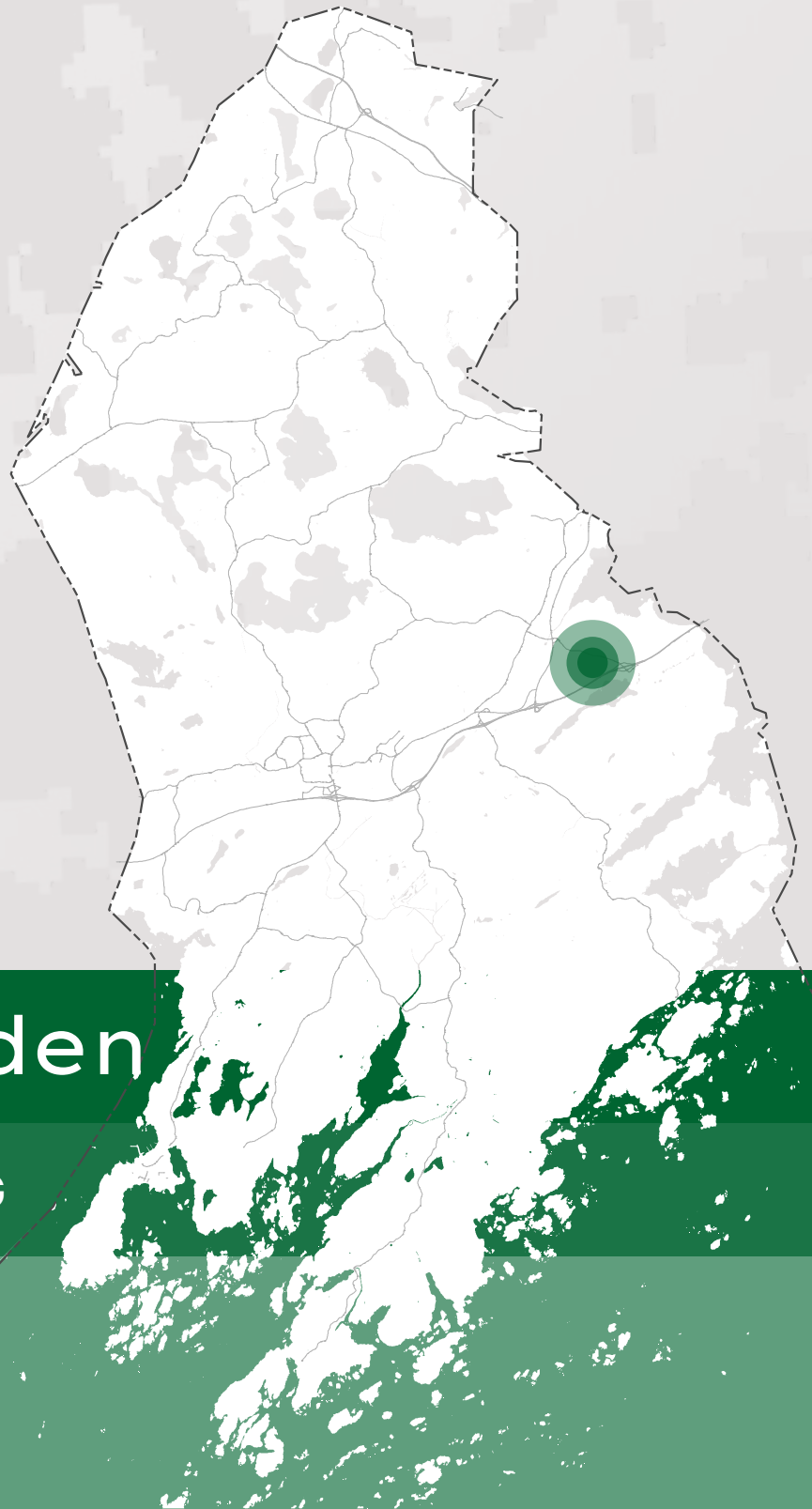




Energigränden

DETALJPLANEBESKRIVNING

BESKRIVNING AV DETALJPLAN

som berör plankarta daterad 20.11.2025.

ENERGIGRÄNDENS DETALJPLAN

Detaljplaneändringen berör Kolabackens kvarter 2257, tomt 5 i kvarter 2258, område för närrekreation och gatuområde.

Genom detaljplanen bildas tomt 6 i kvarter 2258 samt rekreations- och gatuområde.
Genom detaljplaneändringen försvinner kvarter 2257 samt tomt 5 i kvarter 2258.

Utarbetad av Planlägningsarkitekt Seppo Mäkinen, Kyrksläotts kommun

Anhängiggörande Kungörelse 21.5.2025

Behandling Program för deltagande och bedömning
Samhällstekniska nämnden 24.4.2025 (§ 41)

Detaljplaneutkast
Samhällstekniska nämnden 24.4.2025 (§ 41)

Detaljplaneförslag
Samhällstekniska nämnden __.__.202_ (§ __)
Kommunstyrelsen __.__.202_ (§ __)

Godkännande av detaljplanen
Samhällstekniska nämnden __.__.202_ (§ __)
Kommunstyrelsen __.__.202_ (§ __)
Kommunfullmäktige __.__.202_ (§ __)

Projektnummer: 34701

Ärendenummer 332/10.02.03/2025

Ritningsnummer: 3529

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Se pärm.

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i östra Kyrklätt, i närheten av korsningen mellan Västerleden och Sundsbergsvägen (Sarviksporten), drygt 0,5 kilometer väster om anslutningen. Avståndet från kommuncentrum är cirka 10 kilometer.



Bild 1. De ungärliga gränserna för området för planändringen på kommunens guidekarta. Närinfluensområdet visas som ett rött ge-nomskinligt område.

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn: Energigrändens detaljplan (ändring av Kolabäckens detaljplan)

Syftet är att placera om kvartersområdena för verksamhetsbyggnader (KTY) och områdena för närrekreation (VL) i den gällande detaljplanen så att det bildas en stortomt i området. I samband med detta stryks även den del av den gatuförbindelse som sträcker sig till insidan av de nuvarande kvarteren 2257 och 2258 (Energigränden). I området tryggas rekreationsleder, fungerande trafikförbindelser och trygga anslutningar.

1.4 Beskrivningens innehåll

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge	2
1.3	Planens namn och syfte	2
1.4	Beskrivningens innehåll.....	3
1.5	Förteckning över beskrivningens bilagor	4
1.6	Förteckning över övriga dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	4
2	SAMMANFATTNING	5
2.1	Planprocessens skeden	5
2.2	Detaljplan.....	5
2.3	Genomförande av detaljplanen	5
3	UTGÅNGSPUNKTER.....	6
3.1	Utredning av planeringsområdets förhållanden	6
3.2	Planeringssituationen	13
4	DETALJPLANERINGENS SKEDEN	19
4.1	Behov av detaljplanering.....	19
4.2	Inledande av planering och därtill anknutna beslut	19
4.3	Deltagande och samarbete.....	19
4.4	Detaljplanens mål	21
4.5	Detaljpanelösningens alternativ och deras konsekvenser	22
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	22
5.1	Planens struktur	22
5.2	Uppnående av mål som berör miljöns kvalitet	22
5.3	Områdesreserveringar	23
5.4	Planens konsekvenser	23
5.5	Miljöstörningsfaktorer	30
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	30
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet av planen	30
6.2	Genomförande och tidsschema	30
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	31

1.5 Förteckning över beskrivningens bilagor

1. Program för deltagande och bedömning (PDB)
2. Detaljplanens uppföljningsblankett (*tilläggs i samband med godkännandet*)
3. Förminskning av plankarta
4. Planbestämmelser
5. Tomtanvändningsutkast, 30.10.2024
6. Kontroll av att naturuppgifter är aktuella samt naturutlåtande, Sweco Finland Oy, 3.9.2025
7. Respons och bemötanden, planutkast, 10.11.2025
8. Respons och bemötanden, planförslag, __.__.2025 (*tilläggs i samband med godkännandet*)

1.6 Förteckning över övriga dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

- Utredningar och bakgrundsmaterial till Kolabackens detaljplan och ändring av Viltskogens detaljplan:
 - Trafikutredning för Kolabacken, Ramboll Finland Oy 12.5.2020
 - Dagvattenutredning och -plan, Ramboll Finland Oy 12.5.2020
 - Kommunalteknisk översiktsplan, Afry Finland Oy 15.1.2021
 - Klimatutredning, Sweco Industry Oy 20.11.2020
 - Arkeologisk inventering för Kolabackens dp-område, Mikrolitti Oy 2020
 - Naturutredning för Sundsbergs och Sarvviks dgp-område 2019, Ympäristötutkimus Yrjölä 12.5.2020
 - Granskning av naturobjekt i Kolabackens dp-område, Sweco Infra & Rail Oy 9.6.2021
 - Utredning av häckande fåglar för Kolabackens dp, Sweco Infra & Rail Oy 9.6.2021
 - Kartläggning av grön sköldmossa, Silvestris luontoselvitys 2020
- Utkast till gatu- och vattentjänstplaner för Sundsbergsvägen, Sitowise Oy
- Placeringsplan för parktransformatorstation, utkast, Kivinen Rusanen Arkkitehdit

2 SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

Anhängiggörande

Detaljplaneändringen har kungjorts anhängig efter kommunens behandling 21.5.2025.

Utkast

Planutkastet har utarbetats 17.4.2025 och det har behandlats i samhällstekniska nämnden samtidigt med PDB 24.4.2025. Materialet från beredningsskedet och PDB lades fram under perioden 26.5–27.6.2025 och utlåtanden begärdes. Intressenterna hade möjlighet att framföra sin åsikt.

Förslag

Planförslaget har utarbetats 20.11.2025 och det behandlas i samhällstekniska nämnden. Materialet från förslagsskedet läggs fram under 30 dagar och utlåtanden begärs om det. Intressenterna har möjlighet att framföra anmärkningar.

Godkännande

Preciseras senare.

2.2 Detaljplan

Syftet är att placera om kvartersområdena för verksamhetsbyggnader (KTY) och områdena för närrekreation (VL) så att det bildas en stortomt i området. Samtidigt har Energigrändens gatuområde, som inte genomförts, strukits.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Genomförandet av detaljplanen kan påbörjas efter att planen vunnit laga kraft. Genomförandet av detaljplanen följs upp av byggnadstillsynen vid Kyrksläatts kommun. Genomförandet styrs för sin del av gatu- och vattentjänstplanerna.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet och närmiljön bildas av Sundsbergsvägens väglandskap och områden med skog i olika åldrar längs med vägen. Området är i nuläget obebyggt, men i närheten pågår flera byggnadsprojekt. Markanvändningen i området håller på att ändras genom de gällande planerna. Väster om planeringsområdet byggs en värmepumpanläggning och på den södra sidan inleds byggandet av en datacentral.

3.1.2 Naturmiljö

Landskapsstruktur, landskapsbild

Området för Kolabacken–Sundsberg bildar en skogbevuxen rygg mellan Masaby centrum och Finnträsk/Sarfvik golfbana. Det finns inga egentliga knutpunkter eller fixpunkter i landskapet. I den västra kanten av ryggen öppnas landskapet i riktning mot Masaby centrum i Sundets bäckdal. Planeringsområdet och dess närmiljö är i nuläget skogbevuxna och vyerna är förhållandevis korta. På den södra sidan av Sundsbergsvägen håller skogen emellertid på att ersättas av byggande.

Planeringsområdet eller dess närområden hör inte till nationellt värdefulla landskapsområden (VAMA 2021). Det närmaste VAMA 2021-området, Porkala skärgårds- och odlingslandskap, ligger på över 4,5 kilometers avstånd i sydväst.

Naturförhållanden, naturens mångfald, naturskydd

Topografi

Topografin i planeringsområdet och närmiljön är förhållandevis jämn med undantag av några dikessänkor. I planeringsområdet ligger markytan cirka +26–28 meter över havet, och diket som strömmar söderut via området bildar en ett par meter djup sänka i området.

Jordmån

Jordmånen i området består till största delen av sandmorän och fyllnadsjord. I området finns också lera och gyttja, och längs Sundsbergsvägen finns en aning bergmark. På bilden nedan presenteras ett utdrag ur jordmånskarta.



Bild 2. Utdrag ur jordmånskarta. Planeringsområdets ungefärliga läge anvisas med blått. Ej i skala. Källa: <https://gtkdata.gtk.fi/maan-kamara> > kartnivå 'Jordmån 1:20 000 / 1:50 000'.

Vegetation och naturtyper

Naturvärdena i planeringsområdet har utretts i samband med Sundsbergs och Sarviks delgeneralplan (Ympäristötutkimus Yrjölä, 2019, rapport 12.5.2020). Utredningen har utarbetats med en sådan noggrannhet som förutsätts av en detaljplan för Kolabackens tidigare planområde – och således även för detta planeringsområde. I övrigt med en sådan nivå som krävs på generalplanenivå.

I utredningen ingick följande naturvärden: hotade arter och arter som kräver särskilt skydd enligt naturvårdslagen, arter i bilaga IV till habitatdirektivet, arter i bilaga I till fågeldirektivet, naturtyper (hotade naturtyper (LUTU), naturtyper som nämns i naturvårdslagen, särskilt viktiga livsmiljöer enligt skogslagen, vattennaturtyper som ska skyddas enligt vattenlagen, kriterier för värdeklassificering av naturmiljöer i Nyland (LAKU)) samt de viktigaste ekologiska förbindelserna. Hela utredningsområdet – som omfattade Sundsbergs, Finnträsk och Malmens delområden på båda sidorna av Sundsbergsvägen och Västerleden – har delats in i 114 figurer. Detta planändringsområde ligger i områdena för figurerna 81–85 och 79, den södra delen en aning utanför utredningsområdet, söder om figurerna 82 och 85. Till planändringsområdet hör dessutom de östra hörnen av figurerna 86 och 97 i väst samt en del av den västra kanten av figur 80 i öst.

Alla ovan nämnda figurer har genom en värdeklassificering med 6 nivåer (0–5) definierats som värdeklass 1, "Område med en del naturvärden". I ett område av värdeklass 1 förekommer inga sällsynta eller hotade naturtyper, och i utredningen presenterades inga åtgärdsrekommendationer i fråga om vegetationen i detta planeringsområde.

Som en del av utarbetandet av Kolabackens detaljplan 2020 ansågs det vara nödvändigt att granska avgränsningarna av naturutredningar som gjorts i området under olika tidpunkter och precisera uppgifter som presenterats i utredningarna. Utredningen blev klar 2021 och den utarbetades av Sweco Infra & Rail Oy. Vid granskningen togs inte ställning till detta planeringsområde.

Kontroll av att naturuppgifterna är aktuella samt naturutlåtande, 9/2025

På grund av förändringar i förhållandena gjordes en kontroll av att naturuppgifterna är aktuella i planeringsområdet. Enligt utredningen ansågs det nödvändigt att kontrollera att de naturutredningar som gjorts i området tidigare är aktuella och bedöma om det finns sådana naturvärden i området som borde beaktas i ändringen av detaljplanen. Ett terrängbesök gjordes i området 13.8.2025.

Behovet av en tilläggsutredning ansluter för sin del till behovet av att kontrollera nuläget i VL-området i den västra delen samt till hur utvidgningen av VL-området i den östra delen betjänar rekreationsområdeshelheten. I VL-området i den västra delen har träd fällts i misstag och utan tillstånd för miljöåtgärder under år 2024.

Naturtypsfigurerna 1-3, 5 och 6 i utredningen representerar frisk moskog. Figurerna 4 och 8 representerar lundartad moskog/lund- eller örtrikt grankärr, figur 7 är ett byggnadsområde/ett kalhygge, figur 9 är ett fyllnadsområde. På de två bilderna nedan presenteras naturtypsfigurerna på den gällande detaljplanekartan och på plankartan till planändringen i utkastskedet (förenklade planstommar). I utredningsrapporten presenteras noggrannare beskrivningar av figurerna.

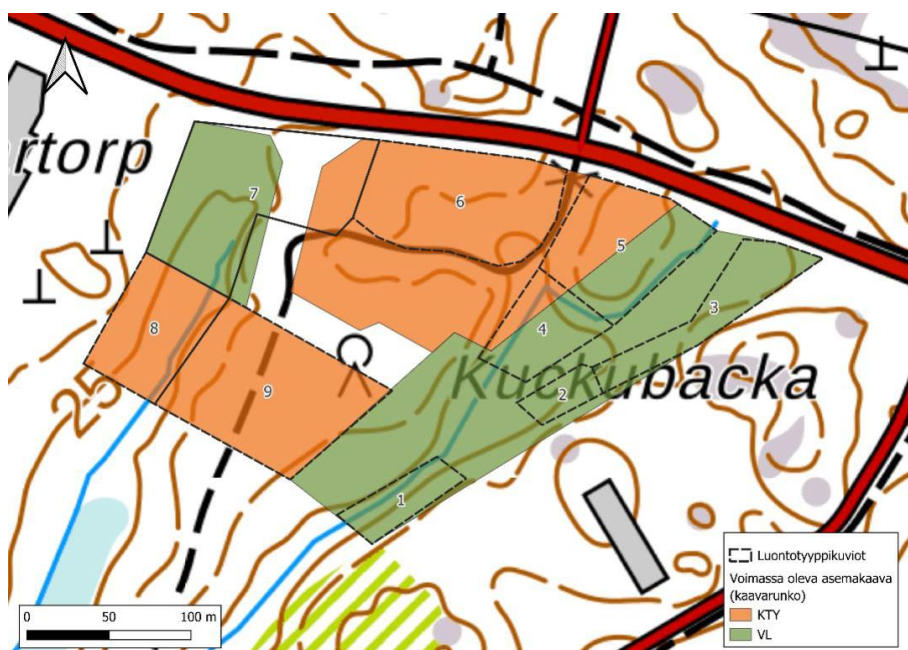


Bild 3. Naturtypsfigurer på gällande detaljplanekarta (planstomme) och på terrängkarta. Bild: Sweco Finland Oy, 3.9.2025. Bakgrundskarta: Lantmäteriverkets terrängkarta.

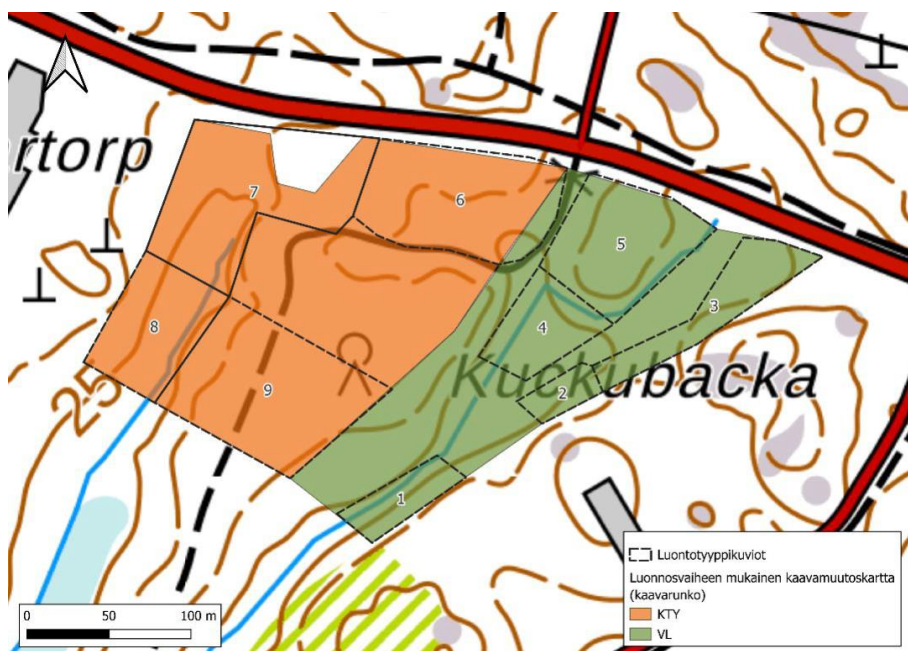


Bild 4. Naturtypsfigurer på planändringskarta i utkastskedet (planstomme) samt på terrängkarta. Bild: Sweco Finland Oy, 3.9.2025. Bakgrundskartan: Lantmäteriverkets terrängkarta.

Som utredningens slutsats konstateras att nuvarande VL-område (dvs. enligt gällande detaljplan) inte längre har likadana naturvärden som i de tidigare utredningarna. Det nuvarande VL-området har tidigare haft betydande naturvärden på grund av ett fladdermusområde av klass II och förekomster av grön sköldmossa. Det nya planerade VL-området (dvs. enligt planutkastet och fortfarande enligt planförslaget) är bättre kopplat till övriga VL-områden i området och de befintliga naturvärdena är mer betydande än i det nuvarande VL-området. Rapporten har utarbetats 3.9.2025 och finns som bilaga till planbeskrivningen.

På bilden ndan visas en vy från Energigrändens vändplats västerut mot Fortums förhållandevis nya byggnad enligt planändringen. VL-området enligt den gällande planen, där träd fällt i misstag, ligger mellan vändplatsen och Fortums byggnader.



Bild 5. Vy från den nyligen anlagda vändplatsen längs Energigränden västerut mot Fortums tomt. Till höger syns Sundsbergsvägen västerut. Bild: Kyrksläotts kommun, 10/2025.

Grön sköldmossa. I samband med Kolabackens planprojekt utreddes förekomsten av den starkt hotade gröna sköldmossan. I hela Kolabackens planområde konstaterades 90 förekomster av arten.

Tickor. I en utredning som gjorts för planeringsområdet av Ympäristötutkimus Yrjölä anges inga förekomster av betydande tickor eller Aphyllophorales-svampar.

Djur

Häckande fåglar. Enligt en utredning av häckande fåglar, som gjordes av Ympäristötutkimus Yrjölä 2019, observerades inga särskilt viktiga fågelområden i planområdet.

I samband med Kolabackens detaljplaneprojekt utarbetades ytterligare en separat utredning av häckande fåglar (Sweco Infra & Rail Oy, 2021). Utredningsområdet omfattade det område som saknades i Ympäristötutkimus Yrjöläs utredning. Av detta planändringsområde omfattade utredningen den södra delen. I slutsatserna för utredningen konstateras att arterna i utredningsområdet huvudsakligen består av fågelarter som är sedvanliga i ekonomiskogar och vid åkerkanter. Bland arterna finns några hotade och nära hotade arter samt arter som ingår i bilaga I till fågeldirektivet. Baserat på denna utredning av häckande fåglar och de tillämpade utgångsuppgifterna bedöms det inte finnas några sådana särskilt viktiga fågelområden i utredningsområdet som borde beaktas vid planeringen.

Flygekorre. I Ympäristötutkimus Yrjöläs utredning 2019 hittades ingen flygekorrrspillning söder om Sundsbergsvägen. Skog som lämpar sig för flygekorre har markerats på den västra sidan av detta planeringsområde.

Fladdermöss. I Ympäristötutkimus Yrjöläs utredning konstaterades nordisk fladdermus och mustaschfladdermus i det aktuella planeringsområdet. Den östra delen av planområdet har anvisats som ett område som är viktigt för fladdermöss (klass II). Området ligger i ett område för närrekreation i den gällande detaljplanen. Den västra kanten av planområdet överlappar dessutom en aning den östra spetsen av ett annat område som hör till klass II. På bilden nedan visas ett utdrag ur kartan.

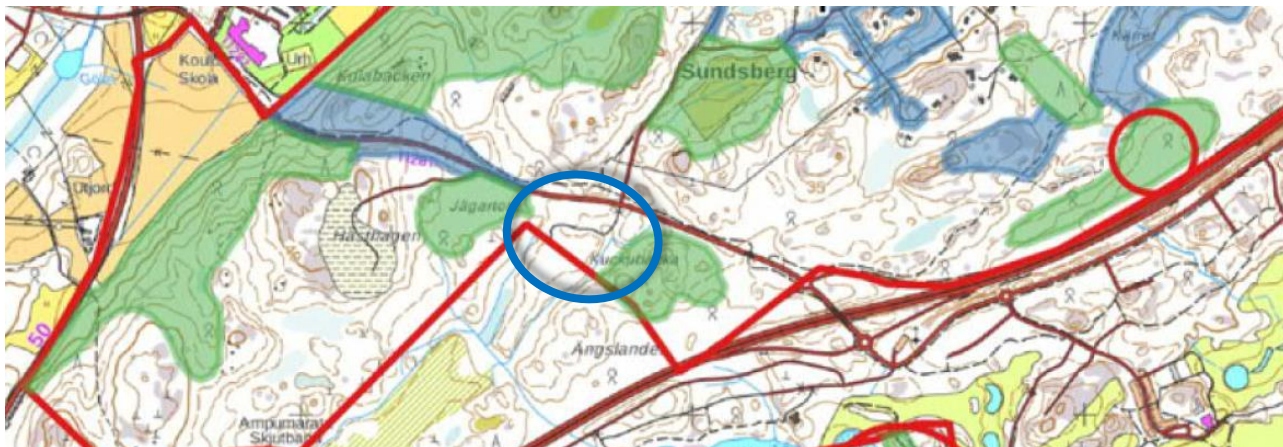


Bild 6. Områden som är viktiga för fladdermöss. Klass I med rött, klass II med grönt och klass III med blått. Det ungefärliga läget för det här planprojektet visas med en blå ellips. Källa: Ympäristötutkimus Yrjölä, 2020. Bakgrundskarta: Lantmäteriverkets Terrängkarta.

I utredningens sammanfattning konstateras följande: I områden i klass II rekommenderas i regel inte byggande eller övriga åtgärder som kan försvaga deras särdrag med tanke på fladdermöss. Det rekommenderas att hålträd och övriga träd som lämpar sig som daggömmor för fladdermöss (t.ex. träd med sprickor eller trasig bark) inte fälls. Om skogsbehandling är oundviklig i områdena bör det utföras med särskild försiktighet, högst genom att glest fälla några träd. Även sådana avverkningsåtgärder bör utföras endast under vintern och potentiella trädgömmor bör kontrolleras med tanke på eventuella fladdermöss (under terrängperioden eller snart därefter) för att kunna ge noggranna skogsbehandlingsanvisningar. Med tanke på förbindelser rekommenderas att träd bevaras och stig- och vägspår bör bevaras skuggiga. Områdena och de konstaterade förbindelserna bör bibehållas obelysta utanför vintersäsongen.

Boknätfjäril och fetörtsblåvinge. I Ympäristötutkimus Yrjöläs utredning observerades boknätfjäril eller fetörtsblåvinge inte i det här planeringsområdet eller i Kolabackens planområde. Det förekommer en del fetknopp, som fetörtsblåvingens larver använder som föda, men inte i detta planeringsområde.

Trollsländor. I Ympäristötutkimus Yrjöläs utredning har inga betydande områden för trollsländor anvisats till detta planeringsområde.

Åkergröda. I Ympäristötutkimus Yrjöläs utredning gjordes inga observationer av åkergröda 2019. I samband med granskningen av naturtypsfigurerna 2020 gjordes två observationer, men inte i detta planeringsområde. Vid kompletterande naturutredningar för Kolabackens detaljplan 2022 hittades åkergrödans DNA på tre platser i den södra delen av planområdet, men även dessa låg utanför planeringsområdet.

Vattendrag och vattenhushållning

I planeringsområdet finns inga vattendrag. På cirka 500 meters avstånd i söder ligger sjön Finnträsk som sträcker sig i nordost–sydvästlig riktning.

I planeringsområdet eller i dess närhet finns inga viktiga grundvattenområden. Drygt 500 meter mot sydväst från planeringsområdet ligger Stormossen.

Genom planeringsområdet eller norrifrån mot söder i den omedelbara närheten strömmar två bäckar. Eftersom området är obebyggt infiltreras regnvattnet i marken eller mynnar ut i öppna diken som ytavrinning.

I samband med Kolabackens tidigare detaljplanering gjordes en dagvattenutredning (Ramboll Finland Oy). Enligt den hör planeringsområdet till ett 43 hektar stort avrinningsområde vars vatten mynnar ut i Finnträsk via ett öppet dike.

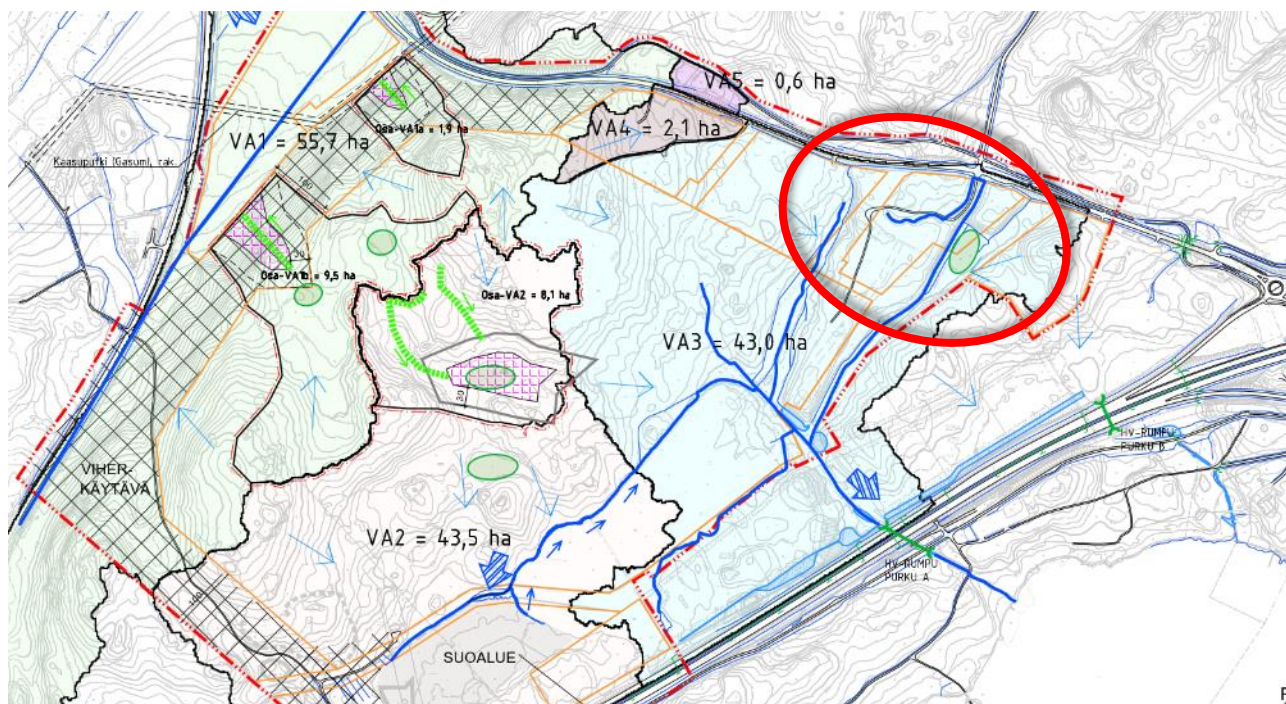


Bild 7. Utdrag ur dagvattenplan. Planeringsområdets läge med en röd ellips. Ej i skala. Källa: Dagvattenutredning, nuläget, planritning 1:2 500, Ramboll Finland Oy, 12.5.2020.

Jord- och skogsbruk

I planeringsområdet utövas inget jord- eller skogsbruk. Området består av ekonomiskog.

3.1.3 Byggd miljö

Befolkningsstruktur och -utveckling i planområdet, boende

Planeringsområdet och dess närliggande kvarter samt området samt trakten över lag är obebyggda. De närmaste bostadsområdena är Herrgårdsstranden i nordväst–nordlig riktning samt Sundsbergs glesbygdsområde i nordost. Masaby centrum ligger i västnordväst.

Samhällsstruktur, tätortsbild

Samhällsstrukturen i planeringsområdet är i nuläget gles och nästan obebyggd. I norr gränsar området till Sundsbergsvägen längs vilken det växer tämligen mycket skog. Området håller emellertid på att ändras när byggandet enligt den gällande detaljplanen för Kolabacken söder om Sundsbergsvägen har inletts. Väster om planeringsområdet byggs våren 2025 Fortums värmepumpanläggning som så småningom kommer att utnyttja spillvärme från Microsofts datacentral som byggs söder om planeringsområdet. Byggandet av datacentralen håller på att inledas. För datacentralen beviljades bygglov 2024.

Den ovan nämnda skogen och de påbörjade byggnadsprojekten samt det övriga genomförandet av planen präglar också områdets tätortsbild.

Service, arbetsplatser, näringsverksamhet

I planeringsområdet eller dess omedelbara närhet finns ingen service och inga arbetsplatser. Även i fråga om detta håller situationen på att ändras, när byggnadsprojekten väster och söder om planeringsområdet blir färdiga. De skapar arbetsplatser och ökar näringsverksamheten. Projekten torde inte öka serviceutbudet.

Planeringsområdet stöder sig främst på Masaby men även på servicen i kommuncentrum samt på servicen i Sundsberg, som utvecklas senare på den östra sidan.

Rekreation

I planeringsområdet förekommer ingen egentlig rekreationsverksamhet och där finns inga rekreationstjänster, men som obebyggt kan området i nuläget användas för motion enligt allemansrätten. Större områden som lämpar sig för motion finns norr om Sundsbergsvägen. Enligt de gällande detaljplanerna ansluter planeringsområdet till ett område för närrekreation i öster. I planeringsområdet finns ett litet område för närrekreation som emellertid ligger separat från övriga rekreationsområden; en förbindelse från området till området för närrekreation på den östra sidan finns endast via Energigränden enligt planen.

Byggda motions- och lekplatser finns på cirka 1 kilometers avstånd i Masabyområdet i väst.

Trafik

I norr tangeras området av Sundsbergsvägen som är en viktig förbindelse österut från Masaby centrum till Västerleden och vidare i riktning mot Esbo och Helsingfors. Enligt Trafikledsverket¹ är trafikmängden längs Sundsbergsvägen cirka 3 500 fordon/dygn. En aning öster om planeringsområdet ligger Sundsbergs företagsväg som är en parallellgata till Västerleden. Vägen betjänar bland annat företagsområdet i Viltskogens detaljplan.

Norr om Sundsbergsvägen går en separat gång- och cykelled som erbjuder en trygg förbindelse mellan Masaby och Sarvvik. I nuläget går leden under Sundsbergsvägen i öst mellan anslutningen till Sundsbergs företagsväg och Sarvviks planskilda korsning.

Sundsbergsvägen omfattas av kollektivtrafik. Vid planeringsområdet finns busshållplatser på båda sidorna av anslutningen till Sundsbergsstråket.

I den gällande detaljplanen ingår Energigränden, som inte har byggts, till planeringsområdet. Planeringen av ändringen av Sundsbergsvägen pågår. Enligt målen för denna plan är avsikten att Energigränden ska strykas.

Byggd kulturmiljö och arkeologiskt kulturarv, nuvarande byggnadsbestånd

I planeringsområdet eller dess närhet finns inga byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY), objekt i det arkeologiska kulturarvet eller byggnadsskyddsobjekt.

Cirka 700 meter väster och cirka 950 meter sydväst om planeringsområdet finns krigstida försvarskonstruktioner. Områdena har beaktats i gällande detaljplan för Kolabacken.

I planeringsområdet finns inga byggnader. Väster om planeringsområdet, på tomterna 3 och 4, byggs Fortums värme-pumpanläggning. Söder om planeringsområdet inleds byggandet av en datacentral. För datacentralen beviljades bygglov 2024.

Teknisk försörjning

Det kommunaltekniska nätet i området har planerats och det genomförs som bäst.

Specialfunktioner

I planeringsområdet eller dess omedelbara närhet finns inga områden med spänningsfara eller områden som hör till försvarsmakten.

Miljöskydd och miljöstörningar

Trafiken längs Sundsbergsvägen kan orsaka en del buller och partikelutsläpp. Trafiken för tillfället är förhållandevis knapp, cirka 3 500 fordon per dygn. Enligt Ramboll Finlands tidigare trafikutredning för Kolabacken är prognosen för de livligaste timmarna för vägen cirka 850/1 400 fordon och cirka 1 200/1 750 fordon för åren 2023 och 2050 (morgon/kväll).

¹ www.paikkatietoikkuna.fi > kartnivå 'Digiroad: Trafikmängd'

Enligt Finlands miljöcentrals Karpalo-karttjänst² finns det inga förorenade markområden i planeringsområdet.

Social miljö

I planeringsområdet eller i dess närhet finns ingen bebyggelse.

3.1.4 Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs till största delen av EKE-Rakennus Oy. Sundsbergsvägens fastighet är i statlig ägo (landsvägsområde).

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplan

Planeringsområdet berörs av etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen, som är en del av planhelheten Nylandsplanen 2050 (vann laga kraft 2023). Till det egentliga planeringsområdet anvisas en utvecklingszon för tätortsfunktioner (bruna stående linjer) och ett behov av en grönförbindelse (grön streckad linje) i landskapsplanen. På den nordvästra sidan finns dessutom en områdesreservering för ett skyddsområde (grågrönt område) och på den västra och södra sidan av området finns vägar av betydelse på landskapsnivå (Västerleden och Ring III). Längre bort i väst finns ett område för centrumfunktioner, en objektsbeteckning (röd boll) som avser Masaby centrum.

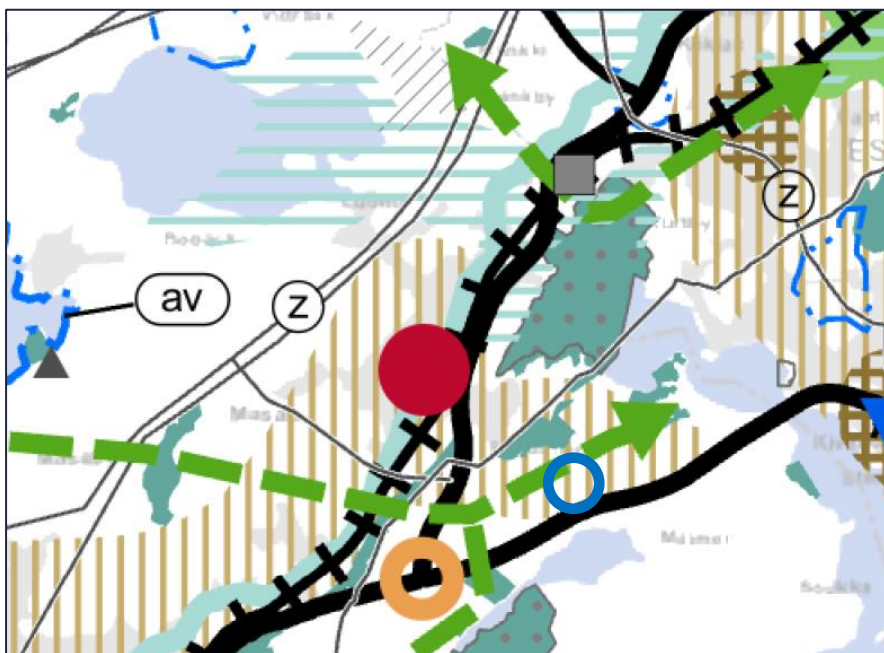


Bild 8. Utdrag ur den inofficiella sammanställningen av de gällande landskapsplanerna. Planändringsområdets ungefärliga läge har markerats med en blå cirkel.

Generalplan

I planeringsområdet gäller Kyrkslätts generalplan 2020 (fastställd 13.9.2000). I generalplanen anvisas planändringsområdets markanvändning till en plats där ett jord- och skogsbruksdominerat område med behov av att styra friluftslivet och/eller med miljövärden (MU), ett område för företagsverksamhet (PT) och ett bostadsområde (A) korsar varandra. Beteckningen för användningsändamålet för bostadsområdet avser en större områdeshelhet på den östra sidan av

² <https://wwwp2.ymparisi.fi/karpalo> > 'Maaperän tilan tietojärjestelmän kohteet'

Sundsbergsvägen. I generalplanen anvisas dessutom en intern huvudled/regionalväg eller matarväg (Sundsbergsvägen och förbindelse som viker av mot väst från den) till planeringsområdet. Längs de ovan nämnda förbindelserna anvisas också en gång- och cykelväg. Enligt generalplanens bestämmelse reserveras området för företagsverksamhet för enskild service, förvaltning, industri och annan företagsverksamhet. Det jord- och skogsbruksdominerade område, med behov av att styra friluftslivet och/eller miljövården (MU) reserveras främst för jord- och skogsbruksändamål och bostadsområdet (A) reserveras främst för boende.

I samband med utarbetandet av Kolabäckens detaljplan 2000–2021 konstateras att generalplanen är föråldrad i fråga om det område som ska planeras (42 § 1 och 4 mom. OAL).

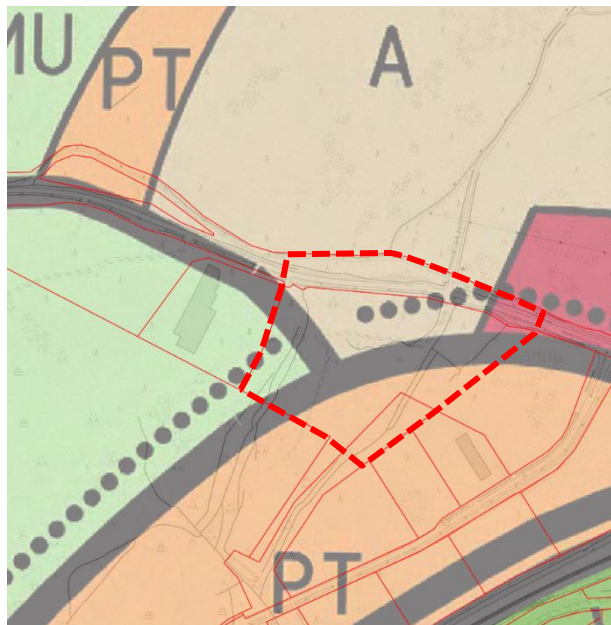


Bild 9. Utdrag ur Kyrkslättens generalplan 2020. Planändringsområdets ungefärliga läge visas med röd streckad linje.

Motiveringar till varför generalplanen är föråldrad

Gällande generalplan för Kyrkslätt 2020 har utarbetats redan innan den föregående markanvändnings- och bygglagen trädde i kraft. I generalplanen 2020 är markanvändningslösningarna och de planbeteckningar och -bestämmelser som styr markanvändningen bundna till den byggnadslag som gällde vid tidpunkten för utarbetandet av planen.

Utarbetandet av Nylands landskapsplan i enlighet med markanvändnings- och bygglagen påbörjades som en helhetslandskapsplan ganska snart efter att generalplanen vunnit laga kraft efter år 2000. Landskapsplanen godkändes av landskapsfullmäktige 14.12.2004 och fastställdes av miljöministeriet 8.11.2006, med undantag av några beteckningar för områdesreserveringar. I nämnda Nylands landskapsplan hör planeringsområdet till ett område för tätortsfunktioner.



Bild 10. Utdrag ur landskapsplanen för Nyland (helhetsplan) 2006. Planeringsområdets ungefärliga läge anvisas med blått.

Beredningen av etapplandskapsplan 2 för Nyland påbörjades 2009. Planen godkändes av landskapsfullmäktige i Nyland 23.3.2013 och efter att planen fastställts av miljöministeriet 30.10.2014 vann planen laga kraft 2016. I planen kompletterades markanvändningslösningarna i landskapsplanen för Nyland och etapplandskapsplanerna 1 och 3 som utarbetats senare. I samband med detta utvidgades området för tätortsfunktioner mot sydväst.



Bild 11. Utdrag ur den inofficiella sammanställningen av landskapsplanerna för Nyland. I sammanställningen ingår även etappplansplan 2 för Nyland (etapplan) 2014. Planeringsområdets ungefärliga läge anvisas med blått.

Med en tätort avses statistiskt sett ett bebyggt område med minst 200 invånare där avståndet mellan byggnaderna är högst 200 meter och som bildar tätbebyggelse. Finlands miljöcentrals tätortsavgränsning indelas i tätt bebyggda tätortsområden och glest bebyggda tätortsområden. Exploateringsgraden för ett tätt bebyggt tätortsområde motsvarar i allmänhet ett redan bebyggt detaljplanerat tätortsområde ($e > 0,02$) och ett glest bebyggt tätortsområde ett tätortsområde som inte är detaljplanerat och som har en låg exploateringsgrad. Enligt miljöministeriet används beteckningen för tätortsfunktioner i landskapsplaneringen för att anvisa byggnadsområden för boende och andra tätortsfunktioner, såsom centrumfunktioner, service och industri, trafikledsområden som är mindre än huvudleder, rekreations- och parkområden samt specialområden. Beteckningen för ett område för tätortsfunktioner kan omfatta alla funktioner som förekommer i tätorter om det inte finns skäl att anvisa dem separat på grund av funktionernas regionala betydelse eller annat styrningsbehov över kommungränserna. Områdena för tätortsfunktioner kan omfatta både bebyggda

områden och områden som behövs för utbyggnad av tätorten. För tätortens behov av utvidgning eller förenhetligande finns även tillgång till egna separata beteckningar för utvecklingsprinciper.

Med beteckningen för ett område för tätortsfunktioner anvisas i landskapsplanen för Nyland byggområden som reserveras för boende, service, arbetsplatser och övriga tätortsfunktioner som förutsätter mer detaljerad planering. I beteckningen ingår interna trafikleder i tätorterna samt hamn-, service-, depå-, terminal- och bangårdsområden och motsvarande områden som förutsätts för trafiken samt friluftsleder, gång- och cykelleder, lokala centrum, områden för samhällsteknisk försörjning, övriga specialområden, lokala skyddsområden och rekreations- och parkområden. Trots att beteckningen för ett område för tätortsfunktioner inte utgör något hinder för att områden som används för jord- och skogsbruk bevaras för nuvarande användningsändamål, avser beteckningen att området utvecklas för tätortsbyggande i den kommunala planläggningen.

Landskapsplanen ska beaktas i samband med att en generalplan utarbetas och ändras. Detta innebär att området ska planeras som ett område för boende, arbetsplatsfunktioner som lämpar sig för omgivningen samt därtill anknutna tjänster och funktioner i den kommunala planläggningen. Enligt bestämmelsen ska det fästas särskild uppmärksamhet vid att förenhetliga samhällsstrukturen i samband med den mer detaljerade planeringen av området. Genom planeringen ska den nya byggnadsverksamheten och den övriga markanvändningen anpassas till miljön på ett sätt som stärker tätortens särprägel och som tryggar miljö- och naturvärdena och beaktar områdets kulturhistoriska och landskapsmässiga särdrag.

I Finlands miljöcentrals rapport (32/2016) konstateras att tätortsklassificeringen framför allt är en beskrivning av nuläget som stödjer identifieringen av den befintliga samhällsstrukturen. De punkter som framförs i landskapsplanen är motiverade strategiska val som styr den framtida utvecklingen, och utvecklingen borde med tanke på tema och skala koncentreras till frågor på landskapsnivå. Bestämmelsen i landskapsplanen styr alltså inte kommunen att planlägga ett område som anvisats som område för tätortsfunktioner till ett område för jord- och skogsbruk. Enligt bestämmelsen ska den detaljerade planeringen genom placeringen av funktionerna främja en samhällsstruktur som stödjer gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik. Det är ändamålsenligt att det generalplanerade jord- och skogsbruksområdet ligger utanför samhällsstrukturens tätortsområden. Generalplanens beteckning, vars huvudsakliga användningsändamål är jord- och skogsbruk, står alltså i konflikt med landskapsplanens bestämmelser för tätortsfunktionerna.

Det jord- och skogsbruksdominerade området som anvisats till området i Kyrksläatts generalplan 2020, där det finns ett behov av att styra friluftslivet, verkställer alltså inte planeringsbestämmelsen för landskapsplanens område för tätortsfunktioner och behovet av en grönförbindelse. I MU-området gäller skogslagen. Utifrån den är det bland annat svårt att noggrannare beakta naturvärdena och rekreationsbehoven noggrannare och att styra rekreationen. Med tanke på detta är det möjligt att utnyttja områden som ekonomiskog, vilket inte säkerställer bevarandet av viktiga naturvärden tillräckligt.

Den för tillfället gällande landskapsplanen, Nylandsplanen 2050, har vunnit laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 2023. I landskapsplanen hör planeringsområdet i sin helhet till en utvecklingszon för tätortsfunktioner. I bestämmelsen för beteckningen för utvecklingszonen för tätortsfunktioner konstateras bland annat att samhällsstrukturen ska effektiviseras i den befintliga strukturen, framför allt genom att stöda sig på centrum och stationsomgivningar och genom att förbättra förutsättningarna för gång- och cykeltrafik. Zonen ska även utvecklas som en tätbebyggd och mångsidig helhet för boende, arbetsplatser, service och grönsstruktur med beaktande av särskilda värden i miljön.

Undantag från delgeneralplanen för detta planeringsområde har behandlats i samband med det föregående detaljplaneprojektet, Kolabackens detaljplan och Viltskogens detaljplaneändring. Målen för denna detaljplan stämmer överens med den gällande landskapsplanen som beskrivs ovan och stämmer även överens med principen i den gällande detaljpanelösningen.

Delgeneralplan

Planeringsområdet hör till området för Sundsbergs delgeneralplan som ingår i Kyrksläatts kommuns planläggningsprogram 2023–2027.



Bild 14. Utdrag ur tomtanvändningsutkast 30.10.2024. EKE-Rakennus Oy / Sweco Finland Oy.

Byggnadsordning

Kyrksläotts kommuns byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 7.10.2019, 85 § och den trädde i kraft 1.1.2020.

Kyrksläotts kommun har påbörjat en revidering av byggnadsordningen. Syftet med revideringen av byggnadsordningen är att uppdatera den så att den stämmer överens med byggnadslagen, som trädde i kraft 1.1.2025. Avsikten är att den reviderade byggnadsordningen ska bli klar våren 2025. Förslaget till byggnadsordning har varit framlagt 4.3–2.4.2025.

Baskarta

Baskartan uppfyller kraven för en baskarta för JHS 185 Detaljplan.

Byggförbud

I planeringsområdet gäller inga byggförbud.

Skyddsbeslut

I planeringsområdet finns inga gällande skyddsbeslut.

Övriga beslut, planer och program som berör området och som trätt i kraft eller är under planering

Nätverket för kolneutrala kommuner (HINKU)

HINKU-nätverket uppstod ursprungligen genom projektet Mot en kolneutral kommun som leddes av Finlands miljöcentral. HINKU-nätverket fortsätter med arbetet att minska kommunernas klimatutsläpp, främja det lokala välmåendet och förbättra verksamhetsbetingelserna för näringslivet som påbörjades inom projektet.

Kyrksläotts kommun har förbundit sig till HINKU-kommunernas mål att i omfattande grad skära ner på sina koldioxidutsläpp. HINKU-kommunernas gemensamma mål är att minska utsläppen med 80 procent från 2007 års nivå fram till 2030.

Detaljplanens mål är inte särskilt betydande med tanke på koldioxidneutralitet, eftersom avsikten med planen främst är att ändra markanvändningens ordning – syftet är inte att avsevärt ändra ytorna för olika markanvändningsformer eller byggrätter eller anvisa nya markanvändningsformer.

Utredningar som utarbetats för området i utgångsskedet eller tidigare, bland annat inventeringar

Preliminära gatu- och vattentjänstplaner har beaktats vid avgränsningen av kvarters- och gatuområdena.

Naturvärdena har kontrollerats hösten 2025. Utredningens innehåll har behandlats noggrannare under punkt 3.1.2 *Naturmiljö > Naturförhållanden, naturens mångfald, naturskydd > Vegetation och naturtyper*. Rapporten finns som bilaga till planbeskrivningen.

4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN

4.1 Behov av detaljplanering

Den aktör som den huvudsakliga markägaren i planeringsområdet, EKE-Rakennus Oy, känner till anser att placeringen i Kolabacken i Kyrkslätt är bra och att användningsändamålet för den gällande detaljplanen motsvarar deras affärsverksamhet. Aktören har emellertid framfört att det behövs en stortomt för deras behov. Av denna orsak föreslår markägaren att den plan som berör deras mark ändras för att möjliggöra affärsverksamheten.

4.2 Inledande av planering och därtill anknutna beslut

Energigrändens detaljplan, genom vilken man ändrar Kolabackens detaljplan, har inletts på markägarens initiativ. Markägarens planläggningsinitiativ har daterats 29.10.2024.

Kyrksläotts kommunstyrelse godkände inledningsavtalet mellan kommunen och markägaren 27.1.2025.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

De som har möjlighet att delta i planläggningen är markägarna på planeringsområdet samt de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas avsevärt av planen samt de myndigheter och samfund vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. Dessa olika parter kallas intressenter. Intressenter för ändringen av Kolabackens detaljplan är bland annat:

Markägare och invånare

- Markägare och invånare på planeringsområdet och dess närområde
- kommunens invånare

Företag

- företag i närområdena
- Caruna Espoo Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- Microsoft 3465 Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- DNA Oy

Föreningar och andra sammanslutningar

- Kyrksläotts miljöförening rf
- Skyddsföreningen för Finnträsk rf
- Kyrksläotts Natur och Miljö rf
- Kyrksläotts företagare rf

- Invånarföreningarna i närområdet

Myndigheter

- Kyrksläotts kommun: byggnadstillsynen, infratjänsternas investeringstjänster, underhållstjänster, tomttjänster, geodatatjänster, trafiksystemtjänster, miljöskydd, näringstjänster
- Kyrksläotts Vatten
- Nylands förbund
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Räddningsverket i Västra Nyland
- Västra Nylands museum
- Esboregionens miljöhälsa
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik HRT
- Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster HRM

4.3.2 Anhängiggörande

Detaljplaneändringen kungörs anhängig efter kommunens behandling. Till karaktären är projektet näringspolitiskt.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Datum	Deltagande	Myndighetssamarbete
17.4.2025	Program för deltagande och växelverkan (PDB) samt planutkast.	
24.4.2025 § 41	Samhällstekniska nämnden beslutade bland annat att godkänna programmet för deltagande och bedömning för Energigrändens detaljplan (62 och 63 § OAL), lägga fram planens beredningsmaterial offentligt i enlighet med 62 § i OAL och 30 § i MBF samt begära utlåtanden om planens beredningsmaterial.	
26.5. -27.6.2025	PDB och beredningsmaterialet lades fram offentligt. Intressenterna hade möjlighet att framföra sin åsikt. Utlåtanden begärdes av myndigheter, föreningar och sammanslutningar. Nio utlåtanden inlämnades. Dessutom meddelade Nylands förbund att de inte avger något utlåtande.	
10.11.2025	Rapport över respons från utkastskedet. Rapporten finns som bilaga till planbeskrivningen.	
20.11.2025	Planförslag.	

4.3.4 Myndighetssamarbete

Myndigheter och offentliga sammanslutningar har informerats om inledandet av planläggningen genom att skicka programmet för deltagande och bedömning till dem. Myndighetsparter informeras separat om hur planeringen framskrider. Vartefter att planläggningen framskrider begärs utlåtanden om planförslaget. Vid behov ordnas ett myndighets-samråd (66 § 2 mom. OAL).

4.4 Detaljplanens mål

4.4.1 Mål som baserar sig på utgångsmaterialet

Markägarens mål

Markägarens syfte är att ändra detaljplanen så att den stämmer överens med principerna för det utarbetade tomtanvändningsutkastet, så att planen skulle uppfylla behoven för den kända aktören (en stortomt).

Mål som ställts upp av kommunen

Kommunens mål är att planlösningen ansluter på ett naturligt sätt till de angränsande detaljplanerna och att gatu- och vattentjänstplaner som utarbetas för området beaktas i den utsträckning som är nödvändigt.

Mål som härletts från planeringssituationen

Detaljplanens mål stämmer överens med den gällande landskapsplanen (utvecklingszon för tätortsfunktioner).

Detaljplanens mål avviker från den föråldrade generalplanen. Detta har behandlats under punkt 3.2.1 *Planer, beslut och utredningar som berör planområdet* > Motiveringar till varför generalplanen är föråldrad 14.

Detaljplanens mål stämmer överens med principen i den gällande detaljplanen. Målet är inte att avsevärt ändra markanvändningsformerna eller byggrätten i området.

Mål som härletts från områdets förhållanden och egenskaper

Inga särskilda mål kan härledas med tanke på naturmiljön, landskapet eller den byggda miljön, med undantag av en livsmiljö för fladdermöss som finns i den östra delen och till en liten del i den västra kanten av planområdet. Naturförhållandena kontrollerades år 2025. Baserat på kontrollen kan det konstateras att det västliga området för närrekreation inte längre har sådana naturvärden som borde beaktas i planen. Utredningens innehåll har behandlats noggrannare under punkt 3.1.2 *Naturmiljö* > *Naturförhållanden, naturens mångfald, naturskydd* > *Vegetation och naturtyper*. Utredningen finns också som bilaga till planbeskrivningen.

4.4.2 Mål som uppkommit under processen, preciserade mål

Intressenternas mål

Baserat på respons som inlämnats på planutkastet och övriga preciserade mål har följande ändringar gjorts i planen:

- Sträckningen för gång- och cykelleden i det östliga VL-området har justerats så att den motsvarar den verkliga situationen. Avgränsningen av Hule-områden har ändrats så att den motsvarar sträckningen för leden.
- Dimensioneringen för Energigrändens vändplats har justerats så att den motsvarar den verkliga situationen.
- Gränsen för byggnadsytan vid KTY-tomtens västra gräns har avlägsnats så att dess byggnadsyta är ansluten till byggnadsytorna på tomt 3 och 4 på dess västra sida.
- Namn på park har lagts till (befintligt namn).
- Den allmänna bestämmelsen som tillåter serviceförbindelser i områden för hantering av dagvatten på Västerledens sida har strukits eftersom den inte är väsentlig.
- Den allmänna bestämmelsen om grön sköldmossa har ändrats. Arten kräver inte längre särskilt skydd enligt naturvårdslagen utan är fridlyst genom naturvårdsförordningen.
- I fråga om VL-området har en allmän bestämmelse lagts till om att murken ved ska sparas när den inte förhindrar eller orsakar betydande olägenheter för planeringen och genomförandet av övriga funktioner som anvisats till området.
- Dessutom har konsekvensbedömningen preciserats i sin helhet.

Målen kan preciseras baserat på respons som lämnas in på planförslaget.

Detaljplanens kvalitativa mål

Detaljplaneändringen minskar områden för närrекреation (VL) till en del, men VL-områdena bildar en mer sammanhängande helhet. Det separata VL-område som anvisats till den västra sidan av Energigränden i den gällande detaljplanen har förlorat sina naturvärden och utvidgningen av det östra VL-området i ungefär samma utsträckning skapar ett mer sammanhållet och trevligare nät av rekreationsområden. I den östra delen ligger utvidgningen av VL-området dessutom i en sänka som har betydelse för naturlig hantering av dagvatten.

Genom planändringen försvinner en gata, vilket kan minska de trafikmängder som riktas till området.

Övriga mål

Inga övriga särskilda mål.

4.5 Detaljpanelösningens alternativ och deras konsekvenser

Eftersom detaljplanens mål är förhållandevis enkla och planområdet väldigt litet har det inte ansetts vara nödvändigt att utarbeta separata alternativ till detaljplanen. Planlösningen baserar sig för sin del på ett tomtanvändningsutkast som markägaren låtit utarbeta.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Planområdets yta är cirka 8,26 hektar. De olika markanvändningsformerna och byggrätterna fördelas enligt följande:

Användningsändamål	Areal (ha)	Effektivitet (e)	Byggrätt (m ² vy)
KTY	3,6012	0,50	18 006
VL	2,6761	0	-
gatuområde	1,9823	0	-
Totalt	8,2596	0,22	18 006

Jämfört med den gällande detaljplanen blir kvartersområdet för verksamhetsbyggnader cirka 0,41 hektar större och samtidigt ökar byggrätten i hela planområdet med cirka 2 060 våningskvadratmeter. Rekreationsområdet förblir nästan oförändrat jämfört med nuläget och minskar med cirka 0,02 hektar (182 kvadratmeter) och gatuområdet minskar med cirka 0,39 hektar.

5.1.2 Service

Detaljplanen kommer sannolikt inte att skapa service, men detta påverkas av branschen för den aktör som etablerar sig i området. Detaljplanen ökar inte behoven av offentlig service.

5.2 Uppnående av mål som berör miljöns kvalitet

Detaljplanen har inga betydande miljökonsekvenser och strävan har varit att lindra konsekvenserna bland annat genom allmänna bestämmelser som reglerar byggnadssättet. Konsekvenser för miljön har bedömts noggrannare i kapitel 5.4.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

KTY – Kvartersområde för verksamhetsbyggnader

Tomt 5 i kvarter 2258 har anvisats som kvartersområde för verksamhetsbyggnader. Tomten har bildats genom att förena kvarter 2257 i den gällande planen, tomt 5 i kvarter 2258, Energigrändens gatuområde och ett litet område för närrekreation längs med Energigränden. Med exploateringstalet $e=0,50$ bildas 17 756 m²vy byggrätt. Våningstalet är fem (V) och byggnadsytan har anvisats längs med tomtens gränser, med undantag av tomtens västra kant där byggnadsytan fortsätter till tomtgränsen. I kanten mot Sundsbergsvägen anvisas en objektsbeteckning för en parktransformatorstation (et/m). Kanten mot gatan har anvisats som en del av ett område som ska planteras. Till tomtens södra kant anvisas en reservering för en ledning enligt den gällande planen och till den norra kanten anvisas en ny reservering för ett dagvattenavlopp.

Genom detaljplanen försvinner kvarter 2257 samt tomt 5 i kvarter 2258.

5.3.2 Övriga områden

VL – Område för närrekreation

Den östra delen av planområdet har anvisats som område för närrekreation. Lösningen stämmer överens med den gällande detaljplanen med dess dagvattenlösningar och gång- och cykelleder, men sträckningen för leden har ändrats så att den motsvarar den verkliga situationen. VL-området har utvidgats västerut och det kompenserar det VL-område som strukits i den västra kanten av planområdet.

Gatuområde

Sundsbergsvägen har anvisats som ett gatuområde enligt den gällande detaljplanen och dess gränser eller övriga egenskaper har inte ändrats. Energigränden, som förgrenas söderut från Sundsbergsvägen, har i övrigt strukits, men den första delen har bevarats för en vändplats samt för att ordna underhållet av den nya avloppspumpstationen.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Granskning på generalplanenivå

På bilden nedan visas ett utdrag ur sammanställningen av gällande generalplaner i Kyrksläatts kommun. Gränserna mellan de olika generalplanerna har markerats med en blå linje. Detta planändringsområde ligger i det övre högra hörnet på kartan där den gällande planen i likhet med största delen av bildytan är Kyrksläatts generalplan 2020, som fastställdes 13.9.2000. I bildens nedre vänstra hörn gäller den nyare delgeneralplanen för Jorvas och Ingvalsby som vunnit laga kraft 18.8.2016.

Den princip för trafiknätet som bildas tillsammans genom Kyrksläatts generalplan 2020 och delgeneralplanen för Jorvas och Ingvalsby är att nuvarande Sundsbergsvägen som går västerut från Sarvvik planskilda korsning (Sarvviksporten) skulle dras mot sydväst som en parallell led med Västerleden i riktning mot den planskilda korsningen mellan Västerleden och Ring III där leden skulle ansluta till Ring III på den norra sidan av den planskilda korsningen. Från Masabys riktning skulle Sundsbergsvägen ansluta till den nämnda parallella vägen underordnat genom en T-korsning. Mellan Västerleden och den parallella vägen anvisas område för företagsverksamhet (PT) och till den norra sidan av Sarvvik planskilda korsning anvisas område för centrumfunktioner (C).

I den senare utarbetade delgeneralplanen för Jorvas och Ingvalsby har den ovan nämnda planskilda korsningen mellan Västerleden och Ring III samt Ring III därifrån norrut ändrats trafikmässigt så att leder som korsar Ring III och Västerleden är "förbindelsebehov för vägtrafik som ska undersökas".

Baserat på markanvändningsgranskningen på generalplanenivå kan det konstateras att detaljplaneändringens mål om att bilda en större KTY-tomt passar väl in i den helhet som bildas av generalplaner. Det när av rekreatiomsområden som ändras i planändringen står inte i konflikt med generalplanenivån och Energigränden som ska strykas som återvändsgränd förhindrar eller försvårar inte planeringen av markanvändningen i närheten.

5.4.2 Detaljplanens förhållande till innehållskrav som ställts upp för generalplaner

1. Att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar

Genom detaljplanen ändras endast en aning befintligt företagsområde och företagsområde som byggs som bäst. Ändringsområdet ansluter direkt till den regionala befintliga huvudleden Sundsbergsvägen.

2. Att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas

Ändringsområdet ansluter direkta till den regionala befintliga huvudleden Sundsbergsvägen. Se även punkt ovan.

3. Att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas

I planändringen anvisas inget boende och den påverkar därför inte tillgången till service. Användningsändamålen för området förblir oförändrade.

4. Att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshantering kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt

Eftersom planändringsområdet ansluter till det befintliga trafiknätet och den regionala huvudgatan med sina separata gång- och cykelleder är verksamhetsförutsättningarna för kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik goda. Med samma grunder och eftersom området är en del av den befintliga och kommande samhällsstrukturen kan också energiförsörjning, vatten och avlopp ordnas på ett sätt som är hållbart med tanke på miljö, naturresurser och ekonomi.

5. Att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö

Området för detaljplaneändringen omfattar område för arbetsplatser men inga bostadsområden. Området är tillgängligt på ett tryggt sätt via den förnyade Sundsbergsvägen. Längs gatan har även en separat gång- och cykelväg byggts. Området för närrekreation fortsätter söderut och i rekreatiomsområdet går också en gång- och cykelled.

6. Att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv

Planändringen förbättrar näringslivets verksamhetsbetingelser genom att skapa ett kvarter och en tomt för verksamhetsbyggnader som är lättare att utnyttja.

7. Att miljöolägenheterna minskas

Planändringen har inga betydande konsekvenser för miljöskydd eller miljöstörningar.

8. Att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas

Planändringen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för värden i den byggda miljön, landskapet eller naturen.

9. Att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation

Rekreatiomsområdena minskar en aning (cirka 180 m²), men splittringen av dem minskar. Området för närrekreation i den östra delen blir bredare.

5.4.3 Konsekvenser för den byggda miljön

Befolkningsstruktur och -utveckling i planområdet, boende

Planen har inga konsekvenser för befolkningen eller boendet.

Samhällsstruktur, tätortsbild

Jämfört med den gällande planen bedöms denna plan inte orsaka några betydande konsekvenser för samhällsstrukturen eller tätortsbilden. Kvarterstrukturen ändras, vilket också innebär att tätortsbilden ändras en del, när byggandet när KTY-tomten koncentreras och betonas på olika sätt.

I detaljplanens allmänna bestämmelser tas ställning till byggandets kvalitet. Syftet med bestämmelserna är att anpassa nybyggnationen till kvarteren i närmiljön och på så sätt förbättra tätortsbildens sammanhållenheter.

Service, arbetsplatser och näringsverksamhet

Planen bedöms inte orsaka några betydande konsekvenser för servicen. Konsekvenserna för arbetsplatser bedöms vara lindriga, men detta påverkas slutligen av branschen för det företag som etablerar sig på tomten, vilket å sin sida kan påverkas av tomternas nya struktur: tre förhållandevis små tomter blir en stor tomt. Den nya tomten möjliggör olika stora aktörer på ett mångsidigare sätt.

Rekreation

Planen bedöms ha positiva, om än väldigt lindriga, konsekvenser för rekreation. Trots att området för närrekreation minskar en aning (med 182 kvadratmeter) ansluter det genom planändringen till en större helhet av rekreationsområdet på en ny plats i den östra kanten av området och betjänar på så sätt rekreationen bättre.

Planen har inga konsekvenser för rekreationsservicen.

Trafik

Planen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för trafiken, trafikalstringen eller trafiksäkerheten och inte heller för förutsättningarna för kollektivtrafik eller gång- och cykeltrafik. Förbättringsarbetena längs Sundsbergsvägen pågår (våren 2025) och i arbetena beaktas bland annat tryggare gång- och cykelförbindelser bättre än i nuläget. Planändringen påverkar inte Sundsbergsvägen på annat sätt än genom att Energigränden försvinner: Energigränden, som anvisas i den gällande detaljplanen, är en återvändsgränd som betjänar endast tre KTY-tomter samt en gång- och cykelled som går som en genomförd österut till Energistigen. Denna förbindelse för gång- och cykeltrafik försvinner, men i planen bevaras fortfarande en ersättande förbindelse mot nordost till Sundsbergsvägen.

Avlägsnandet av den ovan nämnda återvändsgränden Energigränden minskar mängden gatuområde och förenklar trafiknätet.

I detaljplanen allmänna bestämmelser fastställs att minst 50 procent av cykelplatserna ska vara takbelagda eller placeras i ett väderskyddat utrymme. Tillsammans med förbättringen av Sundsbergsvägen förbättrar lösningen förutsättningarna för gång- och cykeltrafik och ökar antagligen cykeltrafiken andel som färdssätt.

Byggt kulturmiljö och arkeologiskt kulturarv

Detaljplanen innebär inga konsekvenser för kulturmiljön eller det arkeologiska kulturarvet.

Teknisk försörjning

Planen har inga betydande konsekvenser för teknisk försörjning. Avlägsnandet av Energigränden minskar behovet av att bygga infrastruktur och förenklar trafiknätet. På så sätt minskar planen – visserligen endast en aning – service- och övrig trafik samt kommunens gatuunderhållsplikt.

Specialfunktioner

Inga betydande konsekvenser.

Miljöskydd och miljöstörningar

I förhållande till den gällande detaljplanen har planen inga betydande konsekvenser för buller, vibrationer, luftkvalitet eller förorenade markområden. Mest störningar uppstår sannolikt under byggnadstiden. I närheten finns emellertid inga betydande boendekoncentrationer, och transporter i samband med byggnadsarbetena ansluter direkt till huvudgatan i området (Sundsbergsvägen), vilket innebär att störningarna torde förbli lindriga.

Social miljö

Inga betydande konsekvenser.

5.4.4 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapsstruktur, landskapsbild

Planändringen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för landskapsstrukturen.

I närområdet riktas konsekvenserna främst till angränsande kvarters-, gatu- och rekreationsområden eftersom planen som mest tillåter byggande i fem våningar. Byggandet kan synas även på långt håll. Jämfört med den gällande detaljplanen bedöms konsekvenserna vara väldigt lindriga eftersom samma mängd byggande ligger en aning tätare och det bildas ett bredare rekreationsområde till exempel på den östra sidan. I den västra kanten av planområdet försvinner ett område för närrekreation, vilket innebär att byggandet sannolikt syns bättre västerut från Sundsbergsvägen.

Naturförhållanden, naturens mångfald, naturskydd

Vegetation

Detaljplanen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för vegetation eller naturtyper.

Grön sköldmossa. Kompletteras senare efter naturkartläggningen som görs under terrängperioden 2025.

I fråga om den fortsatta planeringen av rekreationsområdena har strävan varit att lindra konsekvenserna genom en allmän bestämmelse: "Vid planeringen och genomförandet av VL-, hule-1- och hule-2-områdena ska förekomsterna av grön sköldmossa som är fridlyst genom naturvårdsförordningen beaktas i enlighet med kartläggningen av grön sköldmossa som gjordes i Kolabacken 2020. Om åtgärder och planer som berör området ska förhandlingar föras med miljömyndigheten." Enligt den allmänna bestämmelsen ska dessutom Murken ved i VL-området ska bevaras när den inte förhindrar eller orsakar betydande skada för planeringen och genomförandet av övriga funktioner som anvisats till området. Bestämmelsen ökar för sin del naturens mångfald.

Djur

Detaljplanen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för häckande fåglar eller levnadsförhållandena för flygekorre, boknätfjäril, fetörtsblåvinge eller trollsländor eller för åkergrödan.

Fladdermöss. Detaljplanen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för fladdermössens levnadsförhållanden.

Det område som är viktigt för fladdermöss (klass II) i öster, som konstaterats i naturutredningen, ligger i ett område för närrekreation som anvisas både i den gällande planen och denna planändring. Levnadsförhållandena kan i viss mån antas bli bättre eftersom bredden av det sammanhållna rekreationsområdet ökar genom planändringen.

På granntomten i väst, utanför detta planområde, har träden redan fällts, eftersom det är tillåtet enligt den detaljplan som gäller i området. Detta innebär att området i klass II i fråga inte längre existerar. Av detta område i klass II har endast en liten del sträckt sig till detta planändringsområde. Området ligger i VL-området i den gällande detaljplanen. Genom den trädfällning som utförts i misstag i VL-området år 2024 har även naturvärdena i detta område försvunnit.

Trädfällningen har försvagat naturvärdena i området, men eftersom det skett innan denna planändring blivit anhängig

kan förlusten av naturvärden inte anses vara en konsekvens av denna planändring. Av denna orsak bedöms ändringen av detaljplanen inte ha några betydande konsekvenser för fladdermössens levnadsförhållanden.

Vattendrag och vattenhushållning

Planeringsområdet förändras från ett obebyggt område delvis till tomtmark. KTY-tomten kan karaktäriseras av stora ogenomsläppliga ytor (belagda ytor och tak). Av denna orsak ökar planen dagvattenbildningen. Konsekvenserna har lindrats i likhet med den gällande detaljplanen genom att anvisa en reservering för ett dagvattenrör till den södra delen av tomten samt genom flera allmänna bestämmelser som berör hantering av dagvatten.

Eftersom planändringen inte innebär några väsentliga förändringar för områdets användningsändamål bedöms konsekvenserna vara väldigt lindriga i förhållande till den gällande detaljplanen. Området för närrekreation i den östra delen utvidgas så att det omfattar bland annat en befintlig sänka och området längs en bäck. Detta förbättrar möjligheterna att ordna naturlig hantering av dagvatten.

Detaljplanen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för vattendrag eller grundvatten. I de allmänna bestämmelserna styrs hanteringen av dagvatten genom många olika bestämmelser och i dem tas också ställning till hantering under byggnadsarbetena. På grund av detta bedöms detaljplanen inte heller ha några betydande konsekvenser för Finnträsk eller bad- eller hushållsvatten.

Intill KTY-tomtens södra gräns anvisas en ledningssträckning där dagvattenavlopp planerats. Sträckningen går över en sänka som tillsammans med tomtens goda användbarhet kräver utjämning av tomten och byggande av en stödmur vid tomtens södra gräns. Utjämningen och stödmuren förhindrar även dagvattnet från att rinna till tomten på den södra sidan.

Jord- och skogsbruk

Inga betydande konsekvenser.

5.4.5 Övriga konsekvenser

Konsekvenser för ekonomin

Detaljplanen har positiva konsekvenser för kommunens ekonomi, eftersom Energigränden, vars genomförande och gatuhållning kommunen skulle ha svarat för, stryks. Gatan har ännu inte byggts. I övrigt baserar sig byggandet av infrastrukturen i närheten på den gällande planen för Kolabacken och byggandet pågår redan.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Planen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för trafiksäkerheten eller människors levnadsförhållanden och hälsa. Planen ökar i viss mån trafiken, det vill säga också partikelutsläppen, och på så sätt påverkar den miljös renhet på ett negativt sätt. I förhållande till den gällande planen är konsekvenserna emellertid lindriga och i viss mån positiva när återvändsgränden Energigränden stryks.

Konsekvenser för klimatet

Detaljplanen ändrar och kompletterar området för verksamhetsbyggnader enligt den gällande detaljplanen.

Strävan har varit att lindra klimatkonsekvenserna genom planens allmänna bestämmelser, i vilka det tas ställning bland annat till utnyttjande av solenergi och övriga förnybara energiformer samt överhettning av byggnader.

I detaljplanens allmänna bestämmelser fastställs att det ska anvisas tillräckligt med cykelplatser och av dem ska minst 50 procent vara takbelagda eller placeras i ett väderskyddat utrymme. Tillsammans med förbättringen av Sundsbergsvägen förbättrar lösningen förutsättningarna för gång- och cykeltrafik och ökar antagligen cykeltrafikens andel som färdstätt, vilket lindrar klimatkonsekvenserna.

Konsekvenserna för klimatet har dessutom bedömts med Finlands miljöcentrals verktyg Kolkarta. Det kartbaserade verktyget baserar sig på planens områdesreserveringar (användningsändamålsområden) som matas in i tjänsten. För respektive område väljs ett så sanningsenligt användningsändamål som möjligt av urvalet i tjänsten. För jämförelsens skull har konsekvensbedömningen gjorts både 1) för den gällande detaljplanen och 2) planförslaget. För båda planerna har följande användningsändamålsbeteckningar använts och motsvarande områdesuppgifter för dem har uppgetts i Kolkartan:

<u>Detaljplan</u>	> Kolkarta
KTY	> KL (affärs- och kontorsbyggnader)
VL	> VL (område för närrecreation, närskog)
gata	> L (trafikområde)

1) Enligt Kolkartan skulle genomförande enligt den gällande detaljplanen minska kolreservoarerna med uppskattningsvis cirka 1 876 tCO₂ fram till 2030 i hela området, det vill säga 227 tCO₂ per hektar.

2) Enligt Kolkartan skulle genomförande enligt planändringen minska kolreservoarerna fram till 2030 en aning mer, uppskattningsvis cirka 1 882 tCO₂ i hela området, det vill säga 228 tCO₂ per hektar.

Resultaten förvrängs till en del på grund av att träden i det västra området för närrecreation (VL) har fällts och kolreservoar därför gått förlorad, men denna information finns sannolikt inte ännu med i Kolkartans bakgrundsmaterial. I beräkning 1), där det avverkade området har anvisats som rekreationsområde förblir planens uppskattade konsekvenser för kolreservoaren lindrigare än i verkligheten. I beräkning 2), där det avverkade området har anvisats som tomtmark är planens uppskattade konsekvenser för kolreservoaren för stor. Men eftersom skogen avverkats ganska nyligen kan Kolkartans bedömning inte justeras i fråga om detta. Dessutom omfattar området endast cirka 0,6 hektar och dess konsekvenser har inte undersökts desto mer.

Nedan presenteras Kolkartans beräkningskartor i båda beräkningssituationerna.

Kaavan vaikutus hiilivarastoon vuonna 2030 ✓



Bild 17. Kolkarta-verktygets uppskattning av den gällande detaljplanens konsekvenser för kolreservoaren. (Källa: hiilikartta.arvoin.org)

Kaavan vaikutus hiilivarastoon vuonna 2030 ✓

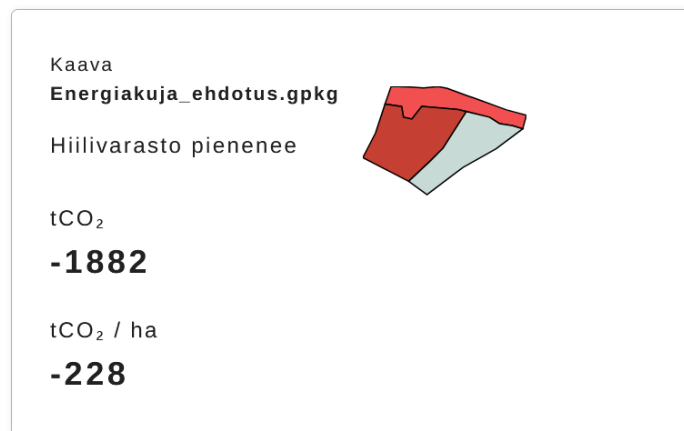


Bild 18. Kolkarta-verktygets uppskattning av planändringens konsekvenser för kolreservoaren. (Källa: hiilikartta.arvoin.org)

Planändringens konsekvenser jämfört med den gällande detaljplanen bedöms vara obetydande; skillnaden är endast 0,4 procent.

I förhållande till den rådande, obebyggda situationen är konsekvenserna större. En kolreservoar som minskar med 1 876 tCO₂ fram till 2030 motsvarar grovt uppskattat koldioxidavtryck från cirka 250 finländare (år 2021).

I det här fallet har en konsekvensbedömning i förhållande till den gällande detaljplanen (som försvinner genom denna planändring) ansetts vara mer väsentlig än en jämförelse med det rådande nuläget. Detta är motiverat, eftersom om denna planändring inte träder i kraft kommer den för tillfället gällande planen att fortsätta vara i kraft och orsaka konsekvenser för miljö och klimat enligt planen. Detta innebär att planändringens konsekvenser för klimatet inte bedöms ha någon betydelse.

Genom detaljplaneändringen försvinner en obebyggd gata (Energigränden), vilket har en lindrig minskande effekt på trafiken. Rekreatiomsområdena minskar en aning, men de nya områdena bildar en mer sammanhängande helhet och splittringen minskar.

5.5 Miljöstörningsfaktorer

Enligt detaljplanens allmänna bestämmelser ska kontors- och butiksutrymmen som anknyter till verksamhetsbyggnadernas huvudsakliga användningsändamål skyddas mot buller från fordonstrafiken så att bullernivån är högst 45 dBA.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet av planen

Genomförandet styrs för sin del av gatu- och vattentjänstplanerna.

6.2 Genomförande och tidsschema

Genomförandet av detaljplanen kan påbörjas efter att planen vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Genomförandet av detaljplanen följs upp av byggnadstillsynen vid Kyrksläotts kommun.

20.11.2025

Sweco Finland Oy

Planläggningsarkitekt
Pasi Vierimaa
arkitekt SAFA, YKS 492

Tammerfors

Planläggningsarkitekt
Sanukka Lehtiö
arkitekt, YKS 446
(Kvalitetssäkring)
Åbo



KYRKSLÄTTS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR ENERGIGRÄNDEN

Tilläggsuppgifter: www.kyrkslatt.fi
Kontaktuppgifter: Kyrksläatts kommun
PB 20, 02401 KYRKSLÄTT