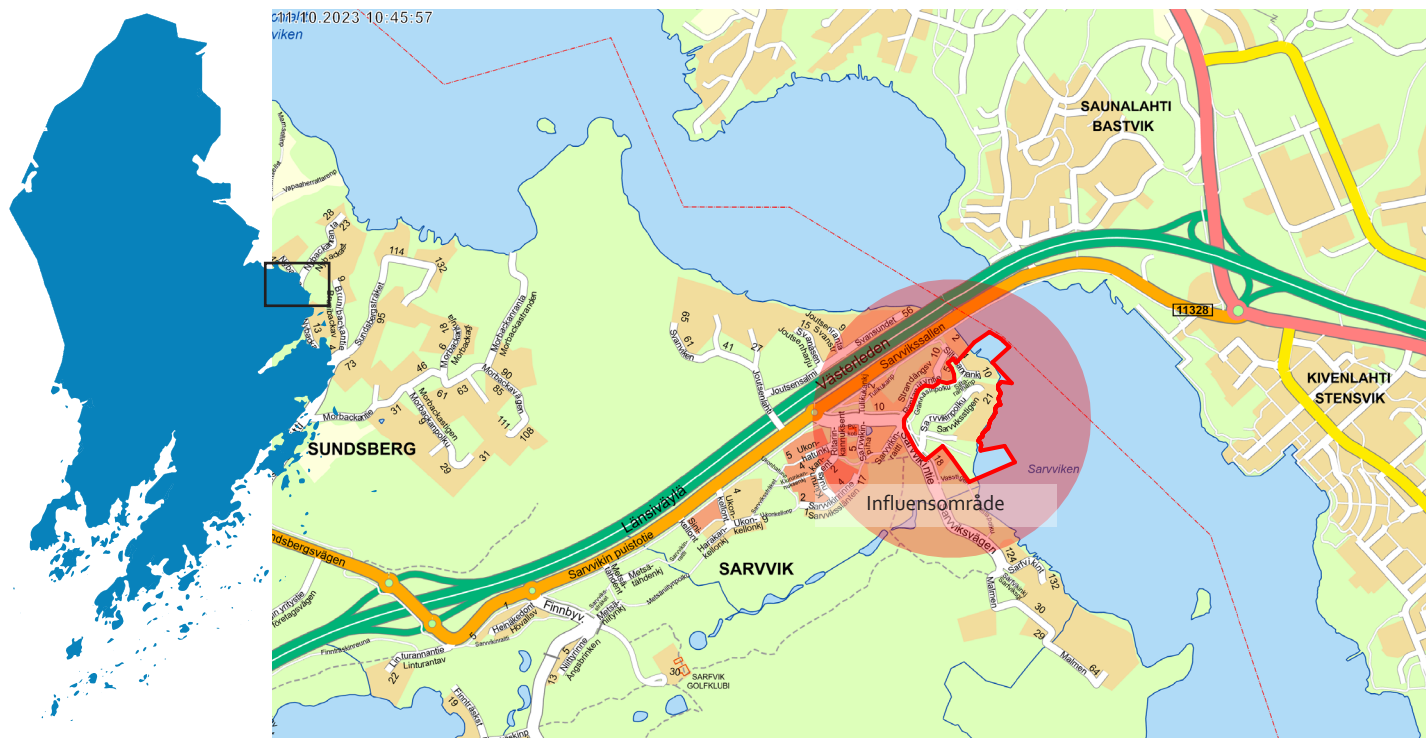


KYRKSLÄTTS KOMMUN PLANLÄGGNINGS- OCH TRAFIKSYSTEMENHETEN

Detaljplanen för Sarvvik

Program för deltagande och bedömning (MBL 62 § och 63 §)



PRELIMINÄRT PLANOMRÅDE OCH INFLUENSOMRÅDE.

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har utarbetats i enlighet med 63 § i markanvändnings- och bygglagen. Målet med programmet är att informera planeringsområdets invånare om tidtabellen och de allmänna målen för planen. Dessutom framgår projektets växelverkan och intressenter. PDB uppdateras enligt behov då arbetet framskrider.

VAD PLANERAR MAN?

Detaljplanen för Sarvvik är belägen söder om Västerleden nära Esboviken och gränsen till Esbo stad. Planeringsområdet framgår av bilden ovan.

I enlighet med nuläget är största delen av planeringsområdet antingen kalt berg eller skog. Planändringen gäller det nuvarande kvartersområdet för byggnader som betjänar turism och används för representation (RM) samt kvartersområden för fristående småhus (AO) även som rekreationsområden (VL) och ett vattenområde (W). I planeringen beaktas möjligheterna att bygga på stranden samt markanvändningen i den närmiljö som gränsar till planeringsområdet.

Målet är att planlägga boende av hög kvalitet invid havet och därigenom stärka Kyrksläotts renommé som en havsnära kommun. Bostadsområdet i Sarvvik som ligger invid Västerleden och gränsar till Esboviken sammanhänger med utvecklingen av Masaby, men även stadsutvecklingen i Esbo och stöder sig på metron och tjänsterna i Stensvik. I strandzonen vid Esboviken planläggs i en havsnära miljö bostäder för uppskattningsvis 600–700 invånare så att man i mån av möjlighet strävar efter att bevara den omgivande naturen, t.ex. klippor och trädbestånd. Strandområdet öppnas för passage och där är det meningen att uppföra en strandbastu för invånarna, dessutom under-

söks det om det är möjligt att förlägga även andra tjänster i området. I samband med planläggningsarbetet planerar man den kommunal teknik som betjänar området inklusive ordnandet av trafiken samt vattentjänsterna och behandlingen av dagvatten.

I och med att planeringsområdet bebyggs ökar fordonstrafiken i omfattning, men det existerande gatunätet i bostadsområdet i Sarvvik har tillräcklig kapacitet för att ordna trafiken. Trafikarrangemangen och parkeringslösningarna för flervåningshusen i strandzonen planeras så att de ska fungera och de placeras skickligt i landskapet.

VARFÖR PLANERAR MAN?

Viktiga markägare i planeringsområdet har tagit initiativ till en ändring av planen. Kommunstyrelsen har vid sitt sammanträde 4.12.2023 (§ 414) godkänt ett uppdaterat avtal om att inleda planläggningen. Den gäller fyra markägare i planeringsområdet.

Planläggningsprogram

Detaljplanen för Sarvvik ingår i det planläggningsprogram för Kyrkslätt för åren 2023–2027 som godkänts av kommunfullmäktige.

Landskapsplan

På planeringsområdet gäller Nylandsplanen 2050, som vunnit laga kraft våren 2023. I den finns det inga anteckningar i området. Norr om planeringsområdet löper en väg av landskapsintresse (Västerleden) och på dess södra sida finns ett skyddsområde.

Generalplan

Kyrksläotts generalplan 2020 vann laga kraft år 2000. Markanvändningen på planeringsområdet har anvisats som småhusdominerat område (AP). I området finns dessutom ett skyddsobjekt (en fast fornlämning). På södra sidan av planeringsområdet ligger en småbåtshamn (LV) och i norr löper parallellt med Västerleden en gång- och cykelväg.

Planeringsområdet ingår i delgeneralplanen för Sundsberg, som torde inledas i enlighet med planlägningsprogrammet år 2024. I den utvecklingsbild 2060 för Sundsberg som utarbetats som utgångsinformation för delgeneralplanen konstateras att målet är att invid Västerleden och på Esbovikens strand förverkliga en uppväxande modern småstad, som i sin egenart skiljer sig från mängden i Helsingforsstrakten.

Detaljplan

Detaljplanen för Sarvvik har vunnit laga kraft 2005. Planändringens planeringsområde omfattar kvartersområden för fristående småhus (AO), ett kvartersområde som betjänar turism (RM), på vilket det i detta nu befinner sig byggnader som används för representation, dessutom hör

det område för närrekreation (VL) och vattenområde (W) till området. I planen anges likaså gatuområden. Dessutom finns det en fornlämning i området (sm).

Det har anvisats två tomter för byggande som betjänar turism. Båda tomterna har en byggrätt på 1200 v-m². Egnahemstomternas byggrätt varierar mellan 200 och 250 v-m².

VAR PLANERAR MAN?

Läge och trafikförbindelser

Planeringsområdet är beläget i den östra delen av Kyrksläotts kommun på Esbovikens strand, söder om Västerleden (stamväg 51) på ca 10 km avstånd från kommuncentrum. Området är lättillgängligt med olika trafikformer. Kollektivtrafiken har en hög servicenivå, planeringsområdets närmaste busshållplats finns på Sarrviksallén på ungefär 400 meters gångavstånd.

Masaby affärscentrum och dess tågstation ligger på ungefär fem kilometers avstånd från planeringsområdet. Avståndet till Stensviks metrostati-

Sommaren 2016 – hösten 2017

Beredningsfasen

Vintern 2017 – våren 2019

Förslagsfasen

Vintern 2023

Beredningsfas 2

HUR FRAMSKRIDER PLANERINGEN?

- Planläggaren utarbetar ett program för deltagande och bedömning, dvs. ett PDB
- Planläggaren utarbetar ett planutkast
- Experter utarbetar nödvändiga utredningar
- Planläggaren utarbetar ett planförslag (= karta och beskrivning)
- Planläggaren uppdaterar programmet för deltagande och bedömning, dvs. PDB
- Experter utarbetar nödvändiga utredningar

HUR KAN MAN PÅVERKA PLANERINGEN?

- Programmet för deltagande och bedömning (PDB) och upptagandet av planen till behandling kungjordes i Kirkkonummen Sanomat samt meddelades per brev till markägarna i planområdet
- PDB var framlagt på kommunens webbplats och i kommunhuset samt i biblioteken i kommunen
- Planutkastet var framlagt till påseende 21.8. – 22.9.2017
- Det ordnades ett invånarmöte om planutkastet 7.9.2017
- Planförslaget hölls offentligt framlagt till påseende 8.4. – 10.5.2019, under vilken tid det var möjligt att lämna in skriftliga anmärkningar mot det till kommunstyrelsen
- Det begärdes utlåtanden om planförslaget av vederbörande myndigheter, föreningar och andra sammanslutningar
- Det ordnades ett invånarmöte om planutkastet 17.4.2019
- Man informerade om framläggandet till påseende och invånarmötet med en kungörelse och med brev till planområdets markägare
- Programmet för deltagande och bedömning (PDB) och upptagandet av planen till behandling kungörs i Kirkkonummen Sanomat samt meddelas per brev till markägarna i planområdet
- PDB är framlagt på kommunens webbplats och i kommunhuset samt i biblioteken i kommunen

VEM BESLUTAR OM PLANERINGEN

- PDB godkändes i Kommunaltekniska nämnden 15.6.2016 (§ 49)
- Samhällstekniska nämnden godkände planutkastet 31.5.2017 (§ 42)
- Kommunaltekniska nämnden behandlade planförslaget och framlade det för kommunstyrelsen 28.2.2019 (§ 40)
- Kommunstyrelsen godkände planförslaget och framlade planförslaget offentligt till påseende 11.3.2019 (§ 77)
- Samhällstekniska nämnden godkänner programmet för deltagande och bedömning

VEM BERÖRS AV PLANERINGEN

Markägare och invånare:

- markägarna och invånarna på planeringsområdet och dess närområde

Företag:

- företagen i närområdena
- Caruna Esbo Ab
- Fortum Power and Heat Oy
- DNA Ab
- Elisa Abp
- TeliaSonera Finland Abp
- övriga företag som verkar i området

Föreningar och övriga sammanslutningar:

- Kyrksläotts Småfastighetsförening ry
- Kyrksläotts Hembygdsförening r.f.
- Kyrksläotts företagare rf
- Masaby invånarförening

Myndigheter:

- Kyrksläotts kommun: byggnadstillsynen, de kommunaltekniska investeringstjänsterna, underhållstjänsterna, tomt- och geoinformationstjänsterna, serviceområdet för bildning, handikapprådet, äldrerådet
- Kyrksläotts Vatten

- Nylands Förbund
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Esboregionens miljö- och hälsoskydd
- HRM Samkommunen för Helsingforsregionens miljötjänster
- HRT Samkommunen för Helsingforsregionens trafik
- Västra Nylands välfärdsområde
- Polisinspektionen i Västra Nyland
- Västra Nylands museum

on i Esbo är ungefär 2,5 km. Från planeringsområdet har ordnats trygga gång- och cykelförbindelser till Masaby och metrostationen i Stensvik.

Man kommer till planeringsområdet via Sarvviksallén och Sarvviksvägen så att trafiken leds via Sarvviksstigen till området med effektivare byggnation. Likaså leds trafiken via Strandängsvägen till de egnahemstomter som gränsar till Esboviken. Golfbanan i Sarfvik ligger i omedelbar närhet till planeringsområdet.

Storlek och markägoförhållanden

Planområdets area är ungefär 11,2 hektar. Det är huvudsakligen i privat ägo. De största markägarna är Kyrksläotts kommun, Gummerus Kiinteistö Oy, UPM-Kymmene Abp, Westpro cc Oy, Sato-Rakennuttajat Oy och Priamer Group Oy. Dessutom finns det några andra privata markägare i planområdet.

Befolkning, arbetsplatser och service

Det finns ingen året runt-bosättning i planområdet med undantag för tre existerande egnahemshus. Det finns inga arbetsplatser i området Det

två byggnaderna i representationsbruk i området används sporadiskt. I närheten till planeringsområdet ligger Grännäsparkens lekplats och på omkring 300 meters avstånd ligger ett privat finskspråkigt motionsinriktat daghem, som har en tomt för en närbutik som granne.

På norra sidan av planeringsområdet har det i samband med den lilla småbåtshamnen i Sarfvik anlagts ett uthyrningsföretag för vattensportutrustning samt padelbanor och ett kafé. Det finns en golfbana i omedelbar närhet till planeringsområdet. I övrigt förlitar sig området på tjänsterna i Masaby och kommuncentrum samt Stensvik, där bl.a. de närmaste livsmedelsaffärerna ligger.

Natur, jordmån och rekreation

Planeringsområdet är till största delen obebyggd tall- och grandominerad bergssluttning. Det högsta området, från vilket det öppnar sig en strålande havsutsikt, består av bara klippor och dess trädbestånd är glest. I närheten av stranden är trädbeståndet lövträdsdominerat. I stranden finns det vassruggar, som har muddrats vid bryggorna. Det ligger en närbadplats (en brygga) i den södra delen av planeringsområdet.

Vintern 2024 – våren 2024 Förslagsfas 2

Hösten 2024 – vintern 2025 Godkännandefasen

■ Planläggaren utarbetar ett granskat planförslag (= karta och beskrivning)

■ Planläggaren utarbetar eventuellt ett justerat planförslag (= karta och beskrivning) samt utarbetar bemötanden till de anmärkningar och utlåtanden som inlämnats till planförslaget

■ Planförslaget hålls offentligt framlagt till påseende i kommunhuset och i biblioteken i kommunen under minst 30 dagar, under vilken tid man kan lämna in skriftliga anmärkningar mot det till kommunstyrelsen

■ Man kan anföra besvär över beslutet att godkänna planen till Helsingfors förvaltningsdomstol

■ Det begärs utlåtanden om planförslaget av vederbörande myndigheter, föreningar och andra sammanslutningar

■ Det ordnas ett invånarmöte/en planläggarmottagning etc. om planförslaget

■ Man informerar om framläggandet till påseende och invånarmötet med en kungörelse och med brev till planområdets markägare

■ Kommunaltekniska nämnden behandlar planförslaget och framlägger det för kommunstyrelsen

■ Samhällstekniska nämnden behandlar planen samt bemötandena till de anmärkningar som erhållits och framlägger dem för kommunstyrelsen

■ Kommunstyrelsen godkänner planförslaget och framlägger planförslaget offentligt till påseende

■ Kommunstyrelsen behandlar planen och godkänner bemötandena samt framlägger planen för kommunfullmäktige

■ Kommunfullmäktige godkänner planen

Markgrunden i planeringsområdet är hållmark, lera och gyttejlera. Den nya markanvändningen försvagar inte användningen av områdets rekreationsrutter och -områden, utan tvärtom förbättrar dem genom att göra havet bättre tillgängligt för dem som rör sig utomhus.

Kommunalteknik, byggnader och kulturhistoria

I planeringsområdet har anlagts kommunalteknik som betjänar området såsom gator och vattentjänster. Området hör till affärsverket Kyrksläotts Vattens verksamhetsområde. På södra sidan av Västerleden, på det detaljplanerade området, har det byggts ett överföringsavlopp och Fortum Abp:s fjärrvärmeledning.

Byggnaderna på de tomter som används för representation (RM) i kvarter 2208 på den detaljplan som ska ändras är uppförda på 1970-talet. Dessutom har tomterna fristående bastu- och ekonomibyggnader. Man har för avsikt att riva byggnaderna i fråga. Av de fyra tomterna i samma kvarter har det byggts egnahemshus (AO) på tre. På parkområdet längs Sarvviksvägen finns en transformator (et/m).

Den fasta fornlämningen (sm) på det högsta området på planeringsområdets berg är ett stenröse från bronsåldern. Några andra kulturhistoriska betydande objekt finns det inte i området.

Det har uppförts tät och relativt ny låghus- och småhusbebyggelse i planeringsområdets närmaste omgivning. Dessa byggnaders fasader är huvudsakligen ljus puts och trä. På det område som omfattas av Sarvviksbergets detaljplan, som ligger väster om planeringsområdet, har det uppförts flervåningshus under de senaste tio åren.

VAD UPPMÄRKSAMMAS I PLANERINGEN?

Planeringen grundar sig på följande utgångsmaterial:

- Kyrksläotts kommunstrategi 2018–2021 (Kyrksläotts kommun, 2017)
- En blick in i framtiden. Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrksläätt 2040 och 2060 (Demos Helsinki/ Sweco, 2020)

- Jorvas och Sundsberg - en föregångare för innovativ stadsutveckling, utvecklingsbild 2026
- Planen för markanvändningen i Helsingforsregionen (MAL 2023)
- Kyrksläotts klimatvägkarta (Gaia Consulting Oy, 2019)
- Utvecklingsplan för Kyrksläotts gång- och cykeltrafiknät och naturstigar (Linea Konsultit Oy, 2009)

- Vagnäts- och trafiksäkerhetsutredning (Kyrksläotts kommun, Vägförvaltningen och Strafica Oy, 2008)
- Utvecklingsprogram för gång och cykling i Kyrksläätt (SITO 2017)
- Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 (Slto Oy, 2017) (på finska)
- Byggnadskultur och kulturlandskap i Kyrksläätt (Sigbritt Backman, 1992)

Under planeringen bedöms åtminstone följande direkta och indirekta konsekvenser som medförs av planen:



Miljökonsekvenser:

- konsekvenser för samhällsstrukturen
- konsekvenser för trafiken
- konsekvenser för landskapet
- konsekvenser för klimatförändringen
- konsekvenser för den omgivande naturen, jordmån och vattendrag



Sociala konsekvenser:

- konsekvenser för befolknings- och åldersstrukturen
- konsekvenser för serviceutbudet
- konsekvenser för rekreativ användning
- konsekvenser för trafiksäkerheten
- konsekvenser för möjligheterna till motion



Samhällsekonomiska konsekvenser:

- konsekvenser för kommunens ekonomi (bl.a. investerings- och driftsutgifter)
- konsekvenser för privata markägares inkomster och utgifter



Kulturella konsekvenser :

- konsekvenser för landskapet och tätortsbilden
- konsekvenser för den byggda kulturmiljön och den lokala kulturen

HAR MAN REDAN AVTALAT OM NÅGONTING?

Enligt 91 a § i markanvändnings- och bygglagen är de markägare inom ett område som detaljplaneras vilka har avsevärd nytta av detaljplanen skyldiga att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggnad. Kommunen och markägaren avtalar om deltagandet i kostnaderna genom ett markanvändningsavtal. Efter att detaljplaneutkastet blivit färdigt kommer kommunen att föreslå markanvändningsavtal till de markägare på området som skulle få avsevärd nytta, alltså extra byggrätt, av detaljplanen. Ersättningen som markägaren betalar kommunen fastställs på basis av hurdana investeringskostnader för samhällsbyggnad genomförandet av planen förorsakar kommunen och vilken ekonomisk nytta markägaren får av genomförandet av planen. Godkännande av detaljplanen i fullmäktige förutsätter att kommunen och ovan nämnda markägare har undertecknat ett markanvändningsavtal.



När planen bereds kan man ta del av planeringsmaterialet vid kommunens planläggnings- och trafiksystemtjänster, på adressen:

**Ervastintie 2, Kuntatekniikan toimistot 2. krs,
Kirkkonummi**

eller på webben på adressen:
www.kyrkslatt.fi/planlaggning

Respons på programmet för deltagande och bedömning kan sändas på adressen:

**Kyrkslättis kommun / Registraturen
PB 20, 02401 Kyrkslätt**

eller per e-post:
kirjaamo@kirkkonummi.fi

Ytterligare information om planprojektet ges av:

Kommunarkitekten Tero Luomajarvi
e-post: tero.luomajarvi@kirkkonummi.fi

Planläggningens aktuella kontaktuppgifter finns på sidan:
www.kyrkslatt.fi/kontaktuppgifter-frag-a-planlaggaren