



Delgeneralplan för Sundsberg

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING
(OAL 62 § OCH 63 §)

 KIRKKONUMMI
KYRKSLÄTT

Godkänt 27.8.2025 i
kommunutvecklingsnämnden

VAD PLANERAR MAN?

Målet för delgeneralplanen för Sundsberg är att i Kyrksläotts östra del invid Västerleden och vid Esbovikens strand bygga en modern småstad som skiljer sig på ett säregt sätt från andra områden i Helsingforsregionen. En stor del av det centrala planeringsområdet är obebyggt, vilket möjliggör betydande bostadsproduktion och i första hand uppkomst av servicearbetsplatser på området. Utöver läget är närheten till havet och rekreation viktiga attraktionsfaktorer för området.

Vid planeringen av området beaktas de senaste teknologiska innovationerna, de mest avancerade boendevisionerna och förutsedda livsstilsförändringar. Invånarna erbjuds ekologiskt, energieffektivt och klimatmässigt hållbara lösningar samt förutsättningar för en ansvarsfull livsstil. Invånarna kan njuta av en högkvalitativ livsmiljö med närhet till hav och natur, gemenskap och nya former av flexibel boendeutformning, samt alternativa boendelösningar och närservice som motsvarar invånarnas behov. En trivsamt, stadsnära byggd miljö stöder i sin tur utvecklingen av serviceutbudet.

Fokus i byggandet ligger i närheten av Masaby tätort, i zonen mellan Herrgårdsstranden och Västerleden, för markanvändningen i Sarviks område är redan långt planerad. I delgeneralplanen bekräftas markanvändningen i de detaljplaner som utarbetats söder om Västerleden, men även områden som lämpar sig för kompletteringsbyggande beaktas, liksom området Malmen som gränsar till Esboviken.

Målför delgeneralplanen är 2075.

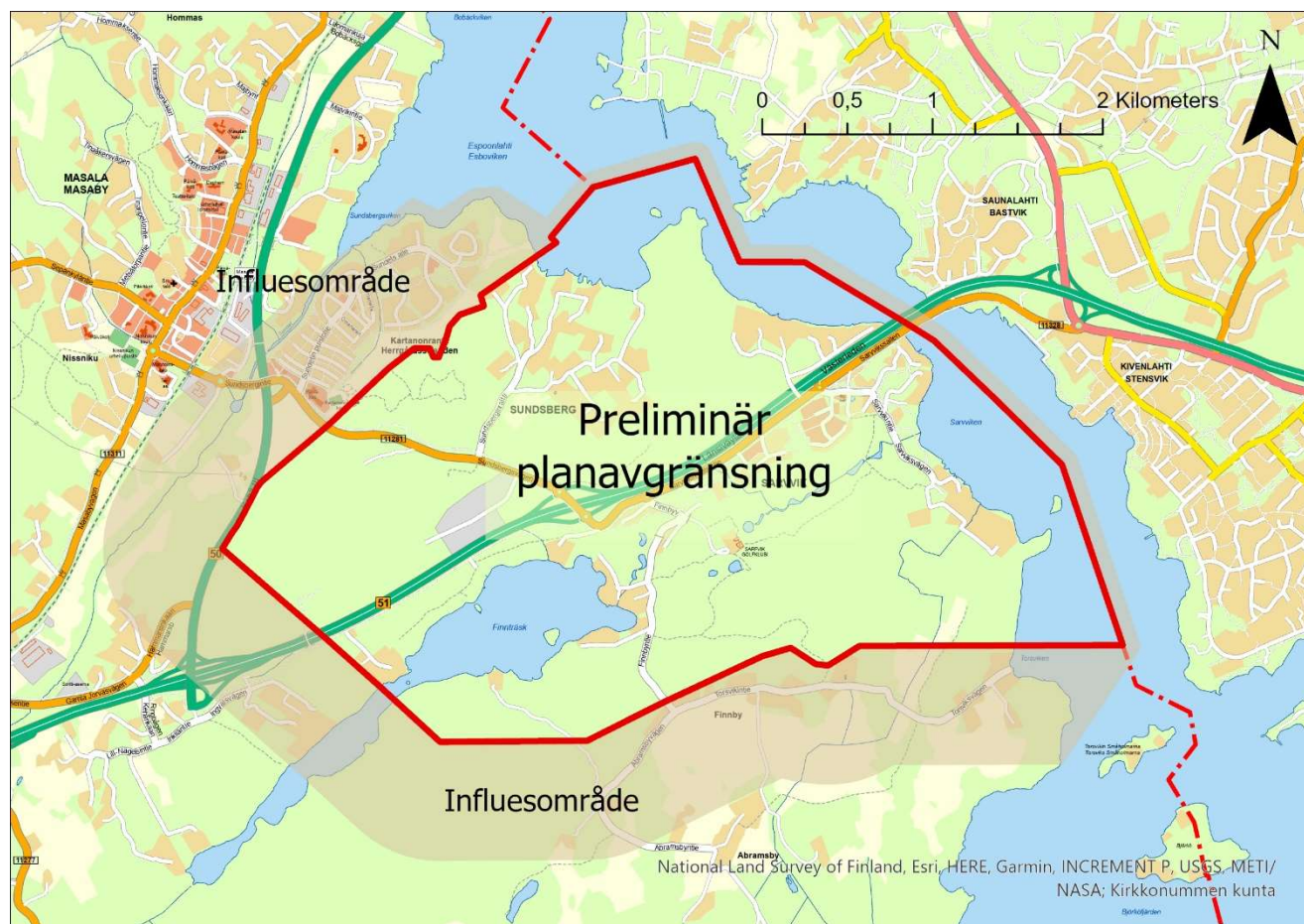


Bild 1. Avgränsningar av planeringsområdet och dess influensområde.

VARFÖR PLANERAR MAN?

Planläggningsprogram

Delgeneralplanen för Sundsberg ingår i det av kommunfullmäktige godkända planläggningsprogrammet för Kyrkslätt för åren 2025–2028. Utvecklingsbilden för Jorvas och Sundsberg 2060 (Kyrksläts kommun 2021) har utarbetats som utgångsuppgift för områdesplaneringen. De centrala markägarna har dessutom gjort upp idéplanen för Sundsberg för sina egna områden år 2024 (ONE Architects Finland Oy, 2024).

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT) är en del av systemet för planering av markanvändningen. Med målsättningarna försäkras man sig om att ärenden av riksomfattande betydelse beaktas i planläggningen och de statliga myndigheternas verksamhet. Med revideringen av målsättningarna strävar man efter att svara på framtida utmaningar för områdesanvändningen och främja verkställigheten av internationella avtal i Finland. I planeringen av markanvändningen ska man befrämja genomförandet av de riksomfattande målen för områdesanvändningen. De reviderade målsättningarna delas in i fem helheter som är:

- fungerande samhällen och hållbara färdsätt
- effektivt trafiksystem
- sund och trygg livsmiljö
- livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturresurser och
- energiförsörjning som har en förmåga till förnyelse.

Landskapsplan

På planeringsområdet gäller Nylandsplanen 2050 (dvs. landskapsplanen). Helheten Nylandsplanen 2050 omfattar etapplandskapsplanerna för Helsingforsregionen, Västra Nyland och Östra Nyland (lagakraftvunnen 13.3.2023). Planhelheten ersätter tidigare gällande landskapsplaner, med undantag för landskapsplanen för Östersundomområdet och vindkraftslösningen i den fjärde etapplandskapsplanen.

Planeringsområdet omfattas av etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen, där området norr om Västerleden (riksväg 51) har anvisats som en utvecklingszon för tätortsverksamheter. Dessutom har området bland annat tilldelats regionala grönförbindelsebehov (Meiko–Esboviken och Finnträsk–Porkala udd), en regionalt betydande väg (riksväg 51) samt skyddsområden såsom Sundsbergs och Morns skyddsområden. Inom planeringsområdet gäller även de allmänna planeringsbestämmelserna i landskapsplanen. Dessutom omfattas området delvis av en planeringsrekommendation för lokalt betydande vindkraft enligt den fjärde etapplandskapsplanen, som fortfarande är i kraft.

Nylands förbund har inlett beredningen av

etapplandskapsplanen för grön omställning (VISION). Planarbetet inleddes i mars 2025 och syftar till att komplettera den gällande planhelheten med teman kopplade till grön och ren omställning. De centrala temana i VISION-planen är energi, logistik och långväga persontrafik, natur och koldioxidbindning, industriell produktion, cirkulär ekonomi och försörjning av jordmaterial samt vattenförsörjning och vattenresurser. Planens målår är 2050 och regionalt sett omfattar planen hela Nyland.



Bild 2. Utdrag ur Nylandsplanen 2050.

Generalplan

På planeringsområdet gäller Kyrksläotts generalplan 2020 (lagakraftvunnen 2000). En betydande del av området i generalplanen har anvisats som område för boende och arbetsplatser. Dessutom finns det ett område för centrumfunktioner i närheten av korsningsområdet mellan Västerleden och Sundsbergsvägen. I generalplanen har också anvisats ett stort område för idrotts- och rekreationstjänster, närreklamationsområden och jord- och skogsbruksdominerade områden. Det går en historisk väglinje längs Sundsbergsvägen och Finnbyvägen mot Danskarby på Porkala udd.

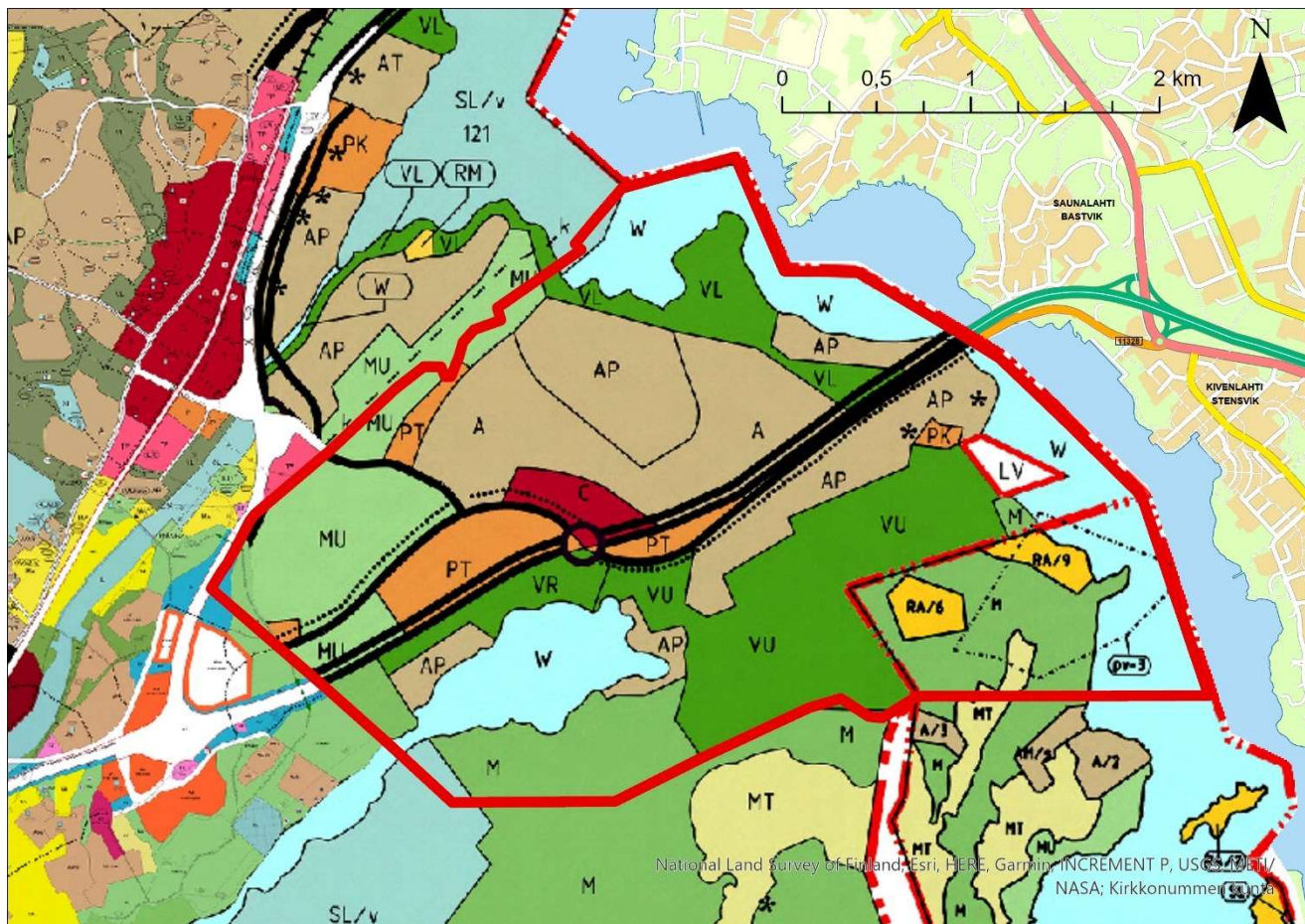


Bild 3. Utdrag ur Kyrksläotts generalplan 2020

Delgeneralplan

På planeringsområdet gäller ingen delgeneralplan.

Detaljplan

På planeringsområdet gäller fem detaljplaner: Sarvvik (2793) (lagakraftvunnen 2005), Sarvviksberget (3143) (lagakraftvunnen 2013), Sarvviksporten (3362) (lagakraftvunnen 2021), Viltskogen (3359) (lagakraftvunnen 2020), detaljplanen för Kolabacken och ändring av detaljplanen för Viltskogen (3451) (lagakraftvunnen 2021). Det finns två anhängiga detaljplaner: Detaljplaneprojekten Sarvviksstranden och Energigränden (situationen hösten 2025).

Utvecklingsbilden för Jorvas och Sundsberg 2060

År 2021 utarbetades en utvecklingsbild för Jorvas och Sundsberg för år 2060 (fge 31.5.2021 §34). Utvecklingsbilden är en strategisk plan utan rättsverkningar. Markanvändningen skisseras på en allmän nivå genom olika teman som rör samhällsstrukturen: boende, arbetsplatser, trafik och miljö. Utvecklingsbilden beaktar Kyrksläotts långsiktiga utvecklingsprinciper samt målen för att begränsa klimatförändringen. Samhällsbyggandet möjliggör ibruktagning av

innovationer samtidigt som det förbereder sig på förutsedda förändringar i sättet att leva, bo och röra sig.

I utvecklingsbilden är målet för Sundsbergsområdet att skapa ett mångsidigt stadsområde med hållbara färdsätt, där boende, arbetsplatser, service, rekreation och natur bildar ett 20-minutersstadskoncept med god tillgänglighet. Utöver service inom gångavstånd erbjuds invånarna utmärkta möjligheter att njuta av natur, hav och landskap. Området eftersträvar en balans mellan natur och byggd miljö, med hänsyn till naturvärden. Bostadsområdena i Sarvvik och Herrgådsstranden kompletterar Sundsbergs stadscentrum, vars kärna byggs i närheten av Sundsbergsvägen och Västerleden – på en central och lättillgänglig plats.

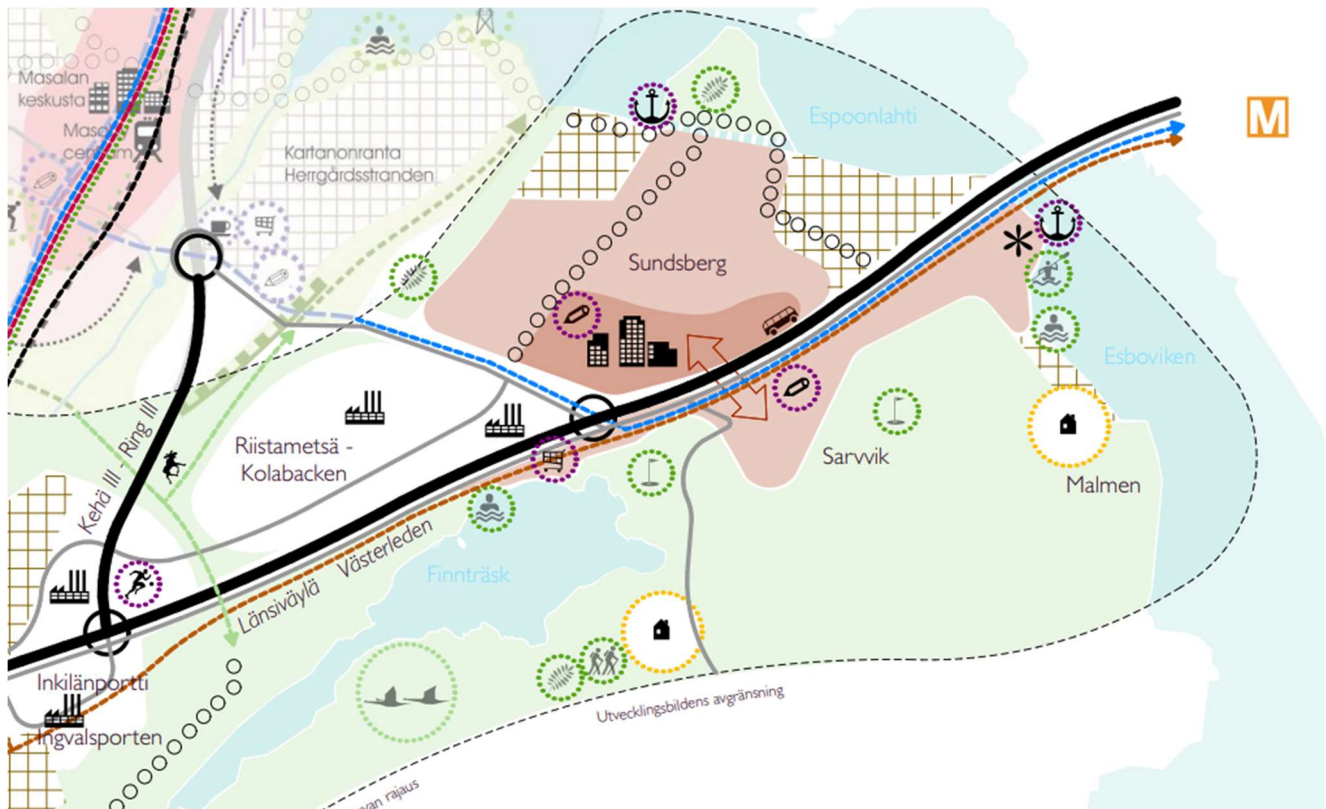


Bild 4. Utdrag av utvecklingsbilden för Jorvas och Sundsberg 2060.

VAR PLANERAR MAN?

Läge

Projektet ligger i östra delen av Kyrksläpps centrala tätortszon vid Esbovikens strand. Planeringsområdet omfattar områdena Sundsberg och Sarvvik samt Kolabackens och Viltskogens arbetsplatsområden.

Kommuncentrum finns på ca sju kilometers avstånd väster om planeringsområdet och ca 25 km från Helsingfors centrum. Avståndet från området till Masaby tåghållplats och Stensviks metrostation är som kortast endast två kilometer. Redan nu är servicenivån på busstrafiken på området god. Områdets närhet är utomordentlig tack vare de regionala huvudlederna, Västerleden och Ring III samt god servicenivå inom kollektivtrafiken.

Areal och markägoförhållanden

Delgeneralplaneområdets areal är ca 10 km². Planeringsområdet ägs huvudsakligen av privata markägare. Kommunens markägo på området är ringa.

Befolkning, arbetsplatser och service

På planeringsområdet bor ca 1400 invånare (situationen hösten 2025), av vilka ca 1 200 bor på de detaljplanerade

områdena söder om Västerleden. De viktigaste arbetsplatskoncentrationerna inom planeringsområdet finns på områdena Viltskogen och Kolabacken. Dessa områden är dock fortfarande under uppbyggnad, så antalet arbetsplatser är för närvarande lågt. I övrigt finns det småskalig privat affärsverksamhet och jordbruk i området.

Planeringsområdet är beroende av serviceutbudet i Kyrksläotts och Masaby centrum samt av kommersiella och andra tjänster på Esbos sida. Utöver Kyrksläotts välfärdscentral finns det hälsocentraler i Masaby och Stensvik. Det närmaste finskspråkiga daghemmet och skolan för årskurserna 1–6 ligger i Herrgårdsstranden. I Masaby finns också två finskspråkiga skolor för årskurserna 7–9. De finsk- och svenskspråkiga gymnasierna ligger i Kyrksläotts centrum, där det också finns en svensk skola för årskurserna 7–9. Planeringsområdets närmaste svenskspråkiga daghem ligger i Masaby och skolan för årskurserna 1–6 i Bobäck.

Natur, jordmån och rekreation

Vegetationen på planeringsområdet är huvudsakligen tall- och grandominerad skog och ekonomiskog. Enligt naturutredningen (Ympäristötutkimus Yrjölä 2020) är största delen av de identifierade värdefulla naturvärdena koncentrerade till samma områden. I Sundsberg utmärker sig skogsåsen i den norra och nordvästra delen samt området kring Morns udde. I området kring sjön Finnträsk finns naturvärden särskilt vid den södra stranden och i de ogallrade granskogarna med rikligt med murkna träd. Skogsområdena söder om Finnträsk är lugna och lämpar sig även som häckningsmiljö för känsliga rovfåglar. I Malmenområdet är den norra skogsbranten intill golfbanan samt strandområdena vid Esboviken de mest värdefulla. Inom delgeneralplaneområdet har man observerat bland annat kärnområden och livsmiljöer för flygekorar, fladdermusområden samt arter som nämns i bilaga IV(a) till habitatdirektivet, såsom kärrtrollslända och andra värdefulla trollsländsobjekt. Även åkergroda har observerats i området.

Marken inom planeringsområdet består av bergåsar med mellanliggande områden av främst lera eller sandmorän.

I den västra delen av delgeneralplaneområdet ligger den östra änden av sjön Finnträsk, som är betydelsefull med tanke på landskapet, naturens mångfald och rekreation. Vid den norra stranden av Finnträsk finns också en populär badplats. Från Kartanonrannan koulu utgår Sundsbergs naturstig, som går genom skogen väster om Sundsbergsstråket. Det finns även många omarkerade motionsstigar i skogarna inom planeringsområdet. I den södra delen av delgeneralplaneområdet ligger Sarfviks golfklubb.

Kommunalteknik, byggnader och kulturhistoria

Planeringsområdet ligger norr om Västerleden och öster om Sundsbergsvägen och består av ett relativt tätt bebyggt glesbygdsområde. Norr om Västerleden och väster om Sundsbergsvägen ligger de arbetsplatsområden som håller på att byggas i Viltskogen samt datacentret i Kolabacken. Söder om Västerleden finns ett detaljplanerat område, och söder om detta jord- och skogsbruksmark samt glesbebyggelse.

Området var en del av Porkala arrendeområde som var under Sovjetunionens kontroll åren 1944–1956. Under denna tid förstördes eller revs nästan hela byggnadsbeståndet inom inventeringsområdet på grund av dåligt skick. Därför har endast enstaka, förändrade byggnader från tiden före arrendeperioden bevarats. Som följd av arrendetiden har byggnadsbeståndet förnyats och därefter gradvis kompletterats under olika årtionden.

Till verksamhetsområdet för affärsverket Kyrksläotts Vatten hör de detaljplanerade områdena samt delar av glesbygdsområdet söder om Sarvvik. De norra delarna av Västerleden och Sundsbergsvägen samt den östra änden av sjön Finnträsk omfattas inte av det centraliserade kommunaltekniska nätet.

BERÄKNAD TIDTABELL

Hösten 2025

Anhängiggörande

Hur framskrider planeringen?

- Planförfattaren utarbetade ett program för deltagande och bedömning alltså ett PDB
- Sakkunniga utarbetar nödvändiga utredningar

Hur kan jag påverka planeringen?

- Programmet för deltagande och bedömning (PDB) och anhängiggörandet av detaljplanen kungörs i Kirkkonummen Sanomat samt meddelas per brev till markägarna på planeringsområdet.
- PDB finns till påseende på kommunens webbplats och kommunhuset samt på kommunens bibliotek
- Man kan kontakta planförfattaren i varje skede av planläggningen.

Vem beslutar om planeringen?

- Kommunutvecklingsnämnden godkänner programmet för deltagande och bedömning.

Hösten 2025–hösten 2026

Berednings- dvs. utkastskede

Hur framskrider planeringen?

- Planförfattaren utarbetade beredningsmaterialet för planen (= karta och beskrivning) och en konsekvensbedömning.
- Sakkunniga utarbetar nödvändiga utredningar

Hur kan jag påverka planeringen?

- Planens beredningsmaterial hålls offentligt framlagt i kommunhuset och på kommunens bibliotek i minst 30 dagar under vilken tid man kan framföra sina åsikter antingen muntligen eller skriftligen till planförfattaren eller skriftligen till kommunutvecklingsnämnden
- Om planens beredningsmaterial begärs utlåtanden av berörda myndigheter, föreningar och övriga samfund.
- Ett invånarmöte ordnas om planens beredningsmaterial.
- Om framläggningen och invånarmötet informeras med en kungörelse och per brev till markägarna på planeringsområdet

Vem beslutar om planeringen?

- Kommunutvecklingsnämnden behandlar planens beredningsmaterial och lägger fram det.

Våren 2027–hösten 2027

Förslagsskede

Hur framskrider planeringen?

- Planläggaren utarbetar ett planförslag (=karta och beskrivning) samt bemötanden till åsikterna och utlåtandena som getts om planens beredningsmaterial.
- Sakkunniga utarbetar eventuella tilläggsutredningar

Hur kan jag påverka planeringen?

- Planförslaget hålls offentligt framlagt i kommunhuset och i kommunens bibliotek i minst 30 dagar under vilken tid man kan lämna in skriftliga anmärkningar till kommunstyrelsen
- Om planförslaget begärs utlåtanden av berörda myndigheter, föreningar och övriga samfund.
- Ett invånarmöte ordnas om planförslaget.
- Om framläggningen och invånarmötet informeras med en kungörelse och per brev till markägarna på planeringsområdet

Vem beslutar om planeringen?

- Kommunutvecklingsnämnden behandlar planförslaget och bemötandena på inkomna åsikter och utlåtanden och förelägger kommunstyrelsen dem
- Kommunstyrelsen godkänner planförslaget och bemötandena och lägger fram planförslaget

Våren 2028–hösten 2028

Skede för godkännande

Hur framskrider planeringen?

- Planläggaren utarbetar ett eventuellt justerat planförslag (=karta och beskrivning) samt bemötanden till anmärkningarna och utlåtandena som getts om planförslaget.

Hur kan jag påverka planeringen?

- Beslutet om godkännande av planen kan överklagas hos Helsingfors förvaltningsdomstol

Vem beslutar om planeringen?

- Kommunutvecklingsnämnden behandlar planen och bemötandena på inkomna åsikter och utlåtanden och förelägger kommunstyrelsen dem
- Kommunstyrelsen behandlar planen och godkänner bemötandena och förelägger kommunfullmäktige planen.
- Kommunfullmäktige godkänner planen

DEM GÄLLER PLANERINGEN?

Markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen, kan delta i planläggningen. Dessa grupper kallas intressenter.

Intressenter i delgeneralplanen för Sundsberg är bl.a.:

Markägare och invånare:

- Markägarna och invånarna i planeringsområdet med närområde

Företag:

- Caruna Espoo Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- Fingrid Abp/Markanvändning och miljö
- DNA Finland Oy
- Elisa Abp
- TeliaSonera Finland Abp
- övriga företag med verksamhet i området

Föreningar och andra samfund:

- Sundsbergbyvägens invånarförening rf
- Masaby invånarförening
- Herrgårdsstrands innevånareförening rf
- Kyrksläotts Småfastighetsförening rf
- Kyrksläotts Hembygdsförening r.f.
- Kyrksläotts miljöförening rf
- Kyrkslätt Natur och Miljö r.f.
- Finnträskin Suojeluyhdistys ry
- Kyrksläotts företagare rf
- Kyrkslätt Landsbygdsförening r.f.
- Helsingforsstrakts ornitologiska förening Tringa r.f.
- MTK-Nyland
- Skogsvårdsföreningen, Södra skogsreviret rf

- Kustens skogscentrals regionala enhet
- Nylands jaktvårdsdistrikt / Finlands viltcentral Nyland
- Kyrkslätt jaktvårdsförening
- Suunnistusseura Lynx ry
- Vägagen för de enskilda vägarna

Myndigheter:

- Kyrksläotts kommun: livskraftstjänsterna, tomttjänsterna, geoinformationstjänsterna, miljövården, infratjänsterna, bildnings- och fritidstjänsterna, rådet för personer med funktionsnedsättning, äldrerådet
- Kyrksläotts vatten
- Nylands förbund
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Esbo stad
- Esboregionens miljö- och hälsoskydd
- HRM Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
- HRT Samkommunen Helsingforsregionens trafik
- Trafikledsverket
- Västra Nylands välfärdsområde / Västra Nylands räddningsverk
- Polisinsättningen i Västra Nyland
- Västra Nylands museum
- Forststyrelsen, naturtjänster
- Nylands jaktvårdsdistrikt



Bild 4. Utsikt från Finnträskets strand

VAD FÄSTER MAN UPPMÄRKSAMHET VID I PLANERINGEN?

I planprojektet utnyttjas till tillämpliga delar de tidigare utrednings- och planeringsmaterialen som gäller planeringsområdet.

Planeringen grundar sig bland annat på följande utgångsuppgifter:

- Kyrslätts kommunstrategi 2024–2030 (Kyrslätts kommun, 2024)
- Kyrslätts kommuns servicenätsplan (Kyrslätts kommun, 2024)
- Idéplanen för Sundsberg (ONE Architects Finland Oy, 2024)
- Planen för markanvändning, boende och trafik i Helsingforsregionen (MBT 2023)
- Utvecklingsbilden för Jorvas och Sundsberg 2060 (Kyrslätts kommun, 2021)
- Naturutredning för delgeneralplaneområdet Sundsberg och Sarvvik i Kyrslätt 2019 (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2020)
- En blick in i framtiden - Utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrslätt 2040 och 2060 (Demos Helsinki / Sweco Finland Oy, 2020)
- Kyrslätts klimatvägkarta (Gaia Consulting Oy, 2019)
- Kyrslätts kommuns skogsprogram (Kyrslätts kommun, 2025)
- Verksamhetsprogrammet för trygghet av naturens mångfald i Kyrslätt 2025–2030 (Ramboli Finland Oy, 2025)
- Inventering av den byggda miljön på Sundsbergs delgeneralplaneområde (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, 2025)
- Dagvattenprogram (SITO, 2017)
- Trafiksystemplan för Kyrslätts centrala tätortszon 2040 (SITO, 2017)
- Utvecklingsprogram för gång och cykling i Kyrslätt (SITO, 2017)
- Byggnadskultur och kulturlandskap i Kyrslätt (Sigbritt Backman, 1992)
- Kyrslätts historiska vägar (Maunu Häyrynen, 1987)

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



Miljökonsekvenser:

- konsekvenser för samhällsstrukturen
- konsekvenser för trafiken och möjligheterna att röra sig
- konsekvenser för naturförhållandena och mångfalden
- konsekvenser för landskapet
- konsekvenser för vattendragens kvalitet och vattenhushållningen
- konsekvenser för klimatförändringen
- konsekvenser för energihushållningen



Sociala konsekvenser:

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



- konsekvenser för rekreationsanvändningen

Kulturella konsekvenser:

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



Samhällsekonomiska konsekvenser:

- konsekvenser för kommunens inkomster och investerings- och driftsutgifter
- konsekvenser för de privata markägarnas inkomster och utgifter
- konsekvenser för servicestrukturen

Konsekvenser bedöms förutom på själva planeringsområdet även på ett område som är vidare än planeringsområdet, dvs. influensområdet, och där planen antagligen förorsakar förändringar (se guidekartbilden). I bedömningen utnyttjas bl.a. ursprungsmaterial, respons av intressenter samt tilläggsutredningar som görs under planläggningsprocessen. Planerna preciseras under planens förslagsskede. Konsekvensbedömningen presenteras både i utkast- och i förslagsskedet som en del av planbeskrivningen.

HUR KAN JAG GE RESPONS PÅ PROGRAMMET FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING?

Det justerade programmet för deltagande och bedömning godkändes i kommunutvecklingsnämnden i Kyrklätt 27.8.2025. Programmet kan vid behov ändras under planeringsarbetet.

Man kan ge endera muntlig eller skriftlig respons på programmet för deltagande och bedömning till kommunens planläggare (se kontaktuppgifterna nedan)



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

Ervastvägen 2, Kommunutvecklingssektorns kanslier, 2 vån., Kyrklätt
Kyrklätt

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

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

Kyrklätts kommun / Registraturen
PB 20, 02401 Kyrklätt

eller per e-post:
kirjaamo@kirkkonummi.fi

Mer information om planprojektet ger:

kommunarkitekt	planläggningsarkitekt
Tero Luomajärvi	Anniina Lehtonen

e-post: foramn.efternamn@kirkkonummi.fi
Planläggningens aktuella kontaktuppgifter finns på sidan:
<https://www.kyrklatt.fi/kontaktuppgifter-fraga-planaggaren>