotts planläggningsprogram 2017-2021 som godkändes i kommunfullmäktige 19.12.2016 (§ 126).

Om genomförandet av planprojektet ger markägarna på området avsevärd ekonomisk nytta, sluter kommunen markanvändningsavtal med dem då detaljplaneförslaget blir färdigt.

### 4.3 Deltagande och samarbete

Deltagande, intressenter och samarbete beskrivs i programmet för deltagande och bedömning (PDB) som samhällstekniska nämnden godkänt. Det har sänts till intressenterna.

#### 4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägarna på området, invånarna och fastighetsbolagen i närheten, de kommunala myndigheterna samt utomstående myndigheter, samfund och föreningar. Intressenterna är förtecknade i PDB.

#### 4.3.2 Anhängiggörande

Anhängiggörandet av detaljplanen kungjordes 19.4.2013 i kommunens annonstidningar och på kommunens webbplats.

#### 4.3.3 Deltagande och växelverkan

Måltidtabellen för planläggningen och tillfällena till växelverkan framgår av PDB. Då förslaget till detaljplanen är framlagt ordnas ett invånarmöte. Kommuninvånarna och alla vars livs- och verksamhetsmiljö påverkas av planen har då möjlighet att ge respons under framläggningstiden. Dessutom kan man ta direkt kontakt med planläggaren. Samhällstekniska nämnden godkände PDB 21.3.2013 (§ 26).

Planförslaget behandlades i samhällstekniska nämnden 25.8.2016. och kommunstyrelsen beslutade 12.9.2016 lägga fram förslaget enligt MBL 65 § och MBF 27 §. Planförslaget var framlagt 10.10 – 11.11.2016. Planförslaget presenterades för områdets markägare och invånare vid ett invånarmöte i kommunhuset i Kyrkslätt 26.10.2016. Under framläggningstiden lämnades 24 utlåtanden och 12 anmärkningar om förslaget.

Kommunaltekniska nämnden behandlade det justerade förslaget 15.2.2018 och kommunstyrelsen beslutade 12.3.2018 lägga fram det justerade förslaget för Festberget. Det justerade förslaget var framlagt 23.4 – 25.5.2018. Det justerade planförslaget presenterades för områdets markägare och invånare vid ett invånarmöte i kommunhuset i Kyrkslätt 15.5.2018. Under framläggningstiden lämnades 14 utlåtanden och 6 anmärkningar om det justerade förslaget.

#### 4.3.4 Myndighetssamarbete

Myndigheterna har samarbetat genom förhandlingar och utlåtanden. Detaljplanen har inte förutsatt något myndighetssamråd. Nylands NTM-central och Nylands förbund har informerats om planprojektet separat.

En förhandling hölls med Nylands NTM-central 3.11.2017. Vid förhandlingen kom man överens om avgränsning och utmärkning av flygekorrens revir i plankartan.

Tillsammans med Museiverkets representant Teija Tiitinen ordnades förhandling och ett terrängbesök på den historiska byplatsen i Jolkby 21.11.2017.



#### 4.4 Mål för detaljplanen

##### ***Mål som uppställts av kommunen***

Målet med detaljplanen är tätare bosättning i närheten av Kommuncentrum, med beaktande av Hindersbys värdefulla kulturmiljö och lokalhistoria. Ökande av invånarantalet på Kommuncentrums närområde stöder den pågående utvecklingen av kommuncentrum samt riksomfattande målen för att öka invånarantalet på stationsområdet.

För trafiknätverkets del är de centralaste målen att rikta huvudsakliga gång- och cykelförbindelser till lokala behov, så som förbindelser till tjänsterna i kommuncentrum. Dessutom ska beslut fattas om förbättring av korsningsområdet mellan Gamla Hindersbyvägen och Gamla Kustvägen och parkeringsplatserna vid bollplanen i Hindersby.

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

Planeringsområdets gamla byggnadsbestånd och miljö ställer utmaningar för byggandet särskilt vid Gamla Hindersbyvägen. Effektivare byggande placeras inte alldeles invid Gamla Hindersbyvägen, så miljön och anblicken längs vägen bevaras.

#### 4.5 Detaljplanelösningens konsekvenser

Under planeringsprocessen utarbetade man inga alternativa detaljplaneförslag. Under planeringen har man visserligen undersökt olika alternativa lösningar för att utföra nybygget. En central utmaning har varit att bevara den byaktiga miljön på området.

##### ***Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö***

Planeringsobjektet som ligger i kommuncentrums omedelbara närhet erbjuder goda premisser för boende, rekreation och fritid. Om byggnaderna på området uppförs så att deras arkitektur är högklassig och miljöbygget är av hög kvalitet stärker de människornas positiva inställning till området.

De nuvarande, fungerande fordons- och gång- och cykelförbindelserna har i stor utsträckning förblivit oförändrade. Gamla Hindersbyvägens sträckning förblir oförändrad. Vägens anslutning till Gamla Kustvägen har planerats i enlighet med Hindersby delgeneralplan, längre norrut än den nuvarande anslutningen. Vid den nya anslutningen är terrängen flackare så på platsen kan en anslutning som är bättre med tanke på trafiksäkerheten byggas.

Väster om Hindersby bollplan har man planerat ett parkeringsområde (LP) där användarna av bollplanen och det bredvidliggande Ljungheda ungdomsföreningshus kan parkera.

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

Närmiljön ska beaktas i all planering och byggverksamhet. På basis av dagvattenutredningen som ska utarbetas får man närmare information för behandling av ytvatten på området. Detaljplaneändringen har inte stora inverkan på luftkvaliteten och klimatet på området.

##### ***Konsekvenser för växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna***

Växtligheten på planeringsområdet inventerades i samband med arbetet med Hindersby delgeneralplan år 2002. Man känner inte till särskilda arter som ska skyddas på området. Flygekorrens förekomst på området kartlades år 2017. Då observerades flygekorrens förekomst på området. På basis av utredningen har man i plankartan

märkt ut områden där flygekorrens livsbetingelser inte får försvagas. De för flygekorrar lämpliga skogsdungarna som nämns i kartläggningen som gjordes 2002 ligger i detaljplanen i huvudsak på rekreatiomsområden. Under sommaren 2016 kartlades förekomsten av fladdermöss på området. På planområdet gjordes några fladdermusobservationer, men i utredningen föreslogs inga anteckningar i plankartan.

Bergsområdena på området förblir i sitt nuvarande tillstånd. Områdena fungerar som rekreatiomsområden och gör miljön mångfaldigare även för djurarterna.

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

Med undantag av byggandet av den interna kommunaltekniken på planeringsområdet medför ibruktagandet av området inte betydande merkostnader. Området kan anslutas till de byggda kommunaltekniska näten. Området ligger bredvid kommuncentrum vid goda kollektivtrafikförbindelser (t.ex. bussar och tåg), även gång- och cykelförbindelserna till näromgivningen är i ordning.

#### ***Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön***

Med detaljplanebestämmelserna på planeringsområdet anpassas nybyggandet till bybilden, kulturarvet och den byggda miljön.

## **5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN**

### **5.1 Planens struktur**

Planens mål är att förenhetliga samhällsstrukturen i Kyrkslätts kommuncentrums närområde och samtidigt göra den livligare då invånarantalet ökar. Planområdet hör i den gällande landskapsplanen till tätortsområdet som ska byggas tätare och är som stationsområde både på regional och kommunal nivå ett strategiskt viktigt område som ska förtätas. Målet är att i det kompletterande byggandet respektera Hindersby trähusdominerade byområdes kultur- och lokalhistoriska värden. Som planens huvudtrafikled fungerar den historiska vägen Gamla Hindersbyvägen som går genom området. Vägens linje förblir oförändrad förutom Gamla Kustvägens anslutning. Planområdets byggnadsbestånd är småhusdominerat.

Festbergets detaljplan har uppgjorts i enlighet med delgeneralplanen för Hindersby, detaljplaneförslaget avviker ändå på några punkter från delgeneralplanen. De mest framträdande avvikelserna är:

- Området för servicebyggnader (P) som fanns vid korsningen mellan Gamla Kustvägen och Hindersbyvägen har i detaljplanen märkts ut som ett kvartersområde för flervåningshus (AK, 745). Enligt Kyrkslätts servicenätsutredning finns det inget behov av en servicetomt på det här området.
- Området för servicebyggnader (P) som fanns vid Gamla Hindersbyvägen, där det nuförtiden finns seniorbostäder (Mikaeligården) samt ett radhus och bildkonstskolan, som är verksam i en gammal träbyggnad, har i detaljplanen märkts ut som ett kvartersområde för bostadsbyggnader (A, 734). A-beteckningen motsvarar bättre den förverkligade markanvändningen. Enligt planbestämmelsen kan man i byggnaden där bildkonstskolan är verksam också placera arbets- och serviceutrymmen.
- Gamla Hindersbyvägens anslutning till Gamla Kustvägen har ritats längre söderut i detaljplanen, närmare den nuvarande anslutningen. Vid linjen som föreslagits i

delgeneralplanen har man märkt ut ett område på vilket man inte får försvaga flygekorrens livsbetingelser på grund av flygekorroborationer som gjorts där.

### 5.1.1 Dimensionering

Planområdets areal är ca 39 ha. Detaljplanens totala byggrätt är ca 35 700 v-m<sup>2</sup> som fördelas enligt följande:

Kvartersområde för flervåningsbostadshus (AO)	ca 2800 v-m <sup>2</sup>
Kvartersområde för bostadshus (A)	ca 6700 v-m <sup>2</sup>
Kvartersområde för småhus (AP)	ca 2800 v-m <sup>2</sup>
Kvartersområde för fristående småhus (AO)	ca 21000 v-m <sup>2</sup>
Kvartersområde för servicebyggnader (P)	ca 2400 v-m <sup>2</sup>

Områdeseffektiviteten på planområdet är ca  $e = 0,09$ . Exploateringstalet på kvartersområdet för flervåningshus (AK) är  $e = 0,43$ . Exploateringsantalet på kvartersområdet för bostadshus (A) är ca  $e = 0,24$ , exploateringsantalet på kvartersområdet för småhus (AP) är ca  $e = 0,15$  och exploateringsantalet på kvartersområdena för fristående småhus (AO) är ca  $e = 0,17$ .

Om detaljplanen genomförs, skulle området få cirka 400 nya invånare. Sammanlagt bildas cirka 59 nya byggplatser för småhus på planområdet. På området för fristående småhus (AO) är byggrätten för nya bostadsbyggsplatserna i huvudsak 180 v-m<sup>2</sup>.

I planen har följande dimensionering använts för ordnandet av parkering:

A- och AK- kvarteren:	1 bp/80 v-m <sup>2</sup> . Bostadsutrymme för specialgrupper 1 bp / 150 v-m <sup>2</sup> Klubb- och gemensamma utrymme för specialgrupper 1 bp / 100 v-m <sup>2</sup> Offentlig service 1 bp / 100 v-m <sup>2</sup> , arbetsutrymmen 1 bp / 50 v-m <sup>2</sup>
AP- kvarteret:	2 bp / bostad
AO-kvarteret:	2 bp / bostad, arbets- och kontorsutrymmen 1 bp / 50 v-m <sup>2</sup>
P-kvarteret:	Service- och kontorsutrymme 1 bp / 50 v-m <sup>2</sup> Affärsutrymme 1 bp / 20 v-m <sup>2</sup> . Offentlig service 1 bp / 100 v-m <sup>2</sup> .

### 5.1.2 Tjänster

På området har anvisats byggrätt om totalt cirka 2400 v-m<sup>2</sup> för kvartersområden för servicebyggnader i kvarteren 702 och 736. En stor del av den byggrätt som anvisats på plankartan har redan genomförts och man har anvisat ny byggrätt om ca 500 v-m<sup>2</sup> för området.

## 5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet

Kyrksläotts kommun har ställt höga kvalitetskrav på bebyggandet av det nya bostadsområdet. Man vill att Festberget blir ett attraktivt och livskraftigt, byaktigt område där det nya byggnadsbeståndet stöder och stärker det befintliga, för bybildens värdefulla trähusområde. Målet är att respektera miljöns värdefulla kulturhistoriska 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 befintliga, för bybilden värdefullt trähusdominerat byggnadsbestånd. 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 och takets egenskaper och färger. Dessa egenskaper är bland annat takform och takvinkel samt fasadmaterial. Med tanke på områdets karaktär, byggnadssätt och byggmaterialens ekologiska hållbarhet bör byggnaderna på kvartersområdena för bostadsbyggnader (A) och kvartersområdena för flervåningshus (AK) förutom träfasader ha stomkonstruktioner i trä.

Planförslaget främjar ökning av antalet användare av kollektivtrafik och på så sätt förbättring av servicenivån. Planlösningen möjliggör även en bilfri livsstil.

Man har planerat planområdets gång- och cykelnät så att den så smidigt som möjligt an knyter till det existerande nätverket. Invid Gamla Hindersbyvägen har en gång- och cykeltrafikförbindelse planerats längs hela sträckan. På lokal nivå förbättras förbindelserna till kommuncentrum genom gång- och cykelleden i områdets södra kant. Placering av förbindelse till regionalt huvudcykelnät på området granskades under planeringen av detaljplaneförslaget samt under allmän planering av gatorna. I den allmänna gatuplaneringen konstaterades att förbindelsen ryms med knapp dimensionering på området för järnvägen och fastigheterna norr om den. Det här upplevdes vara en orimlig lösning framför allt med tanke på markägaren på Tollsbackens planområde öster om planområdet. Således förhandlade man med Trafikverket om tillfällig placering av huvudcykelrutten på området mellan kustbanan och Västerleden, där det på en sträcka finns gammalt vägbotten. Huvudcykelrutten försvinner från området när man inleder byggandet av tilläggs-spåren till stadsbanan.

### 5.3 Områdesreserveringar

#### 5.3.1 Kvartersområden

##### ***Kvartersområde för flervåningshus (AK)***

Med detaljplanen bildas ett nytt AK-kvartersområde i kvarter 745. I kvarteret får man placera en bostadsbyggnad i tre våningar och en fyra våningar. I tomtens sydvästra hörn, så långt bort från de intilliggande gatorna som möjligt, har man märkt ut ett lek- och vistelseområde (le). Byggnaderna ska uppföras med trästomme och träfodring, byggnadernas takform är endera sadel- eller pulpettak. Byggnadens fasadbehandling ska vara stadsbildsmässigt och arkitektoniskt högklassig. Byggnaderna ska ha stuprännor som tydligt skiljer sig från fasaden. Man får inte bygga loftgångar eller bostäder som öppnar sig bara norrut.

Av lägenhetsytan för bostäderna i byggnaden får den totala lägenhetsytan för enrummare vara högst 40 %. Den genomsnittliga lägenhetsytan för enrummare ska vara minst 30 lgh-m<sup>2</sup>.

##### ***Kvartersområde för bostadshus (A)***

I detaljplanen bildas två nya AK-kvartersområden i kvarteren 734 och 737. I kvarteren får man placera bostadsbyggnader i högst två våningar. I kvarter 734 ska byggrätten inom tomten genomföras som minst två skilda byggnadsmassor, för att kvartersområdets byggnader bättre skulle anpassa till skalan av byggnaderna omkring. Byggnader ska inte byggas med loftgång så att byggnadernas utseende bättre anpassas till stilen på byggnadsbeståndet omkring.

Byggnadernas takform är sadeltak, takvinkeln är mellan 1:2,5 och 1:4. Inom kvartersområdet för bostadshus ska man ha en enhetlig takform. Byggnadens huvudfasadmateriäl är träfodring, som ska utföras enhetligt till sin yta. Färgsättningen på byggnadernas fasader ska genomföras i enlighet med planbestämmelserna. Stomkonstruktionerna i kvartersområdets byggnader ska vara i trä.

I A-kvartersområden är det tillåtet att bygga bostäder för specialgrupper, inklusive klubb- och gemensamma utrymmen. Med specialgrupper avses i första hand seniorer. På området finns redan bostäder för seniorer som hyrs ut av stiftelsen för Mikaeli-gården. Planen tillåter att den här typen av verksamhet fortsätter, även om området på grund av sin branta terräng inte är det mest lämpliga området för dylik verksamhet.

Lek- och vistelseområdena med tillhörande planteringsområden på tomternas gårdsområden ska planeras och byggas enhetligt.

#### ***Kvartersområde för bostadssmåhus (AP)***

Med detaljplanen möjliggörs bildande av kvartersområden för bostadssmåhus i kvarteren 732 och 744. På tomten får man bygga det i plankartan angivna antalet småhus med en bostad på högst 180 v-m<sup>2</sup>. Man får bygga högst 70 v-m<sup>2</sup> ekonomibyggnader per bostad.

Byggnadernas takform är sadeltak, takvinkeln är mellan 1:2,5 och 1:4. Färgsättningen på byggnadernas fasader ska genomföras i enlighet med planbestämmelserna. I kvarteret 744 som ligger centralt i det för bybilden värdefulla området är byggnadernas huvudfasadmateriäl träfodring.

Den byggnad som anvisats som skyddad i kvarter 744 får utvidgas inom ramen för bygggrätt och byggnadsyta. I kvarteret 744 får bilplatser på grund av bybilsrelaterade orsaker inte genomföras som ett enhetligt parkeringsområde och bilplatserna ska genomföras i enlighet med planbestämmelserna.

#### ***Kvartersområde för fristående småhus (AO)***

Med detaljplanen möjliggörs bildande av kvartersområden för fristående småhus i kvarteren 701, 702, 731-733, 735, 737-744 och 746.

För att de nya fristående småhusen ska anpassa sig till stadsbilden, skalan och utseendet till det bybildsmässigt värdefulla trähusdominerade byggnadsbeståndet, är byggnadernas takform sadeltak och huvudfasadmateriäl trä. Med tanke på områdets karaktär är det önskvärt att byggnadernas stomkonstruktioner genomförs i trä. På tomten är bostadsbyggnadens bostadsrätt högst 180 v-m<sup>2</sup>, och på tomten får man bygga en bostad, om inte annat antecknats i detaljplanekartan. Dessutom får man per bostad bygga en sytningsbyggnad (sidobostad) på 50 v-m<sup>2</sup> och 70 v-m<sup>2</sup> ekonomibyggnader. Sytningsbyggnader får inte styckas till en egen fastighet. På tomterna på över 2000 m<sup>2</sup> kan man därtill bygga skilda arbets- och kontorsutrymmen, högst 50 v-m<sup>2</sup>. Det högsta tillåtna exploateringsstalet för AO-kvartersområden är  $e=0,20$ . För att bygggrätten ( $180+50+70=300$ ) som tillåts i planen ska kunna byggas i sin helhet, måste tomten vara minst 1500 m<sup>2</sup>.

Man har anvisat kompletterande byggande på områdets gamla tomter enligt följande dimensionering. På tomter som är större än 2000 m<sup>2</sup> är det möjligt att bygga två bostäder (2 bst). På tomter över 5 000 m<sup>2</sup> är det möjligt att bygga tre bostäder (3 bst) och på tomter över 7 500 m<sup>2</sup> är det tillåtet att bygga fyra bostäder (4 bst). Enligt planbestämmelsen kan tomterna också delas i enlighet med rättsnormen i MBF 37 §.

**Kvartersområde för servicebyggnader (P)**

Med detaljplanen möjliggörs bildande av kvartersområden för servicebyggnader i kvarteren 702 och 736.

I kvarter 702 har Ljungheda ungdomsföreningshus märkts ut som en byggnad som ska skyddas. På plankartan har man märkt ut en byggnadsyta för en 100 v-m2 ekonomi-byggnad i tomtens östra hörn där det tidigare funnits en ekonomi-byggnad. I kvarterets norra del har för kiosken i ändan av Hindersbyvägen märkts ut en byggnadsyta och byggrätt om 50 v-m2.

I kvarter 736 har det före detta kommunhuset, som ursprungligen byggts till ett sjukhus, anvisats som en byggnad som ska skyddas. I kvartersområdet har vid den nuvarande ekonomi-byggnaden märkts ut en byggnadsyta med byggrätt om 500 v-m2.

## 5.3.2 Övriga områden

**Parker och rekreationsområden (VL, VP, VU)**

Den park (VP) som antecknats invid korsningen mellan Gamla Hindersbyvägen och Gamla sjukhusvägen byggas så att den samtidigt fungerar som fördröjningsbassäng för dagvatten. I parken har också en del av området reserverats för avfallsinsamling (ekopunkt) och en parktransformator för eldistribution..

Det närrekreationsområde (VL/n) som ligger i dalen på östra sidan av kvarteret 744 som ska bevaras ängsartad är en del av den i Hindersby delgeneralplan föreslagna utsiktsaxeln tillsammans med närrekreationsområdena (VL/n) som föreslagits i Tollsbackens detaljplan. Därför bör områdenas ängsartade karaktär bevaras på grund av landskapet och vyer. I den norra delen av parken har anvisats en riktgivande lekplats.

De bergsområden som ligger på planeringsområdet har i huvudsak antecknats som närrekreationsområden (VL) och följer Hindersby delgeneralplanens struktur för grönområden. På bergsområdena är det inte möjligt att utan stora terrängskärningar bygga rutter som stämmer överens med kraven på tillgänglighet. Stora skärningar skulle oskäligt störa bergsmiljön och landskapet, varvid närrekreationsområdets ändamålsenlighet skulle lida. Därför är det meningen att underhålla de existerande rutterna i terrängen som parkstigar, som inte kommer att byggas i terrängen.

På närrekreationsområdet söder om Doktorsstigen, gränsande till Kyrkdalsparken har antecknats en plats för en hundpark (vkp) som är under byggnad.

Hindersby bollplan har anvisats som ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU). På området finns en fotbollsplan. För planens servicebyggnad har man anvisat en byggnadsyta med byggrätt om 100 v-m2.

**Gatuområden**

Gamla Hindersbyvägen är planområdets huvudväg, den som historisk väg antecknade vägens linje har i huvudsak bevarats. Gatans anslutning till Gamla Kustvägen har flyttats norrut så att man kan bygga en trafiksäkrare anslutning. Invid Gamla Hindersbyvägen har man planerat en gångbana.

För att hastigheterna ska hållas under kontroll och för att förhindra genomfart har man på Gamla Hindersbyvägen planerat ett lågfartsgatuavsnitt (hk) och partiell sträckning över Doktorsplatsen, där man med ytkonstruktioner kan kontrollera hastigheterna. Man lämnar en möjlighet att stänga vägen för genomfartstrafik i framtiden.

Under upprättande av planförslaget har man fört vidare området allmänna kommunaltekniska planering. Därför har man i förslaget beaktat bl.a. gatornas utrymmesbehov och deras byggbarhet.

I planförslaget har man bestämt att gatuslänterna på området får ligga på tomterna, varvid man kunnat hålla gatuområdena så smala som möjligt och det inte blir några oskötta områden längs gatorna.

Man har i huvudsak strävat efter att ordna de nya och kompletterade småhusområdenas (AO, AP) trafik via de tomtvägar som tar av från Gamla Hindersbyvägen, varvid man har lyckats hålla antalet nya anslutningar på Gamla Hindersbyvägen litet.

### ***Öppen plats och parkeringsområden***

Doktorsplatsen fungerar som trafikmässig knutpunkt invid korsningen av Doktorsstigens gång- och cykelled samt Gamla Hindersbyvägen och Gamla sjukhusvägen. Platsens visuella uttryck ska vara trivsamt och attraktivt, vilket betyder bl.a. användning av högklassiga material. Området ska planeras och byggas så att det till sina material och sitt uttryck passar in i det gamla kulturlandskapet.

Norr om Hindersby bollplan har ett allmänt parkeringsområde (LP) för bollplanens parkering anvisats. Parkeringsområdet kan också användas av besökarna i Ljungheda ungdomsföreningshus intill.

### ***Förbindelser för gång- och cykeltrafik***

Genomförandet av detaljplanen förbättrar gång- och cykelförbindelserna i området jämfört med nuläget. Särskilt den lokala förbindelsen i östlig-västlig riktning mellan kommuncentrum och Tolls station blir smidigare på grund av den nya, mer direkta förbindelsen som planerats invid järnvägen.

Man har planerat att från Kyrkoherdesstigen på Kyrkdalens område avgår en gång- och cykelförbindelse från Gamla sjukhusvägen till Åminnevägen och vidare till Gamla Hindersbyvägen, vilket också förbättrar förbindelserna i östlig-västlig riktning.

Doktorsstigen som är gång- och cykeltrafikens huvudförbindelse från kommuncentrum till Hindersbyområdet har delvis anvisats som en gata. Förbindelsen går via Doktors. På platsen har man planerat att placera bänkar som ger en möjlighet att vila.

På grund av den kuperade terrängen är det inte möjligt att bygga alla gång- och cykelförbindelser enligt de rekommenderade målsättningarna för tillgängligheten.

### ***Estlink 1 elkabel***

På planområdet, i Kyrkdalsparken, finns Fingrid Oyj:s 150 kV Estlink 1 elkabel. Från fastigheterna har man inlöst ett 7 meter brett område med inskränkt nyttjanderätt. På det inlösta kabelområdet kan inte placeras byggnader eller konstruktioner utan särskilt tillstånd. Kabelområdet ska hållas trädöst. Verksamheter på kabelområdet eller i dess närhet får inte vara i konflikt med omgivningens elsäkerhet eller förorsaka fara för kabelns användning och underhåll. Om byggande på kabelområdet eller i dess närhet ska ansökas om ett särskilt korsningsutlåtande av Fingrid. En korsning kan vara t.ex. en väg, gata konstruktion eller byggnad som placeras i närheten av kabelområdet.

Estlink 1 kabelområdet har anvisats i planen med en sju meter bred beteckning för område som reserveras för underjordisk ledning. På en del av kabelområdet har

betecknats ett område som reserveras för gång- och cykeltrafik, Falkenbergsstigen, så som man 2016 kommit överens om med Fingrid.

### **Planens konsekvenser**

Vid bedömningen har man utnyttjat och utnyttjar ursprungsmaterial som nämns i början av planbeskrivningen (se förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen). Miljökonsekvenser bedöms utgående från tidigare utredningar.

#### ***Konsekvenser för landskapet och kulturarvet***

Landskapets grundstruktur, där sluttningsområdena bebyggs, bevaras huvudsakligen som sådan. De toppområden av Festberget, Månskensberget, Degerberget och Åminneberget som syns i storlandskapet förblir obbyggda. Också det öppna närreklamationsområdet (VL/n) som ligger i planområdets östra del förblir landskapsmässigt öppet.

Landskapet ändras mest på grund av byggandet invid Gamla sjukhusvägen. Före detta och delvis redan igenvuxna åkerområden har planlagts som tomter för fristående småhus (AO). I detaljplanen förblir byggnadsmassor ändå låga.

Det kompletterande byggandet invid Gamla Hindersbyvägen ändrar områdets interna landskap i viss mån. Byggandet på området består ändå i huvudsak av fristående småhus (AO) med gårdsområden, på grund av vilket områdets allmänna intryck troligen kommer att förbli grönskande.

I detaljplanen bestäms att de nya byggnadernas fasader ska byggas i trä, varvid de bättre anpassas till områdets bybild. Allmänt taget hålls byggandet fortsättningsvis lågt och placeras i huvudsak på sluttningsområdena. På det här sättet är de landskapsmässiga ändringarna i invånarnas livsmiljö relativt små.

#### ***Konsekvenser för den byggda miljön och bybilden***

I enlighet med målsättningen blir byggandet tätare. De nya områdena som anvisats för bebyggelse är landskapsmässigt belägna så, att den enhetliga kulturmiljön vid Gamla Hindersbyvägen bevaras. De för bybilden viktigaste områdena har inte anvisats tilläggsbyggande.

Det kompletterande byggandet av det gamla byggnadsbeståndet har placerats för att förenhetliga den existerande bystrukturen så, att huvudsakligen lågt småhusdominerat byggande har anvisats på tidigare obebyggda områden och nybyggen anpassas till de existerande byggnadernas stil på de för bybilden värdefulla områdena.

En av planeringens utgångspunkter har varit att bevara de kulturlandskapsmässiga, historiska och byggnadshistoriska värdena. En avsevärd del av områdets byggnadsbestånd har anvisats som skyddat. Invid Gamla Hindersbyvägen har man måttfullt anvisat nytt bebyggande. Så har man strävat efter att bevara närmiljöns värde och identitet på områdena.

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

Det är samhällsekonomiskt motiverat att bebygga planeringsområdet eftersom det ligger i influensområdet av existerande kommunaltekniska nätverk och inte i detta avseende medför stora kostnader.



Planeringsområdet ligger intill goda kollektivtrafikförbindelser. Detta möjliggör t.o.m. ett bilfritt liv. Planområdet ligger mellan Kyrksläotts och Tolls järnvägstationer, det finns goda gång- och cykelförbindelser till båda stationerna. Den största delen av buss-trafiken från Kyrkslätt till huvudstadsregionen går via Gamla Kustvägen. Från planområdet finns goda förbindelser till hållplatserna vid Gamla Hindersbyvägens, Hindersbyvägens och Tvillingbergsvägens anslutningar.

Kommunen ställer inga särskilda krav på energiförbrukning för bebyggandet av området eftersom planeringsområdets byggnader lätt kan anslutas till fjärrvärme.

#### ***Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö***

Invånarökningen (ca 400 nya invånare) påverkar naturligtvis livsmiljön för invånarna på området och det omgivande närområdet. Den skapar ännu oftare möjligheter för umgänge särskilt på grund av nya parker och platser. Också området med odlingslotter som betjänar närområdet på det intilliggande planområdet för Tollsbacken torde inverka positivt på gemenskapen. Utöver de nya rekreationsmöjligheterna erbjuder bostadsområdenas närmiljö fortfarande de bekanta rekreationsplatserna. På socialt plan sker det emellertid inga betydande förändringar för människorna i de befintliga bostadsområdena i detaljplanen eller i närområdena.

Området är bostadsbetonat, så eventuella nya arbetsplatser placeras på kvartersområdena för servicebyggnader (P). I och med planen uppstår inte avsevärt nya arbetsplatser.

#### ***Konsekvenser för trafikförhållandena***

Gamla Hindersbyvägen är och förblir områdets interna huvudgata. På grund av invånarökningen växer fordonstrafikens mängd sannolikt avsevärt jämfört med den nuvarande trafiken. Med anledning av detta har man i planen och i den allmänna gatuplaneringen omorganiserat trafikarrangemangen på Gamla Hindersbyvägen för att förbättra farbarheten och trafiksäkerheten. Genomfartstrafiken bör kontrolleras, så områdets boendetrivsel tryggas. Om fordonstrafiken ökar mer än förväntat, har man lämnat en möjlighet att stänga Gamla Hindersbyvägen för genomfartstrafik.

Gång- och cykelförbindelser blir mångsidigare och särskilt förbindelser i riktning mot kommuncentrum till fots och på cykel blir bättre. Detta gagnar invånarna både på det nya bostadsområdet och de nuvarande invånarna på närområdet. Gångbanan som planerats på Gamla Hindersbyvägen gör den trafiksäker för alla som använder den.

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

Närmiljön ska beaktas i all planering och byggverksamhet. Genomförandet av detaljplanen har inte väsentliga konsekvenser för jord- och berggrunden eller vattnet eftersom byggnaderna ansluts till de kommunaltekniska näten. Jordmånen är antingen lerjord eller berg. Avsikten är att undvika onödig brytning på bergiga områden, och höjdskillnader strävas efter att lösas med alternativa sätt, såsom med stödmurar.

På basis av dagvattenutredningen har man planerat områden för dagvattenfördröjning och dagvattenbehandling. I princip ska de dagvatten som bildas behandlas på fastighetens område eller, om detta är omöjligt, på kommunens parkområden på de områden som är reserverade för behandling av dagvatten. Dagvattnets avrinning som uppstår på tomten ska begränsas så att den motsvarar den naturliga avrinningen. I parken infiltreras regnvattnet så långt det är möjligt i marken så att växtligheten kan använda det. Dagvatten som leds till regnvattenavloppet har anvisats i den dagvattenutredning som upprättats för området (Sweco 2017) och av den framgår också andra behandlingsområden och -sätt för dagvatten samt anslutning till markanvändningen.

Att bebygga ett nytt bostadsområde intill kollektivtrafikförbindelser är klimatpolitiskt motiverat och det möjliggör bl.a. en bilfri livsstil för dem som önskar det. Så stöder planlösningen en bilfri livsstil också på småhusområdet. Byggandet är regionalt motiverat och det fullföljer också de riksomfattande målen för områdesanvändningen.

Enligt kommunikationsministeriets år 2011 publicerade undersökning om samhällsstrukturens zoner och trafikvanor (Publikation 15/2011) hör planområdet till ett område för s.k. intensiv spårtrafik. Dessutom hör den större delen av området till en s.k. randzon för gångtrafik och en zon för god kollektivtrafik. Enligt utredningen är koldioxidutsläppen i kranskommuner 2 500 g/person i en randzon för gångtrafik som ligger på ett område för intensiv spårtrafik och i en zon för god kollektivtrafik 2 400 g/person per dygn. Motsvarande siffra i en bilzon som ligger utanför tätorten är 3 500 g/person/dygn.

### ***Konsekvenser för växt- och djurarter och naturens mångfald***

Området har i viss mån konsekvenser för de rådande naturförhållandena, eftersom man anvisar kompletterande byggande på obbyggda skogsområden. I den i samband med Hindersby delgeneralplan upprättade granskningen av vegetationsfigurer definierades de områden som omfattar lokala naturskyddsområden. Den största delen av dessa områden ligger på närrekreationsområden och har bevarats i planen. Områden där man hittat tecken på flygekorre har märkts ut för bevarande och mellan dem har man lämnat närrekreationsområden. Via dem kan flygekorrarna förflytta sig från ett område till ett annat. Bebyggandet av ett nytt bostadsområde hotar inte växt- och djurarterna eller ekosystemets funktion.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Byggandet av området är lönsamt ur samhällsstrukturens synvinkel, eftersom det sker nära service och nätverk som redan finns. På området finns också goda kollektivtrafikförbindelser. För enskilda hushåll är det i förhållande till kollektivtrafiken gynnsamt belägna bostadsområdet ekonomiskt förnuftigt, eftersom beroendet av personbil inte är så stort som på flera andra bostadsområden i kommunen. Byggandet kan också till dessa delar anses vara förenliga med hållbar utveckling.

En av de viktigaste grunderna för kompletterande byggande är markanvändningens ekonomiska lönsamhet. Det förenhetligande byggande bör vara tillräckligt omfattande, så att det på området är ekonomiskt ändamålsenligt att bygga vattenförsörjning, som har betydande konsekvenser för hushållen på området.

## **Störande faktorer i miljön**

Den mest betydande miljöolägenheten på planeringsområdet är det buller som Västerleden och kustbanan orsakar i planområdets södra del. Områden där bullernivån överstiger 55 dB har i detaljplanen antecknats som närrekreationsområden där man inte kan placera funktioner som är känsliga för buller (VL/me).

Trafikbullret på tomterna längs Gamla Kustvägen är enligt utredningen inte så betydande att man för byggnadsytorna bör märka ut bestämmelser för ljudisolering av byggnadernas ytterväggar.

## Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna finns i plankartan och i bilagan. Nedan beskrivs några i detaljplanen för Festberget använda särskilda planbestämmelser.

### ***Område, på vilket miljön bevaras (/s-bestämmelse).***

Områden, på vilket man har använt /s-bestämmelse, är på för bybilden värdefulla platser liggande områden för kompletterande byggande. Beteckningen har använts på de områden som i Hindersby delgeneralplan märkts ut som värdefulla med tanke på bybilden (sk). På grund av det för bybilden värdefulla läget ska nya byggnader på dessa områden planeras och byggas så att de följer de särdrag som de på området existerande byggnaderna har. Dessa särdrag är byggnadens läge, material, proportioner, färg och strukturering av fasader. De kulturhistoriskt och för bybilden värdefulla ekonomibyggnaderna, strukturerna och trädbeståndet på gårdsområden ska av samma orsak bevaras. De material, planteringar, terrasser, utetrappor, gårdens fasta utrustningar och lampor som används på gårdsområdet ska också anpassa till området särdrag.

Man vill att ytmaterial för gårdarnas och tomternas leder genomförs i naturnära material i enlighet med området särdrag. Även med tanke på bildande av dagvatten ska ledmaterial vara grus eller gårdssten som släpper igenom vatten.

### ***För bybilden och landskapsmässigt värdefullt område (sk-bestämmelse).***

I kvarteret 742 har Lönnbackas gårdsområde antecknats för bybilden och landskapsmässigt värdefullt område. Området ligger invid Gamla Hindersbyvägen där gårdens bostadsbyggnad och ekonomibyggnader bildar ett enhetligt gårdsområde. Området ska istandsättas och underhållas i vårdat skick och gårdsområdets särdrag ska bevaras. De byggnader som ligger på området minskar inte den övriga byggrätten som planen tillåter.

### ***Byggnad som ska skyddas (sr och sr-1)***

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader som inte får rivas har betecknats med planbestämmelsen sr- och sr-1. Med anledning av bevarande av kulturhistoriska värden ska reparations- och ändringsarbeten i byggnaderna med anslutande gårdsplaner ska vara sådana att byggnadernas och gårdsplanernas kulturhistoriska, byggnadshistoriska, landskapliga och stadsbildsmässiga värden bevaras och/eller framhävs mer än tidigare (återställande av exteriören). Museimyndigheten ska ombes ge utlåtande om ändrings- och utvidgningsarbeten för att säkra att värdena bevaras. I plankartan med beteckningen Sr-1 anvisade byggnader som ska skyddas minskar inte den övriga byggrätt som planen tillåter, med undantag av sytningsbyggnaden.

### ***Historisk väglinje (sh)***

Gamla Hindersbyvägens, dvs. tidigare Porkalavägens väglinje har betecknats som en historisk väglinje i planen. Väglinjen ska av historiska skäl bevaras, och i planeringen och underhållet av gatuavsnitt ska man ta i beaktande och främja dess kulturhistoriska värden och värden för bybilden.

### ***Fornminne (sm)***

Invid korsningen av Gamla Hindersbyvägen och Gamla Kustvägen har antecknats del av område på vilken finns enligt lagen om fornminnen (295/1963) fredat fast fornminne. Området är en del av Jolkbys bytomt. Utgrävning, täckning, ändring och tillfogande av skada av området eller andra ingrepp är förbjudna med stöd av lagen om fornminnen. Museimyndighetens utlåtande ska begäras om planer som gäller eller anknyter till området.

**Militärhistorisk konstruktion som skall bevaras (s-3).**

I plankartan har antecknats del av område på vilken finns en militärhistorisk konstruktion. Konstruktionerna är skyttegravar från tiden för Porkalaparentesen och andra konstruktioner. Utgrävning, täckning, ändring och tillfogande av skada av området eller andra ingrepp är förbjudna för att konstruktionerna skulle bevara på området. Museimyndighetens utlåtande ska begäras om planer som gäller eller anknuter till området.

**Landskapsmässigt värdefullt område (sma)**

De små klipporna i kvarteren 736 och 744 har betecknats som landskapsmässigt värdefulla områden, för att de skulle bevaras som en del av gårdsområdet och gatuumgivningen.

**Översvämningsrutt (tu)**

För planeringsområdet har man märkt ut översvämningsrutter på sådana ställen där det på grund av terrängens form inte är möjligt att leda svämvatten på något annat sätt. Översvämningsruttens behov för förbindelse är bindande men rутten behöver inte exakt gå längs den områdesreservering som har antecknats i plankartan. Översvämningsrутten definieras noggrannare i den dagvattenplan som framförs i samband med ansökan om bygglov och som omfattar en plan för översvämningsrутten. Översvämningsruttens färdiga markyta ska vara sådan att svämvatten kan rinna kontrollerat. På rутten får inte placeras sådana konstruktioner eller verksamheter som påverkar översvämningsruttens funktion. Man får dock placera leder och vistelseområden samt plantera perenner, buskar och träd på området, men utformning av terrängen och planeringsområden bör göras så att dagvatten obehindrat kan rinna genom området. Översvämningsrутten ska genomföras så att dagvatten inte förorsakar risk för konstruktionerna.

**Allmänna bestämmelser**

I den del av tomten som blir obebyggd och som inte används till vistelse, som lek-område eller till trafik ska träd och buskar planteras. På tomterna invid Gamla Hindersbyvägen har man märkt ut ett område som bör planteras glest och skötas på ett parkaktigt sätt. Detta för att de gamla byggnaderna på området ska synas till vägen.

I byggandet ska man undvika onödiga skärningar och fyllningar. På terrängslänterna ska man plantera växter som passar in i omgivningen. Om utrymmes användningen och höjdskillnaderna kräver det, ska höjdskillnaderna lösas med stödmurar.

Ett separat bilskydd kan placeras vid gatan, utanför byggnadsytan, om infarten till bilskyddet inte sker direkt från gatan, utan den ordnas i riktning med gatan från den egna tomten. Bilskyddet ska ändå vara minst två meter från gatuområdets gräns. Då blir det mer vistelseområde på tomterna och gatorna blir grändaktiga.

**Namnskick**

Det existerande namnskicket på området ändras i viss mån, och i och med de nya gatorna uppstår nya namn på området. Även rekreationsområdena namnges till följd av planen. I områdets namnskick har man strävat efter att respektera områdets gamla namnskick och avleda nya namn av de namn som använts på området. På området finns följande namn:

På finskaPå svenska**Gator**

Heikkiläntie	Hindersbyvägen
Kuutamokuja	Månskensgränden
Leipurinrinne	Bagarbrinken
Räätäli Bäckströmin kuja	Skräddar Bäckströms gränd
Räätälinpolku	Skräddarstigen
Tallmoranrinne	Tallmorabrinken
Tohtorinpolku	Doktorsstigen
Vanha Heikkiläntie	Gamla Hindersbyvägen
Vanha sairaalantie	Gamla sjukhusvägen
Viulunrakentajantie	Fiolbyggargvägen
Viulunrakentajankuja	Fiolbyggargränden

**Gång- och cykeltrafikens gator och stigar**

Axbodanpolku	Axbodastigen
Falkenberginpolku	Falkenbergsstigen
Kirkkoherranpolku	Kyrkoherdesstigen
Ljunghedanpolku	Ljunghedastigen
Räätälinpolku	Skräddarstigen
Tohtorinpolku	Doktorsstigen
Viulunrakentajanpolku	Fiolbyggargstigen

**Grönområden**

Degerberget	Degerberget
Heikkilän pallokenttä	Hindersby bollplan
Kirkkolaaksonpuisto	Kyrkdalsparken
Kuutamokallio	Månskensberget
Juhlakallio	Festberget
Räätälinpuisto	Skräddarparken
Satulasepäniitty	Sadelmakarängen
Viulunrakentajanpuisto	Fiolbyggarparken
Åminnenkallio	Åminneberget

**Annat**

Tohtorinaukio	Doktorsplatsen
---------------	----------------

## GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

### Planer som styr och åskådliggör genomförandet

För detaljplaneområdet har man sida vid sida med detaljplaneförslaget uppgjort en allmän plan för gator och vattenförsörjning, som styr byggandet av kommunalteknik på området. I de allmänna planerna har man också utarbetat en dagvatten- och parkplan för parkområdet invid Doktorsplatsen och lekplatsen Sadelmakarängen. För detaljplaneområdet utarbetas ingen separat närmiljö- och bygganvisning.

En illustration av detaljplanen för Festberget ingår som bilaga till planbeskrivningen.

På grund av områdets karaktär ska man utöver träfasader använda trä också i stomkonstruktionerna. Ifall flervåningshusen (AK) med träfodrad fasad i kvarter 745 och stadssmåhusen (A) i kvarteren 734 och 737 genomförs med trästomme, ska fasadytor i trä genomföras enhetliga. Det betyder att en brandtätning måste byggas bakom fasadbeklädnaden för att en enhetlig brädfodrad fasadyta kan byggas.

### Genomförande och tidtabell

Målet är att detaljplanen godkänns under år 2018. Tidtabellen för godkännandet av detaljplanen beror delvis på områdets privata markägare. Planering och byggande av kommunalteknik på området infaller uppskattningsvis åren 2019-2021. Husbyggandet beräknas inledas år 2021.

### Renoverings- och kompletteringsbyggande som bevarar miljön

Festbergets område är en del av det kulturhistoriskt värdefulla Hindersby området. På området finns landskapsmässigt samt byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer, som i detaljplanen anvisas som skyddade/bevarade. I Festbergets detaljplan finns bestämmelser om bevarande och kompletteringsbyggande i /s-, sr-, sr-1-, sh-, sma-, sk- bestämmelserna och i de allmänna bestämmelserna.

För att en tidsmässigt hållbar, vacker och funktionerande miljö uppstår förutsätts av byggarna förutom att bestämmelserna som gäller byggande följs, också respekterande av den kulturhistoriska miljön i Hindersby. Det är dock inte meningen att det gamla plagieras eller kopieras. Det att byggnadernas verkliga ålder och historia syns är en väsentlig del av områdets identitet. Ny- och kompletteringsbyggandet kan följa den befintliga miljöns uppkomsthistoria, att tidsmässiga kulturskikt uppkommer är önskvärt eller t.o.m. att rekommendera.

Till de gamla tomternas och byggnadernas skönhet inverkar bl.a. platsens och invånarnas historia, de tidsmässiga skikten, placeringen av byggnaderna, skalan, materialen samt färgsättningen. I det traditionella landsortsbyggandet har tomtens interna hierarki visats till exempel genom att huvudbyggnaden målats med oljefärg och de övriga byggnaderna med kokad färg (rödmylla). Också vid planteringen av träd och buskar på tomten ska kulturmiljön beaktas, traditionellt har byggnaderna syns från vägen.

Vid bevarandet av det gamla är det viktigt att helheten beaktas. Om något av de ovan nämnda elementen ändras kan slutresultatet bli klumpigt eller tomtens eller byggnadernas karaktär kan ändra. Reparering och ändrande av de befintliga

byggnaderna och konstruktionerna ska förverkligas på ett sätt som bevarar deras kulturhistoriska och arkitektoniska värden.

Vid reparerande, utvidgande eller rivande av gamla byggnader ska man noggrant överväga vilka ingrepp verkligen är nödvändiga. Vad och varför reparerar man? Vad beror behovet att reparera eller riva på? Är det nödvändigt att reparera eller riva?

Betydelsen av de ursprungliga materialen, skalan och detaljerna är betydande. Om det ändå är nödvändigt att byta ut materialen, lönar det sig att spara de gamla materialen och byggnadsdelarna. Byggnadens följande ägare kanske vill återbörda byggnaden till dess ursprungliga skick. De gamla konstruktionerna eller materialen kan också lämnas kvar under den nya konstruktionen, då det tekniskt är möjligt.

Innan reparationsarbeten på en gammal byggnad inleds ska man kontakta kommunens byggnadsinspektion för att utreda behoven av tillstånd eller anmälningsplikt. Praktiska råd och tilläggsuppgifter kan fås av planerare och byggare som är insatta i renoveringsbyggande samt av Västra Nylands landskapsmuseum.



KYRKSLÄTTS KOMMUN  
DETALJPLAN FÖR FESTBERGET

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