

SARVVIKSSTRANDEN

DETALJPLANEBESKRIVNINGEN



BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

som gäller plankartan daterad 20.2.2019



Kommun

Kyrkslätt

Planens namn

SARVIKSSTRANDEN

Genom ändringen av detaljplanen bildas kvarteren 2204, 2237, 2239 och 2240 samt gatu-, trafik-, rekreations- och vattenområden. Detaljplaneändringen gäller kvarter 2204 och den södra delen av kvarter 2203 samt gatu- och rekreationsområden i detaljplanen för Sarvik.

DETALJPLAN

Uppgjord av

Pekka Vehniäinen, arkitekt SAFA, YKS 337
Sitowise Oy
Vindgränden 2, 02100 Esbo
Växel 020 747 6000

Anhängiggjord

26.8.2016 kungörelse

Behandling

program för deltagande och bedömning (PDB)
samhällstekniska nämnden 15.6.2016
utkast till detaljplan
samhällstekniska nämnden 31.5.2017
förslag till detaljplan
kommunaltekniska nämnden 15.11.2018 , 28.2.2019, kommunstyrelsen 11.3.2019
godkännande av detaljplanen

kommunaltekniska nämnden __.__.201__, kommunstyrelsen __.__.201__ och
kommunfullmäktige __.__.201__.

Projektnummer 34302

Ritning nr detaljplan (rit.nr 3363)
illustration (rit.nr 3364)

IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

Identifikationsuppgifter

Identifikationsuppgifterna framgår av pärmen.

Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i den östra delen av Kyrksläotts kommun på Esbovikens strand söder om Västerleden (stamväg 51). I norr gränsar området till ett småhusområde, i väster och söder till ett skogsområde och i öster till Esboviken. En karta över läget syns på bilden nedan.

Planeringsområdet omfattar en del av Sarviks detaljplaneområde för cirka 2000 invånare. Väster om planområdet, på området för detaljplanen för Sarviksberget, har det byggts nya flervåningshus.

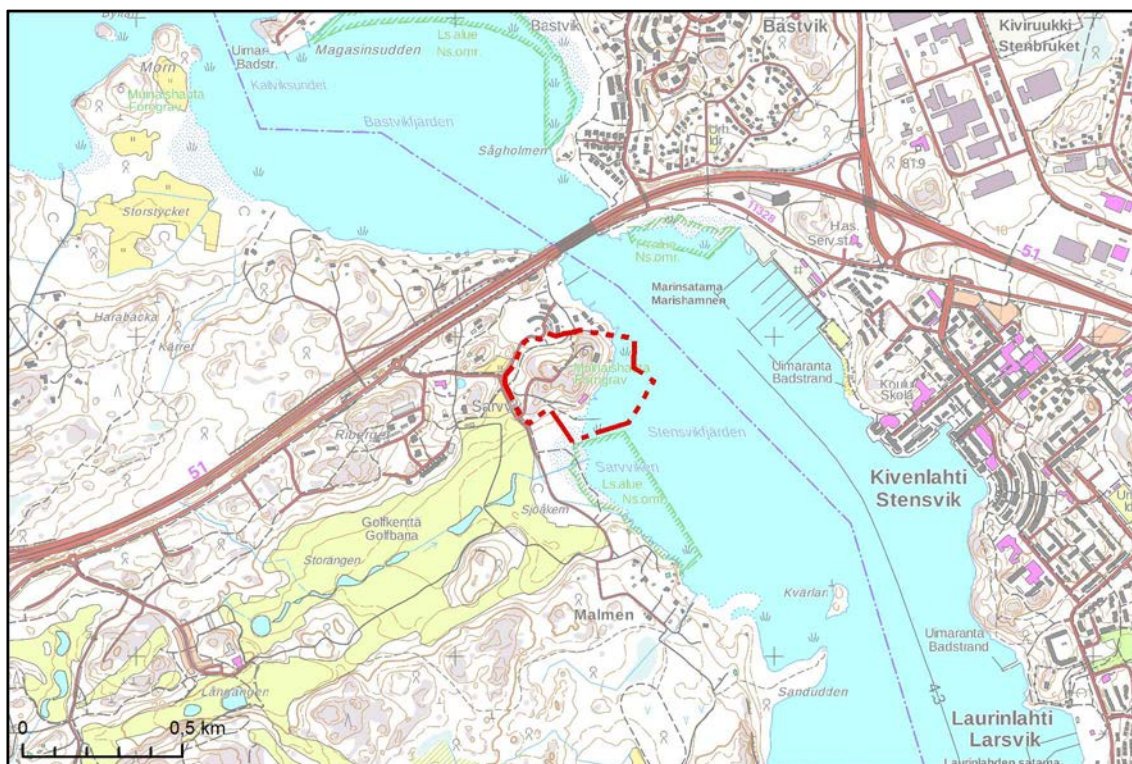


Bild 0-1. Avgränsning av planområdet.

Planens namn och syfte

Ändringen av detaljplanen är en del av utvecklingsprocessen i Sarviksområdet, som syftar till ett betydande nytt område reserverat för boende samt småskalig affärs- och företagsverksamhet. Ändringen av detaljplanen för Sarvik benämns detaljplanen för Sarviksstranden.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att ändra markanvändningen i kvarter 2240 så att flervåningshus (AK), fristående småhus (AO) och representationsbyggnader (RM) får byggas i kvartersområdena. I ändringen av detaljplanen föreslås att byggande av småhus (AP) tillåts i de obebyggda kvartersområdena för fristående småhus (AO) i kvarter 2204. Gränserna för kvartersområdena ändras vid kvarter 2204 så att höjdförhållandena beaktas bättre. Markanvändningen öster om kvartersområdet ändras så att där tillåts en parkeringsplats (LPA). På stranden ändras markanvändningen så att en småbåtshamn (LV) tillåts på det område som i dag huvudsakligen utgörs av vattenområde (W). Vid

småbåtshamnen föreslås dessutom ett kvarter för affärsbyggnader (KL), där det kunde finnas ett kafé, en kiosk eller andra lokaler som betjänar småbåtshamnen eller bostadskvarteret (t.ex. en båtklubb eller andra mötes-, bastu- eller klubblokaler). Dessutom planeras en gata som betjänar den nya markanvändningen, gång- och cykelvägar samt kommunalteknik inklusive vattentjänster och hantering av dagvatten.

Våningsytor:

- 25640 m²-vy bostäder
- 3260 m²-vy hjälputrymmen som betjänar bostäderna, såsom tekniska utrymmen, skyddsrum och förråd
- 15500 m²-vy parkeringsanläggning
- 200 m²-vy affärs-, service- och arbetslokaler
- Sammanlagt: inklusive hjälputrymmen och parkeringsanläggning 44600 m²-vy

Planområdets areal är cirka 11,03 ha.



Bild 0-2. Perspektivvy från Stenviks båthamn mot planeringsområdet. Arkkitehtiryhmä A6 Oy och Pekka Nurmi.

Innehåll

IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	3
Identifikationsuppgifter	3
Planområdets läge	3
Planens namn och syfte	3
Innehåll	5
Förteckning över bilagorna till beskrivningen	6
Förteckning över handlingar och utredningar som gjorts för detaljplanen	6
Källförteckning (handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen)	6
1 SAMMANDRAG	8
1.1 Planprocessens faser	8
1.2 Detaljplan	8
1.3 Genomförande av detaljplanen	9
2 UTGÅNGSPUNKTER	9
2.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet	9
2.1.1 Allmän beskrivning av området	9
2.1.2 Naturmiljö	9
2.1.3 Bebyggd miljö	14
2.1.4 Jordägförhållanden	18
2.2 Planeringssituation	18
2.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	18
2.2.2 Riksomfattande mål för områdesanvändningen	23
3 PLANERINGSFASER FÖR DETALJPLANEN	24
3.1 Behov av detaljplanering	24
3.2 Planeringsstart och beslut som gäller den	24
3.3 Deltagande och samarbete	24
3.3.1 Intressenter	24
3.3.2 Anhängiggörande	24
3.3.3 Deltagande och växelverkan	24
3.3.4 Myndighetssamarbete	25
3.4 Mål för detaljplanen	25
3.5 Alternativ till detaljplanelösningen och deras konsekvenser	26
3.5.1 Beskrivning och utgallring av preliminära alternativ	26
4 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	30
4.1 Planens struktur	30
4.1.1 Boende	31
4.1.2 Service	31
4.2 Beskrivningar och dimensionering av de enskilda kvarteren	31
4.3 Uppnående av målen för miljö kvalitet	32
4.4 Områdesreserveringar	33
4.4.1 Kvartersområden	33
4.4.2 Övriga områden	38
4.5 Planens konsekvenser	41
4.6 Störande faktorer i miljön	44
4.7 Planbeteckningar och -bestämmelser	45
4.8 Namnskick	45
5 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	46
5.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet	46
5.2 Genomförande och tidtabell	46
5.3 Uppföljning av genomförandet	47

Förteckning över bilagorna till beskrivningen

1. Blankett för uppföljning av detaljplanen
2. Förminskning av detaljplanekartan, 1:2500, Sitowise Oy 2018
3. Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser, Sitowise Oy 2018
4. Förminskning av illustrationen av detaljplanen, 1:2500, Sitowise Oy 2018
5. Utdrag ur den ändrade detaljplanen för Sarvvik, 1:2500
6. Ledningskarta, 1:2000, Sitowise Oy 2018
7. Karta över jordägförhållandena, 1:2500, Sitowise Oy 2018
8. Skugganalys, Arkkitehtiryhmä A6 Oy och Pekka Nurmi 2018
9. Kartutdrag ur flygekorrinventeringen, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2016
10. Kartutdrag ur fladdermössinventeringen samt konsekvensbedömning och åtgärdsrekommendationer, BatHouse 2016
11. Utdrag ur bullerberäkningarna, Sitowise Oy 2018
12. Tillgänglighetsschema 2018

Förteckning över handlingar och utredningar som gjorts för detaljplanen

1. Flygekorrinventering, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2016
2. Fladdermössinventering, BatHouse 2016
3. Granskning av trafikens funktionsduglighet, Sito Oy 2017
4. Fornminnesinventering för detaljplanen för Sarvviksstranden, Mikroliitti Oy 2017
5. Bullerberäkningar Oy 2018
6. Arkeologisk undervattensinventering i Sarvviksstrandens småbåtshamn, Meritaito Ab 2018
7. Anvisning för näromgivning och byggnadssätt, Sitowise Oy, Arkkitehtiryhmä A6 Oy och Maanlumo Ab 2019
8. Kommunaltekniska översiktsplaner, Sitowise Oy 2019

Källförteckning (handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen)

1. Landskapsplanerna för Nyland, Nylands förbund
2. Kyrksläotts generalplan 2020, Kyrksläotts kommun 2000
3. Kyrksläotts kommunstrategi 2018–2021
4. Kyrksläotts servicenätsplan 2040, Kyrksläotts kommun 2016
5. Kyrksläotts linjenätsplan 2013–2017 (v. 2011)
6. Trafiksystemsplan för Kyrksläotts centrala tätortszon, Sito 2017
7. Utvecklingsbilden för markanvändning i Kyrkslätt 2040, Pöyry Finland Oy, 2014
8. Projektet för småhusboende inom KUUMA-kommunerna (2012)
9. Den gemensamma utvecklingsbilden för KUUMA-kommunerna (2012)
10. Markanvändningsplanen för Helsingforsregionen, MASU 2050, 2015
11. Helsingforsregionens utvecklingsbild 2050 "En gränslös metropol", MBT-delegationens inlägg, 2011
12. Helsingforsregionens MBT-intentionsavtal (2012)
13. MBT 2020, Genomförandeprogrammet för markanvändning, boende och trafik i Helsingforsregionen 2020, Helsingfors stads centralförvaltnings publikation, 2012
14. Detaljplan för Sarvvik (2005)
15. Byggnadsplaner för kommunaltekniken i Sarvvik (2007–2013)
16. Ytmodell och kartläggning av trädbeståndet på Sarvviksstranden, Finnmap (2014)
17. Kyrksläotts vägnäts- och trafiksäkerhetsplan, Vägverket 2008

18. Länntiet, utredning om utvecklingskorridor, kommunerna i Västra Nyland, Nylands förbund, Strafica Oy, FCG Planeko Oy, 2009
19. Utvecklingsplan för Kyrksläotts gång- och cykeltrafiknät och naturstigar, Linea konsultit Oy, 2009
20. Byggnadskultur och kulturlandskap i Kyrkslätt, Sigbritt Backman, 1992
21. Kulturhistorisk inventering av byggnader och landskap i västra Nyland, Västra Nylands regionplansförbund 1993
22. Miljökonsekvensutredning för Sarviks småbåtshamn, SCC Viatek 2003

1 SAMMANDRAG

1.1 Planprocessens faser

Detaljplaneringen av Sarviksstranden inleddes i enlighet med det av kommunfullmäktige godkända planlägningsprogrammet 2016–2020. Kommunstyrelsen godkände 9.5.2016 (§ 135) avtalet om påbörjande av detaljplanen för Sarviksstranden. Samhällstekniska nämnden behandlade utarbetandet av detaljplaneändringen 15.6.2016 (§ 48), då de preliminära markanvändningsplanerna presenterades för nämnden. Nämnden var positiv till att det byggs nya flervåningshus på planeringsområdet. Projektets program för deltagande och bedömning godkändes av nämnden 15.6.2016 (§ 49) och anhängiggörandet av det tillkännagavs i kommunens officiella annonsorgan samt på kommunens webbplats.

Utkastet till detaljplan har behandlats i samhällstekniska nämnden 31.5.2017. Utkastet till detaljplan var offentlig framlagt under tiden 21.8–22.9.2017. Med utkastet var framlagt ordnades ett möte för invånarna 7.9.2017.

Förslaget till detaljplan har behandlats i kommunaltekniska nämnden 15.11.2018. Nämnden beslöt att återförvisa ärendet med följande anvisning: "under remitteringen avgörs parkeringsarrangemanget vid strandområdet så att man reserverar betydligt mera parkeringsutrymme för båthamnen, caférestaurangen och badstranden." Efter behandlingen har planen utvecklats så att antalet allmänna bilplatser på planområdet som betjänar båthamnen, kaféet/restaurangen samt närbadplatsen har utökats med sammanlagt 22 bilplatser.

1.2 Detaljplan

Ändringen av detaljplanen möjliggör högklassigt hög- och småhusbyggande i en havsnära miljö. Strandområdet reserveras för allmänt bruk och rekreation. Avsikten är att det också ska byggas en småbåtshamn där. Detaljplanen möjliggör också nya affärslokaler på strandområdet. Dessutom planeras kommunalteknik som betjänar den nya markanvändningen inklusive trafikarrangemang samt vattentjänster och hantering av dagvatten.

Planeringsområdet är lättillgängligt med såväl kollektivtrafik som bil. Den havsnära och lugna miljön, småbåtshamnen jämte kringtjänster som står till invånarnas förfogande, Sarviks golfbana samt den genomförda och planerade utbyggnaden av närområdet gör området lockande. Den största utmaningen för detaljplaneändringen är att skapa ett nytt bostadskvarter med en högklassig stadsbild på strandområdet. Byggnandet måste kunna genomföras på ett ekonomiskt och konsekvent sätt.

Detaljplanen för Sarviksstranden ökar också invånarantalet i planeringsområdet kännbart. Det uppskattade antalet nya invånare är högst 640. För närvarande bor ingen på planområdet. Antalet nya bostäder är cirka 290–350, varav cirka 10 är småhusbostäder. Affärslokalen på området torde ge upphov till 0–5 nya arbetsplatser.

Planbestämmelserna innehåller bestämmelser som styr byggandet. Under utkastfasen av planlägningsprocessen har det gjorts en trafikutredning och en granskning av trafikens funktionsduglighet (Sito Oy), en fladdermössinventering (Enviro Oy) och en skugganalys (Arkkitehtiryhmä A6 Oy och Pekka Nurmi). För landskapsplaneringen svarar Maanlumo Ab. Parallellt med förslagsfasen har det utarbetats en anvisning för näromgivning och byggnadssätt (Sitowise Oy, Maanlumo Ab och Arkkitehtiryhmä A6 Oy) samt en utredningsplan för gator och en översiktsplan för vattentjänster. Dessutom innehåller planbestämmelserna bestämmelser som styr byggandet.

Detaljplanen har utarbetats utifrån Arkkitehtiryhmä A6 Oy:s referensplan för markanvändning och byggnader.

1.3 Genomförande av detaljplanen

Markanvändningen i detaljplanen för Sarviksstranden ansluter sig till det utbyggda trafik- och kommunaltekniska nätverket samt rekreationsområdena. På området byggs en ny gata från Sarviksvägen till stranden samt en gata för cykel- och gångtrafik till stranden och vidare till Brostrandsgränden. Byggandet startar genast när planen vunnit laga kraft. Målet är att detaljplanen ska vinna laga kraft 2019, och att området byggs ut 2020–2023.

Kommunen och markägaren förhandlar om det markanvändningsavtal enligt markanvändnings- och byggnadslagen som behövs för att genomföra detaljplanen. I markanvändningsavtalet kommer man överens om förverkligandet av området och byggnadskostnaderna. Avtalet ska ha vunnit laga kraft innan detaljplanen godkänns.

2 UTGÅNGSPUNKTER

2.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

2.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger i den östra delen av Kyrksläotts kommun på Esbovikens strand och söder om Västerleden. Detaljplanen för Sarviksstranden omfattar cirka 11,03 ha. Området utgörs av skogsklädd och kuperad bergsterräng, och där finns utbyggda vattentjänster och ett gatunät. På området finns två byggnader, som innehåller representations-/bastulokaler. Strax söder om planområdet finns en brygga och en badstrand. I dalen sydväst om området finns Sarviks golfbana.

Konsekvenserna bedöms inte bara för själva planeringsområdet, utan också för ett större område där planen antas orsaka förändringar. Influensområdet för planändringen är litet och gränisar till Sarviks bostadsområde söder om Västerleden. Landskapskonsekvenserna är mer omfattande än så och byggandet påverkar Esbovikens landskapsbild. I söder bildar Sarviks golfbanor och i väster sluttningsområdet en buffertzona, som gör att planändringen har endast små konsekvenser i de riktningarna.

2.1.2 Naturmiljö

Landskapsstruktur, landskapsbild

Enligt indelningen i landskapsprovinser hör området till Södra kustlandet och enligt den noggrannare regionindelningen till Finska vikens kustregion. Andelen kal och skogsklädd hållmark är anmärkningsvärt stor på Finska vikens kust.

Landskapets storformer utgörs av två kuperade höjdsträckningar i sydväst-nordostlig riktning, mellan vilka åkrarna och golfbanan ligger. Området är tämligen frodigt med undantag av de bergiga topparna. Från krönet öppnar sig utsikt mellan träden mot bland annat golfbanan och havet. Närbelägna höga byggnader eller konstruktioner finns i Stensvik och Stenbruket. På grund av de varierande höjdskillnaderna och träden har man från sluttningsens bas utsikt närmast mot havet och ställvis mot det låglänta området i söder. Den varierande terrängen gör att utsikten är omväxlande och intressant. Det finns inga särskilda skador på landskapet på planområdet eller i dess närhet.

När man närmar sig planområdet längs Västerleden ser man från Bastviksbron för en stund långa öppna vyer över havsvikarna på bägge sidorna och till planområdet. På Kyrkslättssidan dyker vägen in i skogen. Utsikten begränsas också av bullerskärmar. Även från havsviken och de motsatta stränderna har man utsikt till planområdet. De viktigaste bosättningskoncentrationerna på den motsatta stranden är Stensvik och Larsvik.

Naturförhållanden och biologisk mångfald

På riksnivå räknas utredningsområdet till den s.k. ekzonen, med drag av både nordliga barrskogar och sydliga lövskogar.

Planområdets naturmiljö är varierande på grund av de växlande terrängformerna. Bergs-krönet är nästan slätt och trädlöst. Sluttningarna består av frisk och lundartad mo där det växer granblandskog, som har gallrats. På stranden växer tallar, björkar, några granar och några ståtliga klubbalar.

Stranden är täckt av vass. Bland vassen och i utkanten växer bland annat havssäv och säv. Vattenvegetationen består av tämligen få arter. På området med öppet vatten växer rikligt med bland annat gräs-, ål- och borstnate samt hår- och knoppslinga.

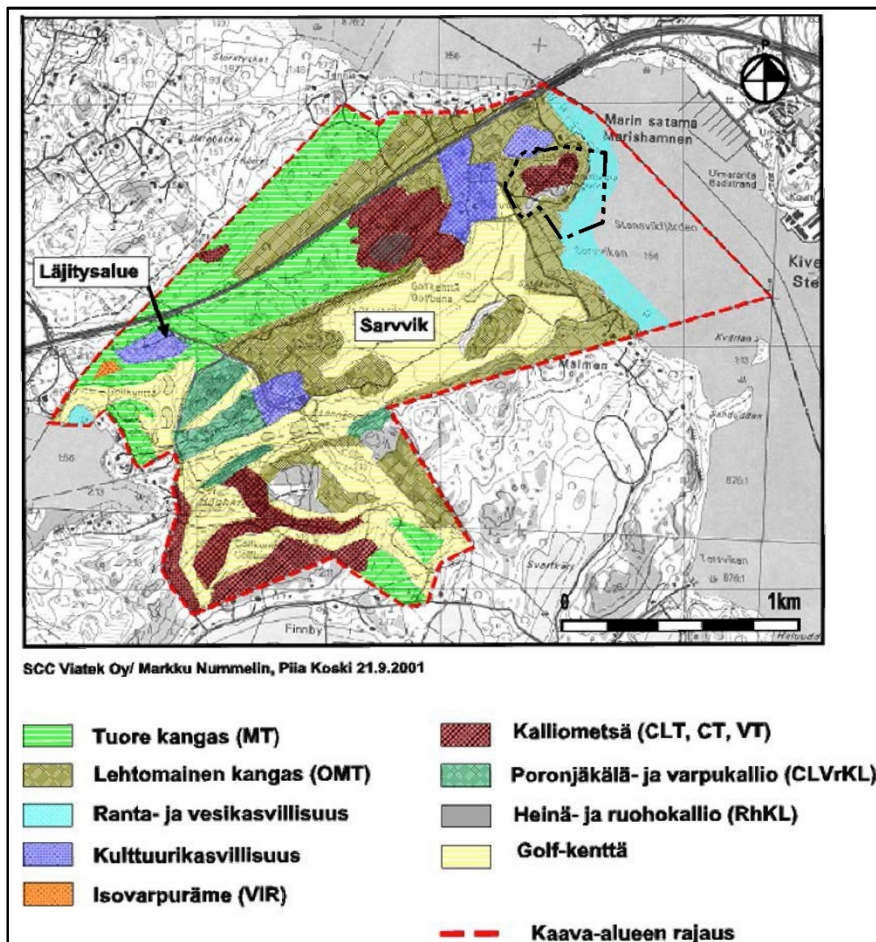


Bild 2-1. Planområdets viktigaste vegetationstyper, planområdets gräns har angetts med svart (utredningsmaterialet för detaljplanen för Sarvik 2001).

Områdets topografi är varierande. I öster gränsar området mot havet och stiger snabbt mot sluttningens krön. Sluttningen är brantast i den sydöstra, västra och sydöstra delen. Planområdet är flackast i den södra delen. Krönet är ganska jämnt. Planområdets höjd varierar 0–25,2 m ö.h. (N2000). Den högsta punkten ligger nära vändplatsen öster om Sarviksstigen.

Jordmånen i området består huvudsakligen av hållmark med ett tunt moränlager. På de låglänta områdena i planområdets södra del och norr om det finns gyttejlera och lera.

Mikroklimat

Planeringsområdets mikroklimat varierar enligt höjdförhållandena. Högre upp är det varmare och den kalla luften sjunker ned till foten av kullarna. Havsvinden svalkar strandområdet. Sluttningsarna öppnar sig mot nordost–sydost. I den södra delen av planområdet värmer solen längre. Vinden blåser i huvudsak från sydväst och sydsydväst. Skogen skyddar från kalla vindar med undantag av planområdets södra del.

Vattendrag och vattenhushållning

Delvis på planområdet och öster om planområdet finns en havsvik (Sarvik/Esboviken). Det finns inga andra ytvatten på planområdet.

Det finns inga klassificerade grundvattenområden på planområdet.

Geotek Oy har mätt djupet i området i augusti 2016. Vid platsen för småbåtshamnen varierar markytans nivå mellan N2000 -0,7 och -2,6. Den är högst i småbåtshamnens sydostliga-norra del och lägst i den sydvästra delen.

Jord- och skogsbruk

För närvarande bedrivs inget jord- eller skogsbruk på området.

Naturskydd

Värdefulla naturtyper

Sommaren 2001 har det gjorts en figurvis inventering av växtligheten på området. Under inventeringen hittades inga hotade arter på området.

Flygekorrar

Det har gjorts en flygekorrrinventering på Sarviksområdet i mars 2002 innan tätorten byggdes (Haikarainen 2002). Under inventeringen 2002 hittades träd med flygekorrrspillning vid roten. Man identifierade också potentiella stråk där flygekorrar kunde röra sig. I NTM-centralen i Nylands flygekorrrdatabas (januari 2016) finns dessutom två flygekorrrobservationer från våren 2004.

Våren 2016 gjordes en flygekorrrinventering på planområdet (Enviro Oy, utredningar som gjorts för detaljplanen, nummer 1), och i samband med den sågs förekomsten av flygekorre över. Det enda spillningsfyndet gjordes på planområdets nordvästra sluttning, där det fanns några kulor vid roten av en asp invid gång- och cykelvägen (Bild 2-2). Det är inte nödvändigt att beakta flygekorren i den fortsatta planeringen. Det rekommenderas dock att utredningsområdets väst- och sydsluttningar förblir skogsklädda.

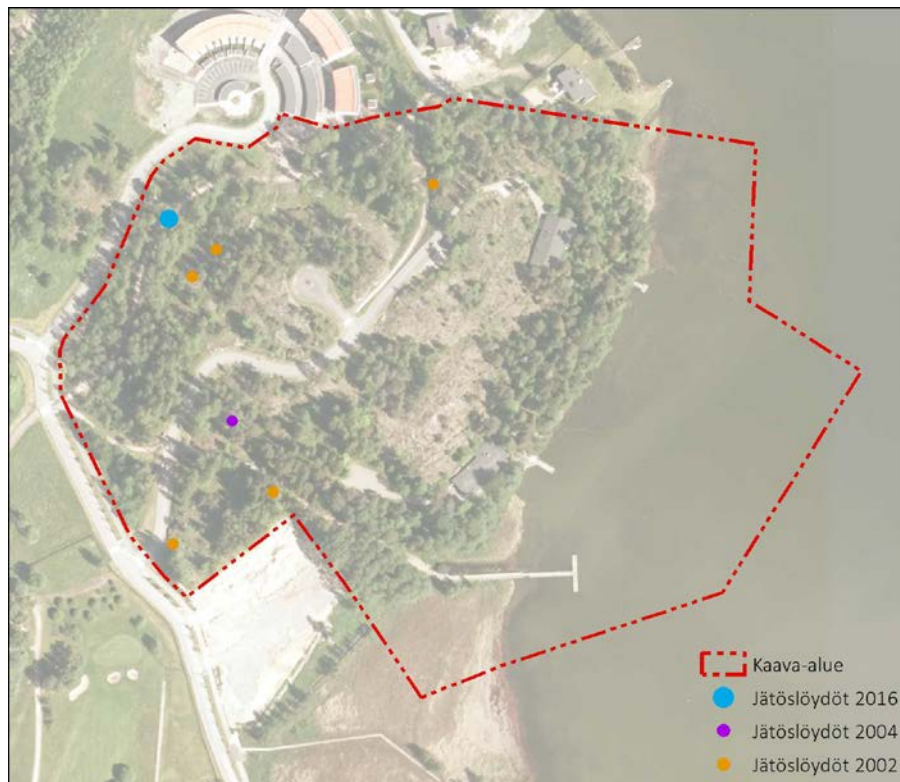


Bild 2-2. Fynd av flygekorrspilling 2002–2016.

Fågelbestånd

Fågelbeståndet i Sarviksområdet har inventerats i juni 2001. Vid karteringen strävade man efter att klarlägga de allmänna dragen hos det häckande fågelbeståndet i området, förekomsten av de viktigaste arterna som kräver skydd och deras häckningsplatser samt de med tanke på fågelbeståndet viktigaste områdena. Som karteringsmetod tillämpades linjetaxering. De viktigaste biotoperna, såsom strandområden, lundar och bergsområden, granskades separat. Som hjälp användes också uppgifter som fågelamatörer samlat in tidigare om området.

Under inventeringen av det större Sarviksområdet påträffades sammanlagt 63 fågelarter. Hotade eller annars betydande fågelarter var trädlärka, mindre hackspett, törnskata, spillkråka, stare, skogsduva samt dubbeltrast. På strandområdet vid Sarviken iaktogs två häckade näktergalspar och en härmsångare. På den vassbevuxna delen av stranden påträffades bland annat en rörsångare och flera par sävsångare samt ett rosenfinkspar.

På planområdet och i dess omedelbara närhet finns inga värdefulla livsmiljöer för fåglar.

Esboviken norr om Västerleden har betydelse som häckningsområde för vatten- och våtmarksfåglar samt som rastplats under flyttningen.

Fladdermöss

Sensommaren 2016 har det gjorts en fladdersmössinventering i området (BatHouse Oy, utredningar som gjorts för detaljplanen, nummer 2). Enligt inventeringen hittades inga sådana fortplantnings- eller rastplatser för fladdermöss som avses i naturvårdslagen i byggnaderna på området, så en rivning av byggnaderna strider inte mot lagen och kräver inte tillståndsförfarande hos NTM-centralen. På området finns dock områden där fladdermöss jagar föda och de förstörs om området byggs ut. Fladdermössinventeringens kartutdrag samt konsekvensbedömning och åtgärdsrekommendationer presenteras i bilaga 10.

Åkergroda

På strandområdet finns inga lämpliga fortplantningsplatser för åkergrodan, som är en art enligt habitatdirektivet.

Naturskydds- och Naturaområden

På planområdet finns inga naturtyper eller områden som är fredade med stöd av naturvårdslagen och inga områden som hör till naturskyddsprogrammen.

Söder om området finns ett privat naturskyddsområde vid namn Sarvikens stor natebock (ERA201394) och sydost om området ett motsvarande vid namn Marishammens stor natebock (ERA201925). På områdena finns förekomster av stor natebock. Stor natebock är också med stöd av naturvårdslagen en art som åtnjuter särskilt skydd, och det är förbjudet att förstöra eller försämma en förekomstplats som är viktig för att den ska kunna fortleva.

Norr om Västerleden finns ett viktigt fågelområde (FINIBA) vid namn Esboviken. På samma område finns också Natura 2000-området Esboviken–Bastvik (FI0100027). Skyddsmålen genomförs med stöd av naturvårds-, bygg- eller vattenlagen. I närområdet finns också naturskyddsområden för stor natebock i Kallvik (ERA204017) och Bastvik (ERA202715).

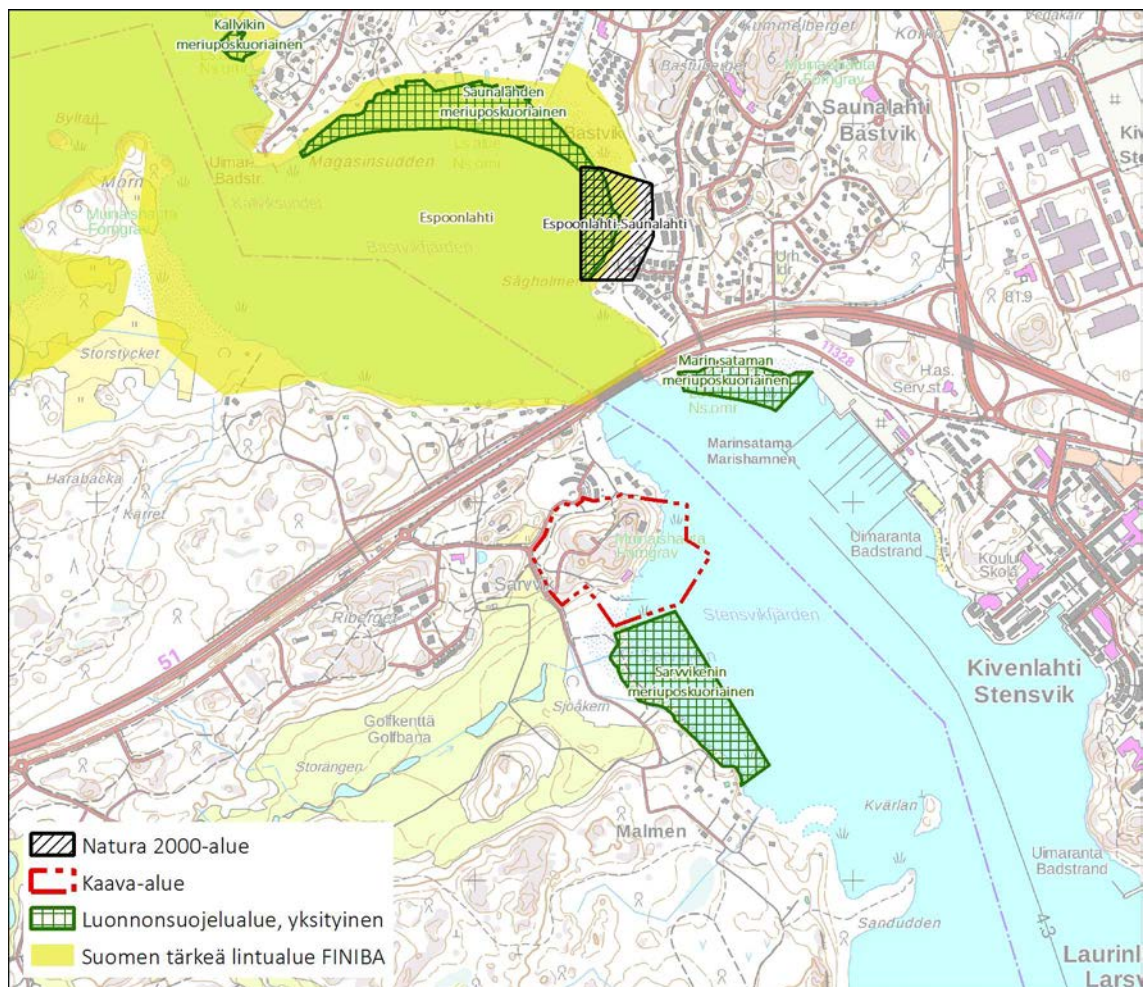


Bild 2-3. Naturskydds-, naturskyddsprogram- och Naturaområden i närheten av planområdet.

2.1.3 Bebyggd miljö

Befolkningens struktur och utveckling

Kyrkslätt växer kraftigt. I början av 2016 hade kommunen cirka 38 700 invånare och prognosen för 2030 är cirka 50 000 invånare (Utvecklingsbilden för markanvändning i Kyrkslätt 2040). Kommunen förbereder sig också på en ännu större tillväxt. I Kyrksläotts kommunstrategi 2018–2021 anges som mål en årlig befolkningsökning på 1,5–2 procent.

Antalet barnfamiljer framträder när det gäller befolkningen i Kyrkslätt. I befolkningens åldersfördelning är andelarna under 20 år och 30–40-åringar stora. Andelen pensionärer är jämförelsevis liten, men de stora åldersklasserna som snart går i pension utgör en betydande andel. Det relativa antalet äldre och ensamboende och samtidigt antalet små hushåll ökar avsevärt de närmaste årtiondena.

Samhällsstruktur

Detaljplanens näromgivning är ett glest tätortsområde. De största centrumliknandena områdena i närområdet är Kyrksläotts kommuncentrum cirka 12 kilometer och Stensvik cirka 3 kilometer bort. Andra betydande tätorter är Masaby och Herrgårdsstranden på cirka 5 kilometers avstånd. Norr om området går Västerleden (stamväg 51), som förmedlar fordonstrafiken till kommuncentrum och huvudstadsregionen. Ring III och Sundsbergsvägen förmedlar den norrgående trafiken. Det planerade Sundsbergs och Sarviks nya områdescentrum ansluter sig på ett naturligt sätt till tätortsområdet i Esbo. Läget på en trafikmässigt central plats stöder uppkomsten av service och arbetsplatser.

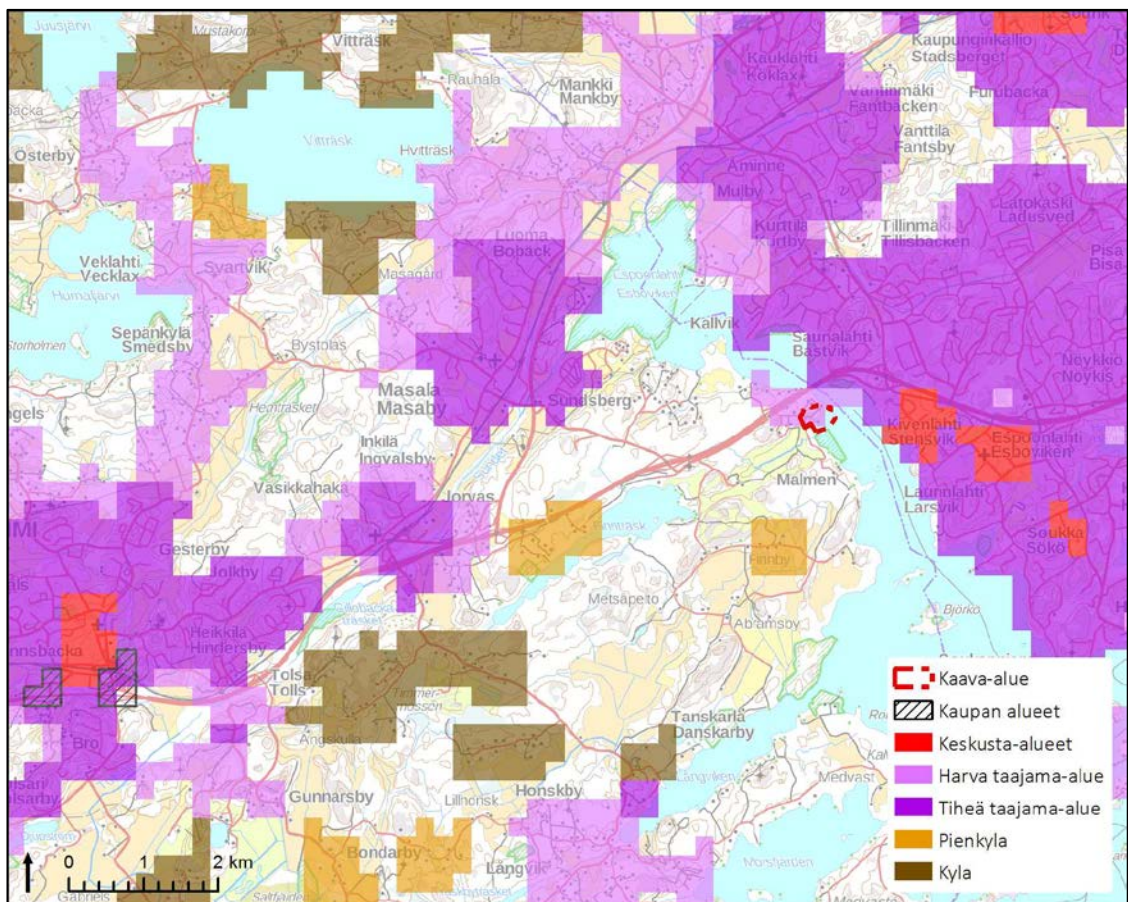


Bild 2-4. Samhällsstrukturen i planområdets näromgivning.

Stads-/ tätortsbild

I nuläget framträder inte området märkbart i Västerledens väglandskap eller landskapet vid Esboviken.

Bosättning

På området finns ingen fast bosättning och ingen semesterbosättning.

Service och arbetsplatser

På området finns två representationslokaler som används sporadiskt. I lokalerna ordnar företag och enskilda tillställningar och de sysselsätter företag i servicebranschen. På planområdet finns ingen annan service och inga andra arbetsplatser.

Söder och sydväst om området finns Sarviks golfbana. I Sarviks golfcenter finns ett tiotal arbetsplatser och bland annat en restaurang för golfklubbens kunder.

I augusti 2016 öppnades ett motionsdaghjem med fyra grupper vid Sarviksvägen väster om planområdet. Den närmaste lågstadieskolan finns i Herrgårdsstranden. I detaljplanen för Sarviksporten (utkastet framlagt 2016) anvisas platser för ett inlärningscenter och en närbutik. Bägge ligger i den västra delen av Sarvik. I övrigt stöder sig området på servicen i Masaby och kommuncentrum och även på servicen i Stensvik.

Rekreation

Det viktigaste frilufts- och rekreationsområdet i närområdet är golfcentret sydväst om planområdet. Golfbanan utnyttjas av cirka 35 000 personer under spelsäsongen (maj–oktober). Sluttningsområdet norr om planområdet fungerar som närrekreations- och friluftsområde och där går friluftsleder. I den norra delen av planområdet har det byggts en lekplats. I den södra delen av planområdet finns en anlagd badplats. Söder om Sarviksallén går en huvudled för gång- och cykeltrafik, som ansluter sig till de regionala huvudlederna i riktning mot såväl kommuncentrum som Esbo. I Stensvik finns Marishamnen, med bland annat platser för sjösättning och upptagning av båtar samt båtbesiktningsservice.

Trafik**Fordonstrafik**

Norr om Sarviksstranden går Västerleden, som har förbättrats till motorväg. I samband med förbättringen har det parallella vägnätet (Sarviksallén) fått ny linjeföring och kompletterats. Sarviksportens nya planskilda trafikplats har byggts vid Sundsbergsvägen. Följande planskilda trafikplats mot Kyrkslätts centrum ligger i Invals (Invalsporten) och i riktning mot huvudstadsregionen finns den närmaste planskilda trafikplatsen i Stensvik.

Planeringsområdet är lättillgängligt med bil. Via Sarviksallén och Sarviksportens planskilda trafikplats finns smidiga förbindelser från planeringsområdet till Västerleden och vidare till Ring III.

Planområdets gator har byggts i enlighet med den gällande detaljplanen. På planområdet finns Sarviksstigen, som ansluter till Sarviksvägen. Till strandområdet leder en asfalterad körförbindelse från Sarviksstigen.

Trafikmängder

Medeldygnstrafiken på Västerleden vid planeringsområdet är cirka 17 084 (Trafikverket 2015). Trafiken till och från golfcentret går via Finnbyvägen, och ökar inte trafiken i området.

Trafiksäkerhet

Det finns inga trafiksäkerhetsproblem på planområdet.

Kollektivtrafik

HRT:s busslinjer 171 (Kyrkslätt – Mattby metrostation) och 173N (Obbnäs skola – Mattby metrostation) går längs Sarviksallén. I rusningstid går bussarna med cirka 25 minuters mellanrum och under lugnare tider med en timmes mellanrum (situationen 18.4.2018). Västmetron inledde sin verksamhet i slutet av 2017, och sedan början av 2018 går bussarna till Mattby metrostation.

Vägen från planområdet till busshållplatsen (Sarviksallén) går via Brostranden och Sjöbostigen. Avståndet till den närmaste hållplatsen på Sarviksallén är högst 600 meter från planeringsområdet. Avståndet till den metrostation som håller på att byggas i Stensvik är cirka 2 kilometer.

Förlängningen av Västmetron till Stensvik håller på att byggas, och efter att Stensviks metrostation öppnat kör matarbussarna till denna station. Busslinjerna i Kyrkslätt kommer att ses över på nytt när Stensviksmetron blir färdig, och då är även ändringar i bussutbudet på Sarviksallén möjliga, till exempel en ny busslinje till Sarviksallén. Service-nivån på Sarviksallén kommer inte att ändras märkbart de närmaste åren jämfört med nuläget, om inte utbyggnaden av Sarviksområdet avancerar.

Det finns varken planer eller beslut om en eventuell förlängning av metron vidare från Stensvik. Innan en sådan eventuell plan utarbetas och ett beslut om att förverkliga den fattas, kommer Sarviksstrandens detaljplaneområde att stödja sig på kollektivtrafik i form av busstrafik till Stensviks metrostation eller matartrafik i riktning mot Stensviks metrostation.

Gång- och cykeltrafik

Längs Sarviksallén går en regional huvudförbindelse för gång- och cykeltrafik i riktning mot kommuncentrum och Stensvik. Utmed Sundsbergsvägen till Masaby går en gång- och cykelväg.

Från Sarviksvägen korsar en promenadförbindelse mot Sarviksstigen och stranden. Från Sarviksstigen österut är leden asfalterad och betjänar även fordonstrafik. I närheten av stranden förgrenar sig körförbindelsen i en sandstig mot badplatsen.

Byggd kulturmiljö och fornminnen

En fornminnesinventering av markområdena i området gjordes i slutet av 2017 (Mikrolitti Oy, utredningar som gjorts för detaljplanen, nummer 3). På planområdet finns i norra delen av sluttningens krön en fast fornlämning vid namn Sarfvik (fornminnesreg. 257010073). Det är fråga om ett stenröse från bronsåldern, som har undersökts och rekonstruerats. På tre ställen i området finns resterna av ryska konstruktioner från Por-kala arrendetid. De har klassificerats som övriga objekt. I området har inga nya förhistoriska eller historiska lämningar upptäckts.

Sommaren 2018 genomfördes en arkeologisk undervattensinventering i småbåtshamnen (Meritaito Ab, utredningar som gjorts för detaljplanen, nummer 5). I samband med inventeringen upptäcktes inga fornlämningar under vattnet.

På planområdet finns inga byggnadshistoriskt eller kulturhistoriskt värdefulla områden eller byggnadsskyddsområden. På området finns två byggnader som är representations-/bastulokaler. Den sydligare byggnaden har färdigställts 1973 och dess våningsyta är 397 m². Det är en envåningsbyggnad i trä som är ansluten till de tekniska servicenätverken. I anslutning till huvudbyggnaden har en separat bastubyggnad uppförts vars våningsyta är 31 m².

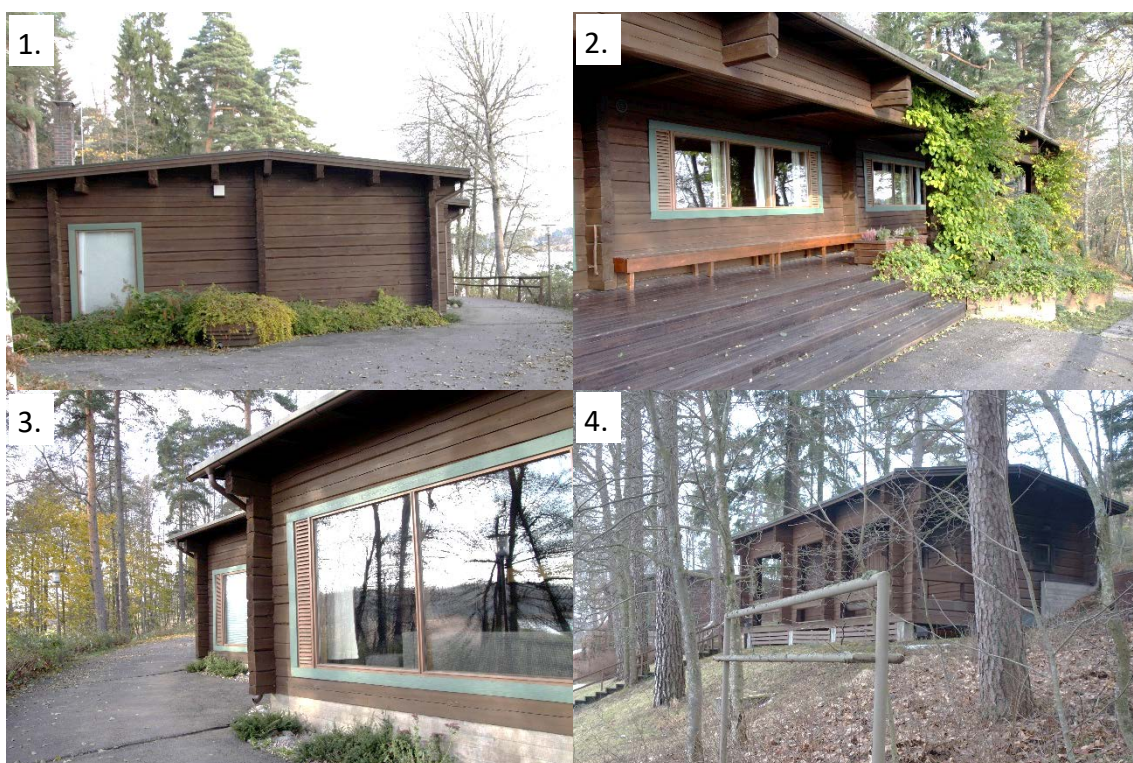


Bild 2-5. Den södra bastubyggnaden, bilderna 1–3. Den separata bastubyggnaden, bild 4.

Den nordligare byggnaden har färdigställt 1978. Byggnaden har utvidgats 2002–2004, och dess totala yta är 622 m². Det är en tvåvåningsbyggnad i trä som är ansluten till det tekniska servicenätet. I anslutning till huvudbyggnaden har en separat ekonomibygnad uppförts, vars våningsyta är 24 m².



Bild 2-6. Den norra bastubyggnaden.

Sarfvik gård ligger väster om planområdet. Ekonomibygnaderna och åkrarna har tagits i användning av golfcentret. Byggnaderna har kulturhistoriskt värde.

Teknisk service

Det har delvis byggts kommunal teknik till planeringsområdet och området hör till det kommunala vattenverkets verksamhetsområde (vatten, avloppsvatten och dagvatten). Söder om Västerleden går en avloppsledning och Fortum Abp:s fjärrvärmeledning. Området är obebyggt med undantag för kommunaltekniken och de två representationsbyggnaderna. HRM:s närmaste lokala insamlingspunkter finns ca 4 kilometer bort i Masaby, ca 2 kilometer bort i Bastvik och ca 3 kilometer bort i Stensvik (farligt avfall).

Ledningskartan presenteras i bilaga 6.

Miljöskydd och miljöstörningar

Fordonstrafiken på Västerleden orsakar bullerolägenheter på området. Enligt bullerberäkningarna (Sitowise Oy, 2018, utredningar som gjorts för detaljplanen, nummer 4) trafikeras Västerleden i prognossituationen 2040 av 29000 fordon per dygn med en hastighet av 100 km/h och Sarviksallén av uppskattningsvis 4650 fordon per dygn med en hastighet av 50 km/h. I prognossituationen orsakar trafiken en medelljudnivå på över 55 dB dagtid och en medelljudnivå på över 50 dB nattetid i den norra delen av det område som berörs av ändringen av detaljplanen. På andra ställen är bullernivåerna lägre. Ett utdrag ur bullerberäkningarna presenteras i bilaga 11.

2.1.4 Jordägoförhållanden

Området är i huvudsak i privat ägo. Markägare på planområdet är Kyrksläotts kommun, Gummerus Kiinteistö Oy, UPM-Kymmene Oy och Westpro cc Oy.

En karta över jordägoförhållandena presenteras i bilaga 7.

2.2 Planeringssituation

2.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Planläggningsprogram och andra planer

Detaljplaneringen av Sarviksstranden inleddes i enlighet med det av kommunfullmäktige godkända planläggningsprogrammet 2016–2020. Förutom planläggningsprogrammet genomför projektet Utvecklingsbilden för markanvändning i Kyrkslätt 2040 och Markanvändningsplanen för Helsingforsregionen 2050. De bestämmer den eftersträlvade markanvändningen i området och styr utarbetandet av detaljplaner.

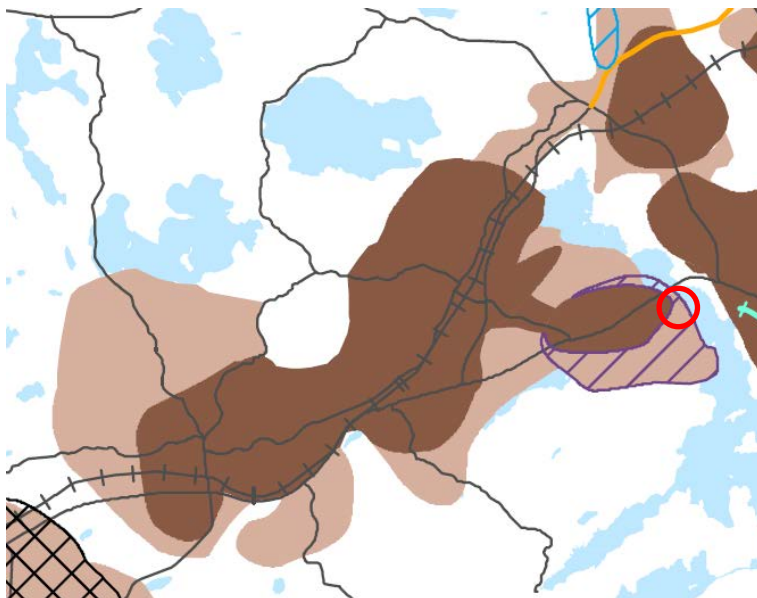


Bild 2-7. Utdrag ur Markanvändningsplanen för Helsingforsregionen 2050. Den röda cirkeln anger planområdets läge.

Syftet med Markanvändningsplanen för Helsingforsregionen 2050 är att ge en övergripande uppfattning av markanvändningen i regionen. Detaljplanen för Sarviksstranden berör ett område som hör till regionens primära utvecklingszon samt kommunens övriga utvecklingsområde. Med beaktande av markanvändningsplanens strategiska natur kan

man tolka saken så att Sarviksstranden knyts till den zon som ska utvecklas i första hand i Sundsberg och Sarvik. I enlighet med detta ska det byggas bostäder i området, eftersom det är lättillgängligt med kollektivtrafik. Detaljplaneområdet har också angetts som eventuellt utvidgningsområde för Västmetron efter 2040. Om Västmetron förlängs skulle området bli ännu lättillgängligare med kollektivtrafik. Västmetrons förlängning är inte en förutsättning för att genomföra detaljplanen.

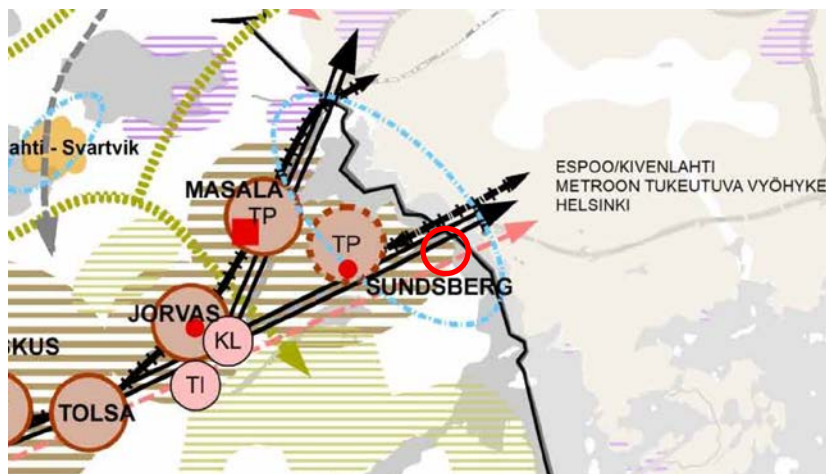


Bild 2-8. Utdrag ur utvecklingsbilden för Kyrkslätt. Den röda cirkeln anger planområdets läge.

I utvecklingsbilden utgör planeringsområdet en del av Kyrksläotts viktigaste tillväxtzon (kustbanans och Västerledens zon), som stödjer sig på kustbanan och i framtiden även på Västmetron. Den största delen av befolkningen, arbetsplatserna och servicen kommer att koncentreras till detta område. Norr om området har det angetts en regional/betydande förbindelse för gång- och cykeltrafik, en ny spårförbindelse och Västerleden.

Utvecklingen av Sarviksstranden stödjer utvecklingsbildens principer för utveckling av markanvändningen:

- centra med blandade funktioner (boende, arbetsplatser, tjänster)
- framsynt och högklassigt byggande av olika slags bostadsområden så att områdenas särprägel förstärks
- trygghet av grönförbindelserna från bostadsområdena till större grönområden
- gröna tätorter och bättre stadsbild
- beredskap för den tillväxt som görs möjlig av en spårförbindelse till Sundsberg

Landskapsplan

I sammanställningen av landskapsplanerna (2014) anges område för tätortsfunktioner som den huvudsakliga markanvändningen i planeringsområdet. I den norra utkanten av området går en riktgivande sträckning för avloppsledning (sv, ljusröd linje). I planeringsområdets näromgivning, norr om det, finns Västerledens motorväg, och norr om den finns en beteckning som utvisar behov av grönförbindelse (grön streckad linje) till Esboviken strandzon i riktning mot Masaby. Dessutom berörs planeringsområdet av ett behov av trafikförbindelse från Esbo till Kyrkslätt (svart pil). I förslaget till etapplandskapsplan 4 (remissmaterial 2016) anges ett naturskyddsområde söder om planeringsområdet.



Bild 2-9. Ett utdrag ur sammanställningen av de fastställda landskapsplanerna för Nyland 2014. Den ungefärliga gränsen för Sarviksstrandens detaljplaneområde har angetts med rött på bilden.

Generalplan

Kyrksläotts generalplan 2020 vann laga kraft 2000. Markanvändningen i planeringsområdet anges som småhusdominerat område (AP), i strandzonen i områdets sydvästra del finns ett område för enskild service och administration (PK) och i den södra delen en båthamn (LV). I den norra delen finns en fast fornlämning (angiven med asterisk).

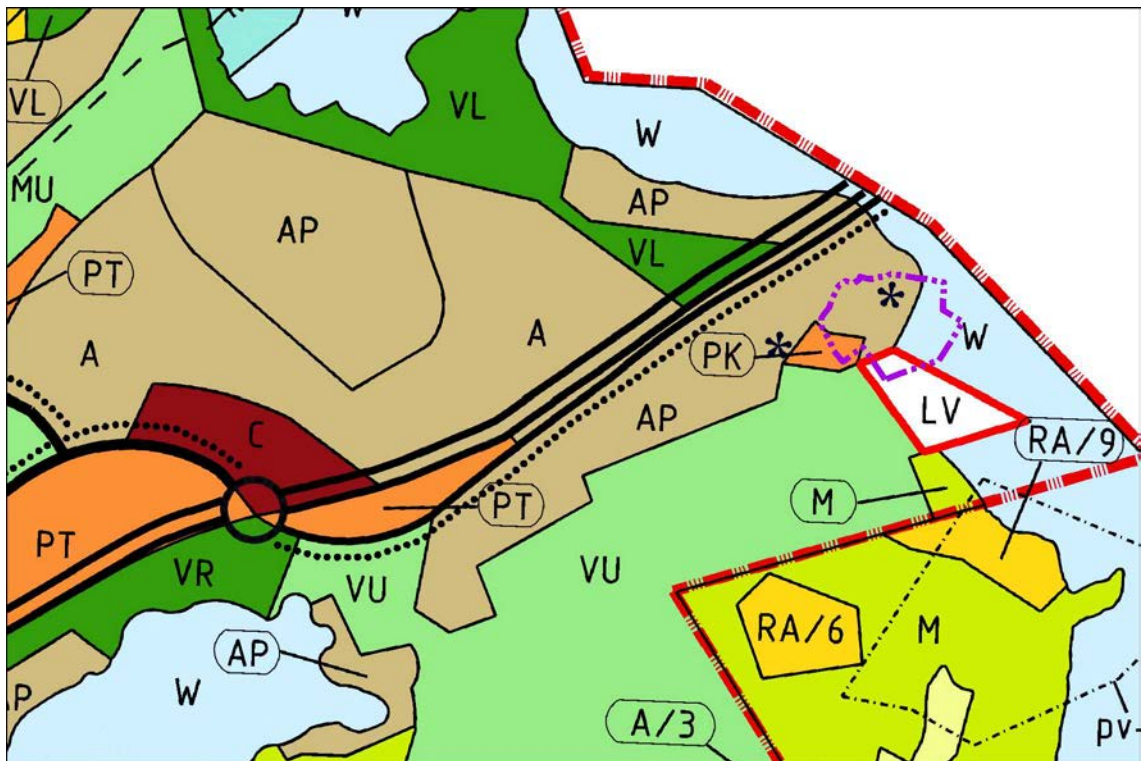


Bild 2-10. Utdrag ur Kyrksläotts generalplan 2020. Den ungefärliga gränsen för Sarvviksstrandens detaljplaneområde har angetts på lila på bilden.

Delgeneralplan och utbyggnad av Sarvviksområdet

I planläggningsprogrammet 2017–2021 ingår en delgeneralplan för Sundsberg och Sarvik, där man torde komma att anvisa betydligt mer både bosättning och service norr om Västerleden. I enlighet med Kyrksläotts generalplan 2020 är avsikten att på det område för centrumfunktioner som ligger i den nordöstra sektionen av Västerledens och Sundsbergsvägens korsningsområde genomföra bland annat närservice och offentlig service för invånarna i Sundsbergs- och Sarvviksområdet.

I delgeneralplanen torde avsevärt mera såväl boende som service anvisas norr om Västerleden på Sundsbergsområdet. Genom detaljplaneringen har Sarvviksområdet söder om Västerleden redan börjat utvecklas till ett bebyggt bostadsområde effektivare än genom den lagakraftvunna generalplanen.

För Sarvviksområdet har det utarbetats en småhusdominerad detaljplan för Sarvik, som vann laga kraft 2005. På området för detaljplanen för Sarvik pågår en ändring av detaljplanen, detaljplanen för Sarviksporten, där höghusbyggande och en plats för ett inlärningscenter anvisas på området. Planförslaget har varit framlagt hösten 2017.

I planeringsområdets näromgivning genomförs detaljplanen för Sarviksberget, som innebär omfattande byggande av höghus på området. Hösten 2016 har ett privat daghem inlett sin verksamhet i omedelbar närhet av planeringsområdet.

Detaljplan

På planeringsområdet gäller detaljplanen för Sarvik, som vann laga kraft 2005. På det planområde som ändras finns kvartersområden för fristående småhus (AO), ett kvartersområde för byggnader som betjänar turism och/eller används för representation (RM) samt ett område för närrökreation (VL) och ett vattenområde (W).

Detaljplanen i realtid presenteras i bilaga 5.

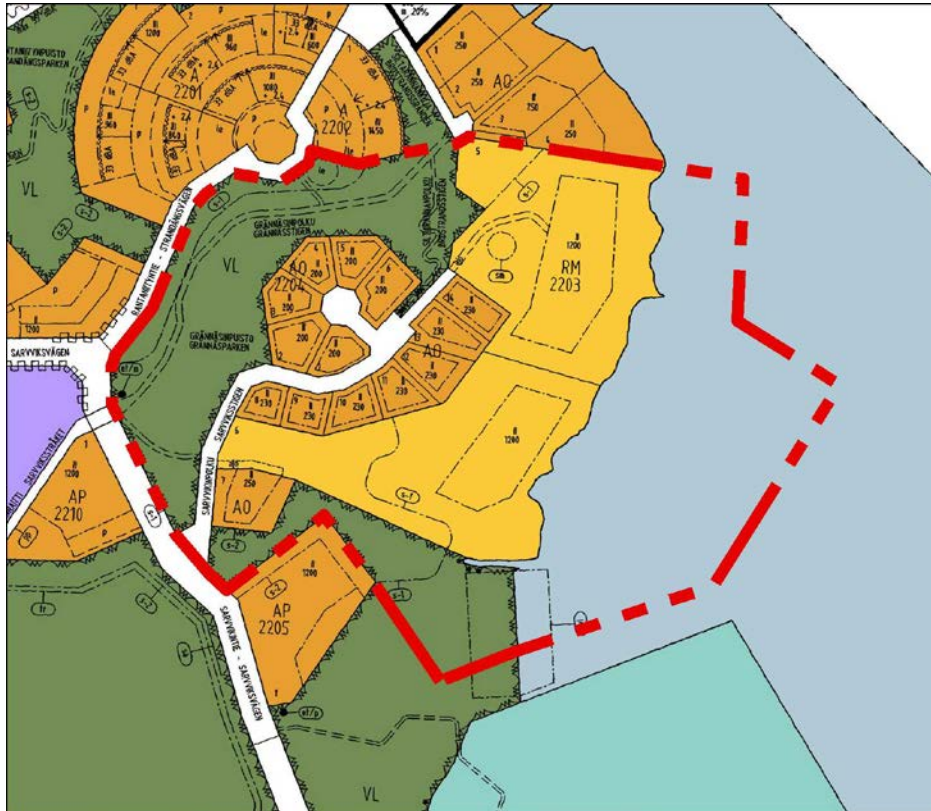


Bild 2-11. Utdrag ur detaljplanen i realtid (utdrag 21.3.2017). Den ungefärliga gränsen för Sarviksstrandens detaljplaneområde har angetts med rött på bilden.

Byggnadsordning

Kommunfullmäktige godkände Kyrksläotts byggnadsordning 29.6.2006 och den trädde i kraft efter kungörelse 17.9.2008.

Baskarta

Ändringen av detaljplanen görs på en numerisk kartbas som överensstämmer med nuläget. Detaljplanens aktualitet har bedömts i samband med ändringsarbetet (MBL 60 §).

Byggförbud

Det råder inte byggförbud på planeringsområdet.

Skyddsrum

På planeringsområdet genomförs tomt- eller kvartersvisa skyddsrum.

2.2.2 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Målsättningen för detaljplanen för Sarviksstranden överensstämmer med de riksomfattande målen för områdesanvändningen. På grund av sitt centrala läge och de goda trafikförbindelserna är Sarviksområdet knutet till den boendezon som uppkommit från Helsingfors till Esbo och en del av tätortskedjan i Kyrkslätt från Masaby via kommuncentrum till Kantvik.

Sarviksstranden är lättillgänglig med buss och tämligen lättillgänglig med tåg. De närmaste stationerna är Masaby och Jorvas. Invid Sarviksallén finns busshållplatser samt en infartsparkering, där man enkelt stiger på och av bussen vid hållplatsen på den nya motorvägen. Förbindelserna i riktning mot Kyrksläotts kommuncentrum och huvudstadsregionen är goda.

Kollektivtrafikförbindelserna till huvudstadsregionen förbättras efter att metroförbindelsen till Mattby blivit klar 2017. Metron kommer att fortsätta till Stensvik och eventuellt också till Kyrkslätt. Utvidgningen av metron har beaktats i förslaget till etapplandskapsplan 2 för Nyland. I trafiksystemplanen för Helsingforsregionen (HLJ 2011) konstateras att metron kan byggas ut från Stensvik till Jorvas i Kyrkslätt. På så vis svarar markanvändningen i Sarviksområdet också på specialfrågor i Helsingforsregionen i de riksomfattande målen för områdesanvändningen.

3 PLANERINGSFASER FÖR DETALJPLANEN

3.1 Behov av detaljplanering

Den kraftiga tillväxten i Helsingforsregionen förutsätter att nya bostadsområden planläggs. Enligt prognoserna kommer befolkningskoncentrationen till huvudstadsregionen och dess kranskommuner att fortsätta. I Kyrkslätt finns en betydande utvecklingspotential i zonen utmed Västerleden. Området ansluter sig på ett naturligt sätt till tätortsområdet i Esbo samt till den planerade utvecklingen i Sundsberg och Sarvik.

För planområdet och dess närområde har utarbetats detaljplanen för Sarvik, som inte utnyttjar områdets utvecklingspotential till fullo, och den har inte genomförts på planområdet vad gäller bostadsbyggandet. Planändringen bidrar till att stärka Sarviks dragningskraft som bostads- och serviceområde.

Enligt Statistikcentralen (2014) har andelen en- och tvåpersonershushåll ökat kraftigt i Kyrkslätt och utgör numera cirka 58 %. Av denna orsak råder stor efterfrågan på små höghusbostäder. Andelen tre- och fyrrummare är cirka 30 %, dvs. högre än genomsnittet. Den föreslagna markanvändningen möjliggör varierande och högklassiga boendeanternativ. I kvarteret för flervåningshus finns ett brett utbud av bostäder och varierande bostadstyper. Kvarteret för småhus tillför bostadsutbudet ytterligare variation genom att erbjuda klart större bostäder. Servicen i Sarvik förbättras tack vare planändringen. Ett tillräckligt befolkningsunderlag möjliggör större serviceutbud även i närområdet. Dessutom möjliggör ändringen byggandet av en småbåtshamn.

Antalet bostäder i flervåningshus uppskattas till cirka 280–340 och i småhus till cirka 10. Den ändrade detaljplanen innehåller byggnadsrätt på 25 640 m²-vy för bostäder och 200 m²-vy för affärslokaler.

3.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Faserna i planprocessen framgår av avsnitt 1.1 och pärmerna.

3.3 Deltagande och samarbete

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

3.3.1 Intressenter

Intressenter är markägarna i området samt invånarna och fastighetsbolagen i närområdet, de kommunala myndigheterna samt övriga myndigheter, sammanslutningar och föreningar. Intressenterna räknas upp i PDB.

3.3.2 Anhängiggörande

Anhängiggörandet av detaljplanen har kungjorts 26.8.2017 i kommunens annonsorgan (Kirkkonummen sanomat samt Västra Nyland) och på kommunens webbplats.

3.3.3 Deltagande och växelverkan

Samhällstekniska nämnden godkände PDB 15.6.2016 (§ 49). Den målsatta planläggningstidtabellen och möjligheterna till växelverkan framgår av PDB. Medan utkastet och förslaget till ändring av detaljplanen är framlagda ordnas möten för invånarna. Kommuninvånarna och alla vars livs- och verksamhetsmiljö påverkas av planen har möjlighet att

ge respons medan planen är framlagd. Dessutom kan man ta direkt kontakt med den som gör upp planen.

Materialet för detaljplaneutkastet har varit framlagt 21.8–22.9.2017. Medan materialet var framlagt ordnades ett möte för invånarna 7.9.2017, i vilket deltog åtta invånare från närområdet eller andra intressenter samt två företrädare för kommunen och två företrädare för konsulten.

3.3.4 Myndighetssamarbete

Myndighetssamarbetet har skett i form av överläggningar och utlåtanden. NTM-centralen i Nyland och Nylands förbund har informerats särskilt om planprojektet.

9.1.2018 ordnades myndigheternas samråd, där NTM-centralen i Nyland påpekade att detaljplaneändringen avviker från generalplanen och därför förutsätter den att beskrivningen av detaljplanen utökas med en granskning med avseende på generalplanen. Dessutom efterlystes precisering av vilka konsekvenser projektet har över kommungränserna, särskilt i anslutning till kollektivtrafiken.

3.4 Mål för detaljplanen

Kommunens mål

Kommunens mål är att trygga en förbindelse i strandzonen, tillräckliga rekreationsområden, småbåtshamnens placering, ökad bostadsproduktion, byggande på havsstranden samt beaktande av affärslivets behov i planeringen.

Markägarnas mål

Markägarnas mål är att planlägga högklassigt höghusdominerat bostadsbyggande på området.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Målsättningen för detaljplanen överensstämmer med de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Sarviksstranden kopplas ihop med tätortskedjan i Kyrkslätt och Esbo. Specialfrågorna i Helsingforsregionen förutsätter bland annat kompletteringsbyggande i den befintliga samhällsstrukturen genom att nya bostäder placeras på ställen som är fördelaktiga med tanke på bland annat tillgång till service och kollektivtrafik.

Mål enligt planeringssituationen

Enligt markanvändningsplanen för Helsingforsregionen 2050 hör området för detaljplanen för Sarviksstranden till regionens primära utvecklingszon samt kommunens övriga utvecklingsområde. I enlighet med detta ska det byggas bostäder i området, eftersom det är lättillgängligt med kollektivtrafik. Detaljplaneområdet har också angetts som eventuellt utvidgningsområde för Västmetron efter 2040. Projektet genomför dessutom Utvecklingsbilden för markanvändning i Kyrkslätt 2040, där området har angetts som prioriterat område för utveckling av markanvändningen.

Detaljplanen genomför planläggningsmålet för Helsingforsregionens MBT-intentionsavtal, enligt vilket kommunen borde detaljplanera 30 000 m²-vy byggnadsrätt för bostäder och minst 330 nya bostäder borde färdigställas varje år.

I Kyrksläotts generalplan 2020 finns reserveringar för bland annat centrumfunktioner, boende, affärs- och företagsverksamhet samt rekreation i näromgivningen. I planläggningsprogrammet 2016–2020 konstateras att det nya områdescentrumet i Sundsberg och Sarvik börjar delgeneralplaneras 2019. Sarviksstranden ansluter på ett naturligt sätt till det området.

Genom ändringen av detaljplanen tillåts höghusbyggande och större byggnadsrätt än för närvarande. Områdets karaktär förändras till ett höghus- och småhusdominerat område. Samtidigt är det möjligt att koncentrera bostadsbyggandet och bevara den befintliga miljön bättre.

Mål enligt områdets förhållanden och egenskaper

Målet är att det ska finnas platser som är skyddade mot buller på gårdsplanerna.

Byggnaderna placeras så att skuggeffekterna och andra konsekvenser för invånarna i området blir små.

Den fasta fornlämningen bevaras i planeringslösningen.

Strävan är att förhållandena i rekreatiomsområdena ska vara så naturliga som möjligt.

När boendemiljön planeras är målet trivsamma gårdsplaner som på ett smidigt sätt anknuter till rekreatiomslederna.

Målet är att lederna ska vara så tillgängliga som möjligt trots de utmanande höjdskillnaderna.

Kvalitativa mål för detaljplanen

Flervåningshusen koncentreras till stranden, varvid berget bevaras på ett så stort område som möjligt. Målet är att framhäva områdets storslagna och öppna karaktär med hjälp av högklassig arkitektur och högklassiga materialval. Genom att koncentrera byggandet i strandlinjens riktning får så många boende som möjligt havsutsikt. I riktning med stranden anläggs en högklassig allmän förbindelse för gång- och cykeltrafik. Förbindelsen till badbryggan bevaras. Så mycket som möjligt av trädbeståndet på strand- och bergsområdena bevaras.

Byggnaderna i kvartersområdet för småhus placeras kompakt kring en gemensam gårdsplan. Den bergiga terrängen beaktas så att byggnaderna placeras på de flackare områdena. Byggnaderna placeras så att krönen, som är viktigast med tanke på landskapet, undantas från byggande. Avsikten är att genom ändringen av detaljplanen ändra en del av kvartersområdena för fristående småhus i den lagakraftvunna detaljplanen till rekreatiomsområde.

Strävan är att förhållandena i rekreatiomsområdena ska vara så naturliga som möjligt så att friluftslivets behov beaktas.

3.5 Alternativ till detaljpanelösningen och deras konsekvenser

3.5.1 Beskrivning och utgallring av preliminära alternativ

Detaljplanen i beredningsmaterialfasen baserar sig på Arkkitektiryhmä A6 Oy:s planer. År 2013 ordnade markägarna en tävling om planeringen av kvarteret för flervåningshus, som vanns av Arkkitektiryhmä A6 Oy:s förslag. Tävlingsbidraget har förädlats till en noggrannare plan efter tävlingen, även parallellt med detaljplanearbetet som startade 2016.

Under detaljplanens utkastfas undersöktes två alternativ, där det inte var någon större skillnad i byggnadsrätt. I det ena alternativet skulle de två nordligaste punkthusen ha ersatts av ett tornhus med 14 våningar. Samtidigt skulle tornhuset ha fungerat som landmärke vid infarten till Kyrksläatts kommun. Alternativet med ett tornhus ströks på grund av skuggeffekterna och konsekvenserna för landskapet.



Bild 3-1. Utdrag ur illustrationen av det utkastalternativ (Arkkittehtiryhmä A6 Oy, 19.3.2015) som inkluderar ett tornhus med 14 våningar.



Bild 3-2. Utdrag ur ovannämnda utkastalternativs perspektiv (Arkkittehtiryhmä A6 Oy, 19.3.2015) som inkluderar ett tornhus med 14 våningar.

I detaljplanens utkastfas hade i kvarteret med flervåningshus utöver husen med loftgångar i riktning med stranden angetts sex sexvåningspunkthus som skulle ha rest sig från gårdsdäcket. Gatuförbindelse till området hade föreslagits från korsningen av Sarviksvägen och Sarviksstigen. Småhuskvarteret hade bestått av parhus. Invid strandstråket tillfogades en liten affärsbyggnad (kafé, restaurang eller båtklubb).



Bild 3-3. Illustration av detaljplaneutkastet. Sitowise Oy, 2017.

Efter planutkastfasen och responsen på den utvecklades planen så att antalet våningar i punkthusen i kvarteret med flervåningshus varierar. Varannan byggnad fick fyra våningar och varannan åtta våningar. På detta sätt erhöles en med tanke på stadsbilden intressantare konstellation och minskades beskuggningen i norr utanför planområdet.

Området för allmän parkering på bergsslutningen ströks av landskapliga och tillgänglighetsorsaker och det ersattes med ett nytt område för allmän parkering bredvid affärsbyggnaden nära stranden.

Småbåtshamnens form och storlek ändrades så att den föreslogs få en skyddande L-formad brygga. Hamnen utökades också något i riktning mot havet. Samtidigt utvidgades hela det område där detaljplanen ändras i riktning mot havet.



Bild 3-4. Illustration av det förslag till detaljplan som behandlades i nämnden 15.11.2018. Sitowise 4.11.2018.

Efter det att planförslaget behandlades i nämnden 15.11.2018 har planen utvecklats så att antalet allmänna bilplatser på planområdet som betjänar båthamnen, kaféet/restaurangen samt badbryggan har utökats med sammanlagt 22 bilplatser. Vid ändringen flyttades båthamnen och kaféet/restaurangen 7,5 m mot nordost och LP-området utvidgades både mot nordost och sydväst, så att antalet bilplatser kunde utökas från 15 bilplatser till 29 bilplatser. Invid Vassängsgränden lades åtta bilplatser till. Utanför planområdet kan dessutom tio bilplatser läggas till invid Sarviksvägen.

4 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

4.1 Planens struktur

Genom ändringen av detaljplanen kompletteras den höghusdominerade kvartersstrukturen i den östra delen av Sarvvik. De nya flervåningshusen ligger på en attraktiv plats vid Esbovikens strand. Ändringen av detaljplanen ändrar två tomter för byggnader som betjänar turism och/eller används för representation och sammanlagt 14 tomter för fristående småhus till ett kvartersområde för flervåningshus och ett kvartersområde för småhus. Samtidigt ändras kvartersområdenas gränser mot rekreationsområdet och utökas antalet rekreationsområden. Den totala byggnadsrätten ökar från 5460 till 25840 m²-vy eller 44600 m²-vy, om hjälputrymmena och parkeringsanläggningen räknas med. Ändringen ökar klart antalet invånare i området. För närvarande finns det inga invånare i området, den lagakraftvunna detaljplanen erbjuder bostäder för cirka 50 invånare och ändringen av detaljplanen möjliggör som mest cirka 640 invånare på planeringsområdet. Förutom bostadskvarter byggs en liten affärsbyggnad, en småbåtshamn, en ny gata, gång- och cykelvägar samt rekreationsområden i området.

Nybyggnationen är placerad så att krönen, som är viktigast med tanke på landskapet, undantas från byggande. Största delen av tomterna för fristående småhus i den lagakraftvunna detaljplanen ändras till område för närrekreation, där det naturliga tillståndet i huvudsak bevaras. De leder som anvisas genom området för närrekreation dras med hänsyn till terrängen och vegetationen.

Till genomförandet av detaljplanen hänför sig en anvisning för näromgivning och byggnadssätt på Sarviksstranden, som utarbetas parallellt med detaljplaneförslaget.



Bild 4-1. Illustration av förslaget till detaljplan. Sitovise 20.2.2019.

4.1.1 Boende

Den föreslagna markanvändningen möjliggör varierande och högklassiga boendeanternativ. I kvarteret för flervåningshus finns ett brett utbud av bostäder och mycket varierande bostadstyper: bland annat bostäder med egna ingångar direkt från utsidan. Kvarteret för småhus tillför bostadsutbudet ytterligare variation genom att erbjuda klart större bostäder. Nästan alla bostäder har öppen eller delvis havsutsikt.

4.1.2 Service

Servicen i Sarvvik förbättras tack vare planändringen. Genom ändringen av detaljplanen anvisas ett nytt kvarter för affärsbyggnader, för till exempel en båtklubb eller ett kafé. Småbåtshamnen erbjuder platser för cirka 130 båtar. Strandstråket mellan småbåtshamnen och kvarteret för flervåningshus möjliggör nya frilufts- och rekreationsleder även för dem som använder ett större område. Badbryggan i den södra delen av området för detaljplaneändringen får användas av badande även i fortsättningen.



Bild 4-2. Vybild av flervåningshusens övre plan, Arkkitektiryhmä A6 Oy och Pekka Nurmi.

4.2 Beskrivningar och dimensionering av de enskilda kvarteren

De enskilda kvarteren beskrivs i avsnitt 4.4.

Bilplatserna i kvarteret för flervåningshus placeras i huvudsak i en parkeringsanläggning med tre våningar, som byggs mellan och under byggnaderna. Varje trapphus har direkt trapp- och hissförbindelse till parkeringsanläggningen. Som avslutning på Sarviksstigen finns dessutom ett kvartersområde för bilplatser (LPA), där det placeras cirka 18 bilplatser för besökare. Övriga bilplatser för kafé-/båtklubsbyggnaden finns på området för allmän parkering (LP). Bilplatserna för kvarteret för småhus finns på egen tomt.

Strävan är att placera de boendes bilplatser så nära bostäderna som möjligt. Vid dimensioneringen måste bilplatser för personer med funktionsnedsättning beaktas.

Av följande tabell framgår byggnadsrätten enligt kvarterens användningsändamål och det riktgivande antalet bilplatser som den förutsätter i en situation där den maximala

byggnadsrätten har utnyttjats. Målet är att parkeringsanläggningen i kvarteret för flervåningshus ska ha fler bilplatser än det minimiantal som detaljplanen förutsätter.

Antalet cykelplatser bör vara minst 1 cp / 30 m²-vy, vilket betyder nästan 800 cykelplatser för AK-kvarterets del. Av cykelplatserna bör minst 75 % vara under skärmtak och minst 50 % i väderskyddade utrymmen. Anvisningen för näromgivning och byggnadssätt innehåller en riktgivande placering av cykelplatserna, enligt vilken platserna är utspridda till flervåningshusens lägsta våningar samt till cykelställningar i två våningar i anslutning till bilhallen. Enstaka cykelplatser för i första hand besökare finns dessutom i närheten av ingångarna till gårdsplanerna.

I småhuskvarteret finns cykelplatserna i anslutning till bostäderna. Affärsbyggnadskvarterets, småbåtshamnens och strandstråkets cykelplatser finns på strandstråket samt eventuellt affärsbyggnadstomten.

kvartersområde / markanvändning	dimensioneringsprincip, bp / m ² -vy	våningsyta för huvudsakligt användningsändamål + gemensamma och hjälputrymmen, m ² -vy	kalkylerat behov av bilplatser, antal
nya flervåningshus (AK)	90, minst 0,8 bp / bost.	23640+yht3000+ parke- ringshall5500	263
nya småhus (AP)	1,5 bp / bost.	2000+yht260	15–24
båtklubb eller kafé (KL)	40	200	5

4.3 Uppnående av målen för miljö kvalitet

Kyrksläotts kommun har ställt höga kvalitetskrav på förverkligandet av det nya bostadsområdet. Höghusen som stödjer sig på strandklippan kommer att ha stor inverkan på Esbovikens havslandskap. De kommer att synas till både Stensvik och Västerleden och vara nästan som en port till eller ett visitkort för Kyrkslätt.

Därför är det viktigt att byggnaderna på stranden planeras så att de får ett personligt och positivt arkitektoniskt uttryck. Detta uttryck framspringer ur de ståtliga förhållandena på Sarviksstranden och Kyrksläotts särdrag: arkitekturen formas av strandklipporna och framför allt havet, som alla byggnader vänder sig mot och tar in landskapet genom bostädernas stora fönster, balkonger och terrasser. Strävan är att knyta ihop byggandet med naturterrängen så obemärkt som möjligt. I fråga om växtligheten gynnas vilda växter och inhemska arter.

På grund av översvämningsrisken har en lägsta rekommenderad byggnadshöjd fastställts för området, under vilken inga konstruktioner som skadas eller orsakar skada när de blir våta bör placeras. Den lägsta rekommenderade byggnadshöjden är N2000 +2,80 meter. Till detta har lagts ett tillräckligt vågutrymme, som är beroende av bland annat den öppna vattenytans längd och strändernas form och som i området är 40 cm. Härmed är den rekommenderade höjden på Sarviksstrandens detaljplaneområde N2000 +3,20 meter. Rekommendationen bör beaktas vid allt byggande, även samhällstekniska (bl.a. vattentjänster och energiförsörjning) konstruktioner. Byggnaderna och konstruktionerna är tillräckligt högt placerade i förhållande till översvämningsrisken.

Till de planhandlingar som ska utarbetas i planförslagsfasen hör en anvisning för näromgivning och byggnadssätt, som bifogas markanvändningsavtalet.



Bild 4-3. Vybild från strandstråket mot affärsbyggnaden. Arkkitektiryhmä A6 Oy och Pekka Nurmi.

4.4 Områdesreserveringar

4.4.1 Kvartersområden

Kvarter 2240

Kvartersområde för flervåningshus (AK)

Kvarteret består av ett AK-kvartersområde, vars areal är 17495 m². För kvarteret anvisas sammanlagt 23640 kvadratmeter bostadsvåningsyta och 3000 kvadratmeter våningsyta gemensamma och hjälputrymmen samt 15500 kvadratmeter våningsyta parkeringshall, dvs. exploateringsgraden är cirka $e_k=1,35$ beräknad för bostadsvåningsytan ($e_k=2,41$, om de gemensamma, hjälp- och parkeringshallutrymmena räknas med). Antalet bostäder i området är cirka 280–340. Kvartersstrukturen består av loftgångshus med fyra–fem våningar i riktning med stranden, vilkas bostäder öppnar sig mot havet (mot öster, sydost och söder), en parkeringsanläggning med tre våningar bakom loftgångshuset och sex punkthus med fyra eller åtta våningar som byggs ovanpå parkeringsanläggningen. Loftgångs- och punkthusen skiljs åt visuellt genom att loftgångshusens högsta våningar får en annan fasad än de andra våningarna.

Kvartersområdet får fem gårdsdäck mellan punkthusen. I punkthusen kan placeras gemensamma utrymmen jämte bastu och allaktivitetsrum (högst 60 m²-vy i varje). Till bastulokalerna kan anslutas uterum avsedda för avsvalkning.

Byggandet sker i en brant sluttning. Gårdsdäcken mellan punkthusen ligger ungefär på nivån +19,5 (N2000) och stråket längs stranden är som lägst på nivån +3,0. Markytan framför byggnadernas ingångar är ungefär på nivån +4,0. Gårdsdäcken som är avsedda för skyddad närvistelse terrasseras som tagårdar ovanpå parkeringsanläggningen och delvis bostadsbyggnaderna närmast stranden. På grund av den stora höjdskillnaden går det inte att ordna direkt utomhusförbindelse från gårdsdäcken till strandstråket, utan förbindelsen mellan gårdsdäcken och stranden går längre från bostadsbyggnaderna och å andra sidan betjänar byggnadernas hissar och trapphus förbindelsen från gårdsdäcken till stranden.

Infarten till parkeringsanläggningen är uppdelad så att det högsta parkeringsdäcket har egen infart (infart ca N2000 +15,6) liksom det mellersta (n. +12,5). Till det lägsta parkeringsdäcket (ca +9,4) kör man längs en ramp inne i anläggningen. Enligt referensplanerna får man cirka 440 bilplatser att rymmas i parkeringsanläggningen, vilket är mer än minimikravet i detaljplanen. Dimensioneringen av cykelparkeringen baserar sig på detaljplanens krav 1 cp / 30 m²-vy, vilket betyder cirka 785 cykelplatser.

Utöver de gårdsplaner/närvistelseplatser som placeras på däckerna mellan byggnaderna reserveras en lek- och vistelseplats för hela kvarteret ovanpå berget, i en skyddad sänka. Den skogsnära lekplatsens karaktär är anpassad till naturmiljön: ställningarna och redskapen är av trä och stål och färgsättningen är dämpad. Som ytmaterial används tvättat grus eller barktäckning.

Flervåningshusens arkitektur är vidsynt och ståtlig med tanke på det öppna landskapet i Stensvik. Den är också öppen och ljus: den präglas av öppna balkonger mot havet, stora fönster och ljusa fasadytor. Som fasadmaterial används ljus rappning eller vitbetong kompletterad med byggnadselement klädda med träliknande byggnadsskivor. Som beläggning på gårdsplanernas stödmurar, parkeringsanläggningens synliga väggar och byggnadernas socklar används natursten som framhäver den ståtliga och bergiga byggnadsplatsens karaktär.

Gårdsdäcken mellan byggnaderna (5 st.) ansluter till den bergiga skogsterrängen. Som ytmaterial i utemiljön används natursten och vid miljöbyggandet utnyttjas sprängsten från berget t.ex. i stödmurar och stensättningar. Strävan är att ansluta byggnaderna och gårdsplanerna till naturterrängen så obemärkt som möjligt. I mån av möjlighet används skogsmatta, dvs. mår. I fråga om växtligheten gynnas vilda växter och inhemska arter. I bergsterrängen används barrväxter och vilda perenner.

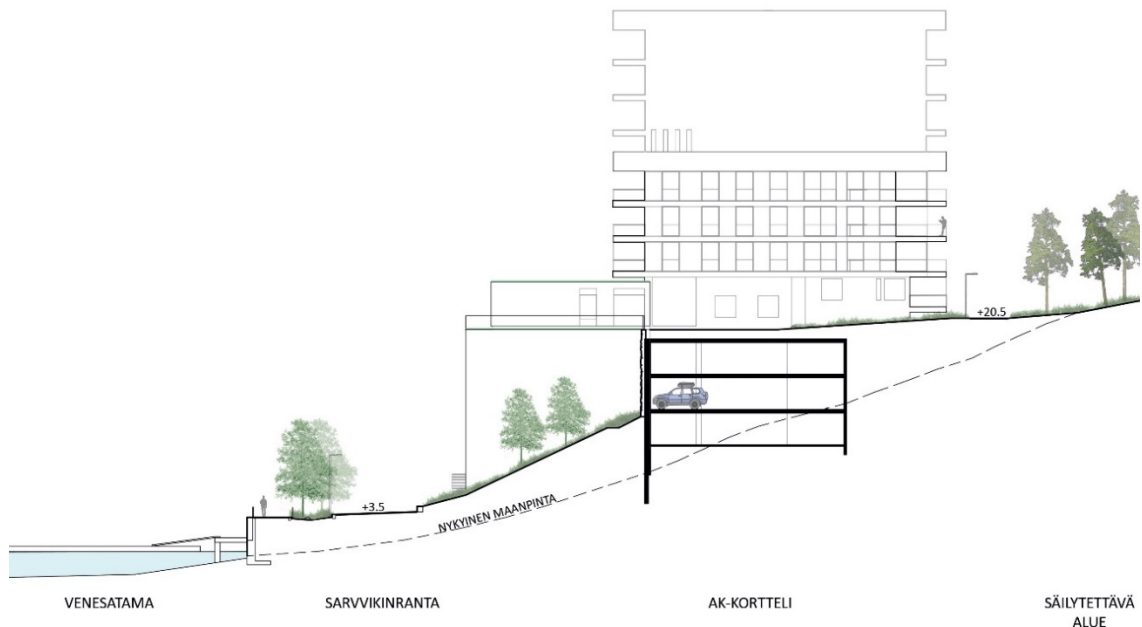


Bild 4-4. Principskärning av strandstråket och kvarteret för flervåningshus, Maanlumo Ab

Parkeringshallens synliga fasader kläds med murar av natursten. Terrängslänterna kläds med mår och barrträdsbuskar. Dessutom planteras glest med tallar. Dagvattnet från gårdstäckan leds ut i havet via dagvattensänkor i de branta, planterade terrängslänterna samt en dagvattenkanal. I närheten av stranden rekommenderas strandvegetation som är naturlig för området.

Den lägsta rekommenderade byggnadshöjden på detaljplaneområdet är N2000 +3,20 meter.



Bild 4-5. Strandstråket och båthamnen, Arkkitektiryhmä A6 Oy, Pekka Nurmi och Maanlumo Ab

Kvarter 2204

Kvartersområde för småhus (AP)

Kvarteret består av ett AP-kvartersområde med en areal på 6966 m². Kvarteret kan delas in i olika tomter, men på grund av lösningen och höjdskillnaderna är ett kvarter som består av en tomt det mest sannolika alternativet. Det föreslås att de tomter för fristående småhus som finns på samma ställe i den lagakraftvunna detaljplanen ersätts med en bolagslösning, eftersom det hade blivit över 10 meters höjdskillnader på de norrsluttande tomterna för fristående småhus, vilket avsevärt hade försvårat ett förverkligande. I detaljplaneändringen har kvarterets form därför ändrats så att byggandet är placerat på något flackare ställen. I en bolagslösning är det dessutom enklare att koncentrera byggandet till lämpliga platser än med fristående hus.

För kvarteret anvisas 2000 kvadratmeter bostadsvåningsyta samt 260 kvadratmeter våningsyta för hjälputrymmen, vilket motsvarar exploateringsgraden $e_k=0,29$ ($e_k=0,32$, om hjälputrymmena räknas med). Enligt referensplanen är byggnaderna parhus och i huvudsak sluttningslösningar med ingång på andra våningen.

Kvarterets bilplatser presenteras på så sätt i referensplanen att en bilplats finns under ett skärmtak i samband med ingången till respektive bostad och resterande cirka 14 bilplatser är koncentrerade till infarten till kvarteret. Det totala antalet bilplatser är beroende av bostädernas medelarea och antal, eftersom detaljplanen förutsätter att det byggs 1,5 bp / bostad.

Byggnaderna är utformade med hänsyn till den vackert kuperade och bergiga terrängen. Byggnaderna är tätt placerade runt ett gemensamt gårdsutrymme, på ett sätt som sparar

naturen. Bostäderna öppnar sig mot den bevarade omgivande naturen. Gårdsplanerna framför husen och ingångarna samt bilplatserna är koncentrerade till gårdsområdet, som fungerar som ingångsplan och kvarterets gemensamma vardagsrum. På grund av gårdens centrala placering bör särskild uppmärksamhet fästas vid utformningen, ytbeläggningen, planteringarna och möblerna när den planeras. Som motvikt till gården, som betonar gemenskap, beaktas de boendes behov av tillräckligt privatliv och ro vid skyddet och inriktningen av bostädernas uterum och fönster. I utemiljön används natursten och gårdstegel som ytmaterial och vid miljöbyggandet utnyttjas sprängsten från berget t.ex. i stödmurar och stensättningar. I fråga om växtligheten gynnas vilda växter och inhemska arter.

Kvarterets gemensamma lilla lek- och vistelseplats är placerad på en ljus plats i kvarterets sydöstra del. Den byggs som en skogsnära vistelse- och lekplats på berget och man använder naturmaterial som passar in i bergsmiljön: trä, natursten och säkerhetsgrus.

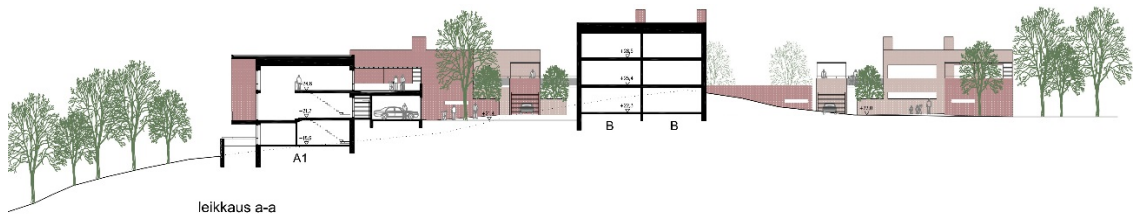


Bild 4-6. Principskärning av kvarteret för småhus, Arkitektiryhmä A6 Oy

Byggnadernas arkitektur är modern: de har horisontaltak, takterrasser och små fönsteröppningar som motvikt till de huvudsakliga utrymmenas stora fönster. Fasaderna muras på plats av olika brända tegel och med olika fogningar för att åstadkomma intressanta fasader. I fönster, dörrar och kompletterande byggnadselement används trä.

I lösningen enligt referensplanen föreslås tio bostäder i kvarteret, varvid den genomsnittliga storleken på bostäderna är cirka 170 l-m². Bostädernas area eller antal begränsas inte i detaljplanen.

Norr om kvarteret har det byggts norrsluttande dag- och spillvattenavlopp. Avloppen kan utnyttjas även i lösningen enligt planändringen.

Kvarter 2239

Kvartersområde för affärsbyggnader (KL)

Kvarteret består av ett KL-kvartersområde, där det anvisas byggnadsrätt på 200 kvadratmeter våningsyta för en affärsbyggnad med två våningar. Kvartersområdets areal är 679 m², dvs. exploateringsgraden är $e_k=0,29$. Byggnaden ligger vid stranden och där måste strandlinjen bearbetas så att byggande är möjligt. Den lägsta rekommenderande byggnadshöjden är +3,2 (N2000) och under den bör inga konstruktioner som skadas eller orsakar skada när de blir våta placeras. I byggnaden kan finnas till exempel ett strandkafé eller en strandrestaurang, kioskservice eller verksamhet med anknytning till båtliv.

Annan potentiell verksamhet är klubb-, bastu- och möteslokaler. Till byggnaden kan anslutas terrasser med eller utan tak. Byggnaden kan ha en eller två våningar. De bilplatser som verksamheten kräver placeras på det bredvidliggande LP-området.



Bild 4-7. Vybild från bryggan mot affärsbyggnaden. Arkkitektiryhmä A6 Oy och Pekka Nurmi.

Kvarter 2237

Kvartersområde för bilplatser (LPA)

Kvarteret består av ett LPA-kvartersområde. I kvarteret kan placeras cirka 18 bilplatser, som tjänar som besöksparkering för kvarteret för flervåningshus. Bilplatserna grupperas så att bergsskärningarna minimeras och den befintliga växtligheten bevaras i mån av möjlighet.

4.4.2 Övriga områden

Områden för närrekreation

Grännäsparken (VL)

Grännäsparken bevaras i så naturligt tillstånd som möjligt som ett område för närrekreation. De gång- och cykelvägar som byggts genom rekreativområdet (Grännässtigen, Brostrandsstigen och Vassängsstigen) samt den fortfarande obbyggda Sarviksstranden, som leder från stranden till Brostrandsgränden, betjänar friluftslivet och annan gång- och cykeltrafik. Det stenröse från bronsåldern som finns på rekreativområdet bevaras och anges i detaljplanen med beteckningen sm. Servicevägarna till kvarteret för flervåningshus går genom rekreativområdet och anges med ajo-beteckning. I Grännäsparkens västra del finns en transformator på den plats som anges med et/m. I Grännäsparkens norra del anges ett område som ska bevaras i naturligt tillstånd (s-1).

Vassängen (VL)

Vassängen är en låg strandäng. Den utgör i huvudsak ett öppet landskapsrum och i kanterna växer ett lövträdsdominerat trädbestånd.

Genom Vassängens närrekreativområde går två friluftsleder som angetts i detaljplanen. Den ena leden är Vassängsstigen, som byggts från Vassängsgränden till badbryggan, och den andra är en obbyggd och namnlös led i riktning med stranden. På Vassängen finns en byggd badhytt samt en badbrygga. I den norra delen av Vassängen har angetts ett område som ska bevaras i naturligt tillstånd (s-1).

Gatuområden

Sarviksstigen

Sarviksstigen är en byggd gatuförbindelse från Sarviksvägen till de obebyggda tomterna för fristående småhus. Sarviksstigen har en 5,5 meter bred körbana och en 2,0 meter bred trottoar. I detaljplaneändringen behålls Sarviksstigen i huvudsak som gata, men det föreslås att den del av gatan som leder till kvarteret för småhus och vändplatsen i ändan av den ändras till AP-kvartersområde. I korsningen anvisas en vändplats och det föreslås att den del av gatan som leder från korsningen mot nordost ändras till LPA-kvartersområde samt område för närrekreation.

Under Sarviksstigen har det byggts kommunalteknik för fristående småhus. I översiktsplanen för kommunalteknik undersöks om Sarviksstigens utbyggda kommunalteknik är tillräcklig och i övrigt lämplig för byggandet enligt ändringen av detaljplanen.

Enligt granskningen av trafikens funktionsduglighet är trafikmängderna på området så små att det inte finns något behov av en extra ramp för dem som svänger från Sarviksvägen till Sarviksstigen.

Vassängsgränden

I samband med ändringen av detaljplanen föreslås att en ny gata byggs, så att färdvägen till det nya kvarteret för flervåningshus och till stranden ska vara naturlig och säker. Vassängsgränden är ungefär 240 meter lång. Den nya gatan har en cirka 5,0–6,0 meter bred körbana samt en 3,0 meter bred gång- och cykelväg som är separerad från körbanan. Den nya gatans längd lutning är som brantast cirka 9,5 %. Gång- och cykelvägen är flackare. Dess längd lutning är som mest cirka 7 %. Den västra delen av gatan är mera gatuliknande och invid den finns fyra bilplatser. Den östra delen är mera stråkliknande

och invid den finns också ingångarna till flervåningshusen samt lyftplatser för räddningsfordon. Invid den östra delen finns åtta bilplatser. Trafikmängderna i den östra delen är betydligt mindre än i den västra delen.

Trafikmängderna i korsningen mellan Vassängsgränden och Sarviksvägen är när detaljplanen genomförs ungefär 710 fordon per dygn och 70 under rusningstimmen på kvällen. Av denna mängd går 610 (medeldygnstrafik) och 60 (rusningstimmen på kvällen) till Sarviksstranden. Belastningen i Sarviksstigens anslutning är fortfarande liten och den fungerar utmärkt i trafikhänseende (granskningen av trafikens funktionsduglighet, Sito Oy 2017). Genomförandet av planen förorsakar inga trafiksäkerhetsproblem på området.

Sarviksstranden (pp/h-gata, "strandstråk")

Som fortsättning på Vassängsstigen byggs ett brett strandstråk (pp/h). Stråket är i första hand avsett för gång- och cykeltrafik, men där tillåts även servicetrafik till småbåtshamnen samt service- och räddningstrafik som behövs i kvarteret för flervåningshus.

Strandstråket är det viktigaste allmänna uterummet på området där detaljplanen ändras. Det syns också till nästan alla bostäder i kvarteret med flervåningshus. Strandstråket indelas i tre zoner i riktning med stranden. Zonen mot byggnaderna är en bred asfalterad yta, som fungerar som färdväg för service- och räddningsfordon. I mitten av stråket finns sänkor med planterade träd och låg buskvegetation, som lämpar sig för biologisk filtrering. Delen mot havet är en vistelsezon, som ligger på en lägre höjdnivå (ca+2,8) än servicestråket. I vistelsezonen placeras möbler och cykelställningar.



Bild 4-8. Vy från strandstråket. Arkkitektiryhmä A6 Oy och Pekka Nurmi.

Sarviksstranden (pp-gata, ”strandstråkets förlängning”)

Norrut från strandstråkets vändplats går en ny gång- och cykelväg, som anges med pp-beteckning i ändringen av detaljplanen. Dess bredd är 2,5 m. Det är en viktig gång- och cykeltrafikförbindelse från det nya kvarteret för flervåningshus och servicen på stranden mot bl.a. busshållplatserna i Sarviksallén. Stråket är ganska brant, eftersom man har velat anpassa det till bergsslutningen med så litet skärningar och fyllningar som möjligt.

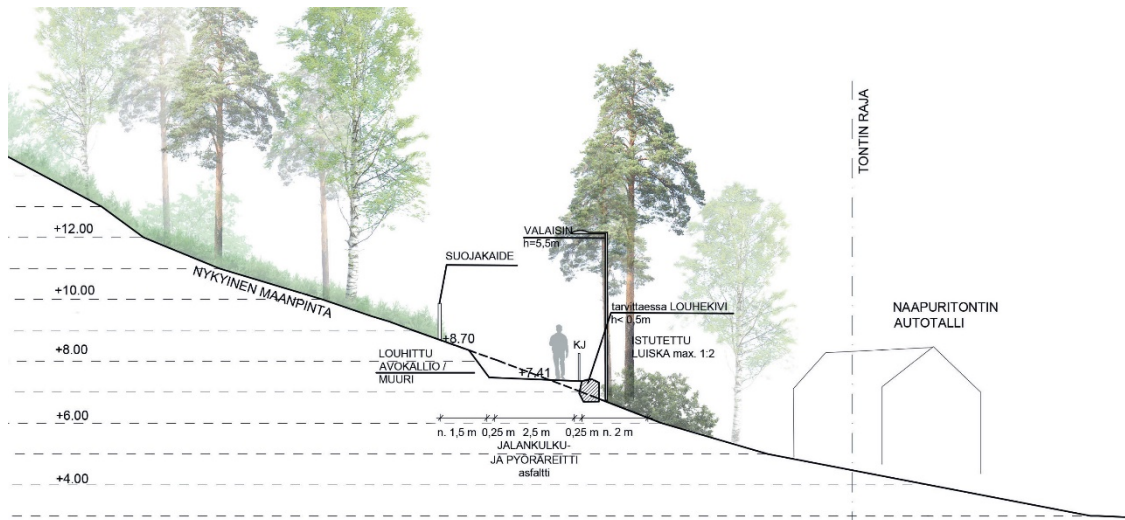


Bild 4-9. Skärningsbild av strandstråkets förlängning. Maanlumo Ab.

ParkeringsplatsOmråde för allmän parkering (LP)

Söder om Vassängsgränden har det anvisats ett område för allmän parkering. På området kan inrättas cirka 29 platser som betjänar kunder och personal i KL-kvarter 2239 samt dem som använder småbåtshamnen, badbryggan och annan rekreationsservice.

SmåbåtshamnSmåbåtshamn (LV)

På Esbovikens strand anvisas i detaljplanen en småbåtshamn, som enligt den preliminära planen har cirka 130 båtplatser. Avsikten är att bryggorna ska vara flytande konstruktioner. Bryggorna i hamnen är planerade så att man når alla båtplatser från nordost, så att båttrafiken inte stör verksamheten framför badbryggan och inte naturskyddsområdet ”Sarvikens stor natebock”. Hamnens närmare dimensionering och funktionella lösningar preciseras under den fortsatta planeringen. Förbindelsen från strandstråket till bryggorna (höjdskillnad ca 1,7–2,0 m) kan skötas med ramper och trappor. Illustrationen visar ramperna i båda ändarna av hamnen och trapporna i mitten av hamnen.

Båtplatserna i småbåtshamnen är avsedda för planområdets invånare och det är inte nödvändigt att reservera bilplatser för utomstående. Förutom invånarnas båtplatser kan det finnas några gästplatser samt en plats för en taxibåt eller sjöbuss. I hamnområdet kan det dessutom placeras en restaurangbåt eller motsvarande. På planområdet reserveras inget utrymme för vinterförvaring av båtar på grund av utrymmesbrist.

Vattenområde

Vattenområde (W)

Vattenområdet utanför småbåtshamnen har angetts som vattenområde i detaljplanen. Badbryggan sträcker sig från Vassängdens område för närrekreation till vattenområdet.

4.5 Planens konsekvenser

Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och livsmiljö

Boendeanalternativen för dem som planerar att flytta till området utökas genom ändringen. Området kommer att få ett brett utbud av bostäder och olika typer av bostäder för olika behov. Lösningen erbjuder också tillgängliga bostäder (tillgänglighetsschema, bilaga 12). Nästan alla höghusbostäder har havsutsikt och direkt hissförbindelse till parkeringsanläggningen, vilket betyder att bostäderna i området sannolikt är mycket eftertraktade.

Förändringarna i livsmiljö för invånarna i planeringsområdet och dess närmaste omgivning är betydande och i regel positiva. Invånarantalet ökar i Sarviksområdet och det kan erbjuda invånarna bättre service. Ny service som föreslås på planområdet är bl.a. en småbåtshamn och i anslutning till den en affärsbyggnad, där det kan finnas till exempel kafé- eller båtklubsverksamhet, samt nya leder som betjänar friluftslivet. I och med detaljplanen går det att bygga en obehindrad led till havsstranden. Både nya och nuvarande invånare i närområdet har nytta av dessa. På planeringsområdet uppkommer några nya arbetsplatser, om det placeras verksamhet som behöver arbetsplatser i affärsbyggnaden.

Den betydande ökningen av invånarantalet (cirka 600–640 nya invånare) inverkar naturligtvis på livsmiljön för dem som bor på området samt i det omgivande närområdet. Den skapar möjligheter till livligare umgänge än förr. Dock inträffar det sannolikt inga betydande förändringar på social nivå för människorna på detaljplanens befintliga bostadsområden samt närområdena.

Konsekvenser för jordmån och berggrund, vatten, luft och klimat

Den ursprungliga jordmånen förändras i bebyggda områden. Byggnad på den branta sluttningen innebär omfattning sprängning av berget på platsen för kvarteret för flervåningshus. I småhuskvarterets lösning och vid planeringen av färdvägarna har terrängens höjdlägen beaktats så att sprängningarna kan minimeras. Vid strandstråket och småbåtshamnen ändras stranden till en byggd strand på en sträcka av cirka 150–180 meter. Man kan sannolikt utnyttja sprängsten från sluttningen för att fylla och höja upp stranden.

Byggnaderna i området ansluts till kommunaltekniska nät. Regnvattnet från asfalt- och andra täta ytor leds till regnvattenavlopp. Dagvattnet kan utnyttjas för växtligheten på gårdarna och det fördröjs i den dagvattenkanal som byggs under strandstråket. I parken är strävan att regnvattnet ska sugas upp av marken och användas av växtligheten.

Det är möjligt att olja och bränsle från båtarna hamnar i vattnet, bland annat till följd av vårdslöshet och olyckor. Konsekvenserna av eventuellt tillfälligt olje- och bränsleavfall för badbryggan och eventuell bastuverksamhet i KL-kvartersområdet är små och kan i sista hand kontrolleras med hjälp av t.ex. ordningsregler för båthamnen.

Förverkligandet av området har inga väsentliga konsekvenser för luften eller klimatet. Området ligger invid kollektivtrafikförbindelser och möjliggör även en bilfri livsstil för dem som önskar.

Konsekvenser för växt- och djurarter, biologisk mångfald och naturresurser

Naturförhållandena ändras till följd av byggandet och de förändrade vattenförhållandena. Växtligheten försvinner på de områden som bebyggs. Planens rekreationsområden sköts i huvudsak i naturligt tillstånd och strävan är att bevara den naturliga växtligheten på dem. Rekreationsområdena fungerar som grönkorridorer och minskar den hindrande inverkan för djur som rör sig. På området finns områden där fladdermöss jagar och de försvinner när området byggs ut.

I detaljplanen för Sarvvik (2005) har det anvisats ett område som ska bevaras i naturligt tillstånd (s-1). Med skyddsbeteckningen anges träd där flygekorren vistas jämte närskogar. Skyddsbeteckningen på Sarviksstrandens detaljplaneområde baserar sig på träd vid vilkas fot spillning hittades vid flygekorrintenteringen 2002. Förekomsten av flygekorre granskades 2016, då ett spillningsfynd gjordes på planområdet, på den nordvästra slutningen. Enligt inventeringen är det inte nödvändigt att beakta flygekorren i den fortsatta planeringen. Flygekorrens utbredningsområden har ändå beaktats och största delen av s-1-områdena finns kvar i planen.

I samband med muddring av småbåtshamnen och eventuell muddring och dumpning av muddermassor på vattenområdet på grund av det kommande strandstråket grumlans vattnet. Samtidigt förstörs eller störs bottendjuren och växtligheten på dessa områden. I vartdera fallet är skadan kortvarig. Strävan är att minimera skadan med hjälp av en siltgardin under byggnadstiden, som hindrar att finmaterial sprider sig i omgivningen.

Den ökade vattentrafiken kan i viss mån ha en försämrande inverkan på strand- och vattenområdets djurliv och växtlighet. Inga byggnadsåtgärder vidtas i omedelbar närhet av förekomsterna av stor natebock (*Macroplea pubipennis*). Avståndet mellan den kända förekomsten av stor natebock (det södra Naturaområdet, som också angetts i detaljplanen för Sarvvik med S-1-beteckning) och det närmaste strandbyggandet som angetts i detaljplaneförslaget är cirka 90 meter. De flytande bryggorna kommer som närmast på cirka 25 meters avstånd från Naturaområdet. Planen för småbåtshamnens bryggor har ändrats jämfört med utkastet till detaljplan så att båtarna går från det nordöstra hörnet av hamnen, mer än 150 meter från Naturaområdet, så att båttrafikens störande inverkan blir så liten som möjligt. Till följd av olyckor eller vårdslöshet kan olja eller andra skadliga kemiska ämnen från småbåtshamnen hamna i vattnet. Den föreslagna L-formade brygglösningen förhindrar att skadliga ämnen sprider sig längre mot Esboviken, framför alltid i riktning mot den kända förekomsten av stor natebock i söder, men de flytande bryggorna hindrar inte helt och hållet ämnena från att sprida sig.

Konsekvenser för områdes- och samhällsstruktur, samhällsekonomi och energihushållning samt trafik

Detaljpanelösningen överensstämmer med målen för Markanvändningsplanen för Helsingforsregionen 2050 och Utvecklingsbilden för markanvändning i Kyrkslätt 2040. Sarviksstranden blir en del av boendezonen längs Västerleden mellan Kyrkslätt och Esbo och samtidigt Sarviks bostadsområde. När markanvändningen effektiviseras förbättras samtidigt förutsättningarna att ordna service och kollektivtrafik.

Det är samhällsekonomiskt motiverat att bygga ut planeringsområdet, eftersom det ligger inom influensområdet för befintliga kommunaltekniska nätverk. I översiktsplanen för kommunaltekniken undersöks om kommunaltekniken är tillräcklig för byggande enligt detaljplaneändringen.

Trafikens funktionsduglighet granskades på planområdet (utredningar som gjorts för detaljplanen, nummer 3, Sito Oy, 2017). Trafikarbetet i området räknades och trafiknätet samt fordonens beteende modellerades. Medeldygntrafiken i området är 610 och trafiken under kvällens rusningstimme är 60.

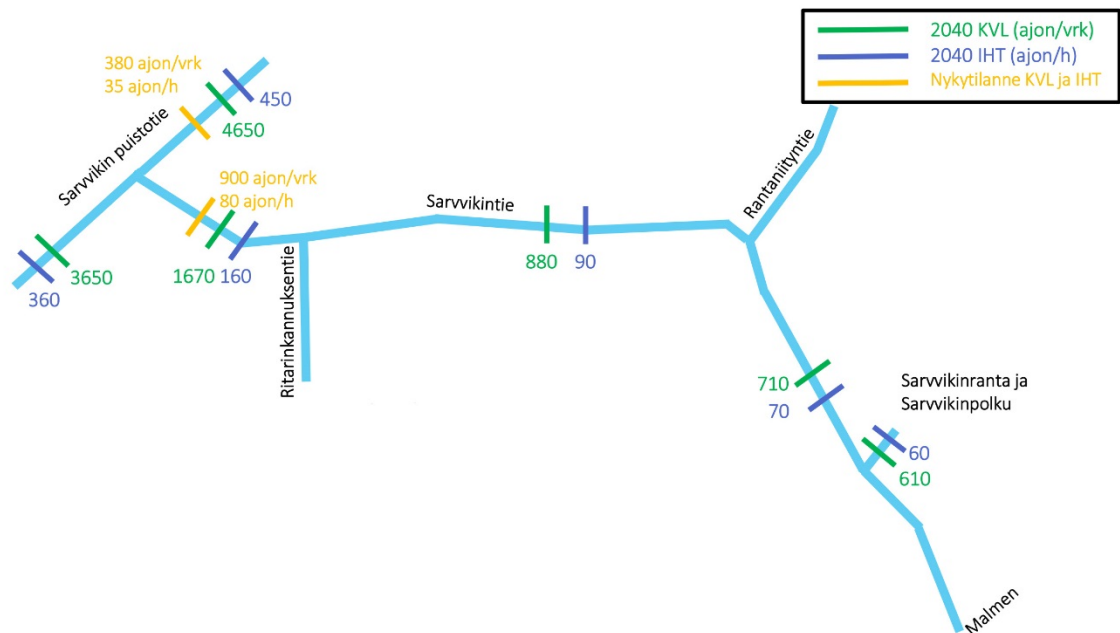


Bild 4-10. Trafikarbetet på Sarviksstranden och i närområdets trafiknät. Sito Oy.

Genomförandet av detaljplanen ökar trafiken i gatunätet i Sarviksområdet. Den kända markanvändningen leder dock inte till några problem med trafikens funktionsduglighet. Enligt granskningen av trafikens funktionsduglighet ligger hela nätets servicenivå på utmärkt nivå (servicenivå A). Belastningen i Sarviksområdets anslutning är liten, som minst i korsningen mellan Sarviksvägen och Vassängsstigen/Sarviksstigen. Sarviksallens cirkulationsplats kapacitet räcker bra till för den prognostiserade situationen. Planändringen har ingen betydande inverkan på trafiksäkerheten.

Ändringen av detaljplanen för Sarviksstranden och den trafikökning som den ger upphov till förutsätter inga ändringar av Sarviksvägen eller andra gator utanför planområdet, till exempel fler ramper för den svängande trafiken.

Förverkligandet av bostadsområdet förbättrar kollektivtrafikens verksamhetsförutsättningar, som för närvarande är tämligen goda.

Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön

Ändringen av detaljplanen har en betydande inverkan på Esbovikens landskapsbild. Kvarteret för flervåningshus och småbåtshamnen syns klart till Stensvik och Västerleden och förändrar strandklippan, som tidigare varit nästan obebyggd, till ett effektivt utbyggt bostadskvarter. Trädbeståndet avlägsnas på de områden som bebyggs, vilket förändrar landskapet i en öppnare riktning.

Det bostadsbyggande som ändringen av detaljplanen möjliggör och byggandet av gång- och cykelvägarna påverkar närlandskapet på planeringsområdet och i dess omgivning. Bostadsbyggandet samt byggandet av vägarna orsakar omfattande såväl sprängning av berg som förändring av strandlinjen genom fyllning, vilket har en bestående inverkan på strandlandskapet.

I planområdets norra del finns en fast fornlämning (ett stenröse från bronsåldern), som inte påverkas av den planerade markanvändningen. Enligt de arkeologiska inventeringarna (Mikroliitti Oy och Meritaito Ab) finns det inga andra fornlämningar som kräver skydd än röset på det mark- och havsområde som berörs av ändringen av detaljplanen.

På platsen för kvarteret för flervåningshus rivs två representationsbastubyggnader från 1970-talet jämte tillbyggnader. De har inte något betydande kulturhistoriskt eller arkitektoniskt värde.

För området har i planförslagsfasen utarbetats en anvisning för näromgivning och byggnadssätt, vilken styr bland annat fasadprinciper, material, färgsättning, planeringen av kvartersgårdarna samt förverkligandet av allmänna områden.

Granskning med avseende på generalplanen

I granskningen med avseende på generalplanen har man undersökt markanvändningen och trafikarrangemangen i närområdet jämfört med nuläget.

Detaljplanens näromgivning utgörs av ett tätortsområde som förtätas och kommunens mål är att kraftigt utveckla Sarvik och Sundsberg. Målet är ett betydande nytt område som är reserverat för boende samt affärs- och företagsverksamhet. Samtidigt knyts Sarviksstranden till tätortskedjan i Kyrkslätt och Esbo. Den lagakraftvunna detaljplanen med sina strandbastur och separata småhustomter inom Västmetrons influensområde kan betraktas som föråldrad. Detaljplanen för Sarviksstranden förverkligar den eftersträvarande utvecklingen av samhällsstrukturen.

Kyrkslätt växer kraftigt. I enlighet med utvecklingsbilden fördelar sig befolkningsökningen över området så att 2040 skulle Masaby och Herrgårdsstranden ha cirka 11 000 invånare och Sundsberg och Sarvik cirka 6 000. Om de planerade spårförbindelserna förverkligas är potentialen avsevärt större, sammanlagt cirka 30 000 – 35 000 invånare.

I enlighet med utvecklingsbilden kommer Sundsberg att utgöra närservicecentrum med god tillgång till tjänster som anknyter till boende samt eventuellt kommersiella tjänster. Sundsberg kan utvecklas till ett mångsidigare servicecentrum, om området får en spårförbindelse och områdets invånarantal blir tillräckligt stort. Detaljplanerna för Sarviksstranden, Sarviksberget och Sarviksporten stödjer utvecklingen av Sundsbergs lokalcentrum samt förutsättningarna för service och kollektivtrafik. Det sammanlagda antalet invånare i områdena hamnar kring 3000, vilket skapar förutsättningar för bl.a. en närbutik, ett daghem och ett inlärningscenter. Sarviksstranden stödjer sig också på servicen i Masaby och kommuncentrum samt på servicen i Stensvik och Esboviken.

Den kvartersstruktur och skala som föreslagits i ändringen av detaljplanen för Sarviksstranden liknar den i det bredvidliggande Sarviksberget. Sarvik håller på att förändras till ett höghusdominerat bostadsområde och ansluter till de höghusdominerade områdena på Esbosidan: Stensvik och Bastuviken. Visuellt ansluter sig Sarviksstranden till Stensvik på motsatta sidan av havsviken.

För dem som planerar att flytta till området blir boendalternativen mångsidigare i och med detaljplaneändringen. Det kommer att finnas ett brett utbud av bostäder och olika bostadstyper för olika behov i området. Området erbjuder också efterfrågade ettor och tvåor, och behovet av dem ökar avsevärt de kommande decennierna. Den trafikökning som planändringen medför är cirka 610 fordon per dygn enligt granskningen av trafikens funktionsduglighet.

4.6 Störande faktorer i miljön

Fordonstrafiken på Västerleden orsakar bullerolägenheter på området. För planområdet utarbetades en bullermodellering i januari 2018, där man beräknade bullernivån även för fasadernas del. Innergårdarna samt i huvudsak även kvarterets skogsgårdsplan och närrekreationsområdena stannar under statsrådets riktvärden för bullernivån. I kvartersområdet för småhus överskrids riktvärdena utan skyddande konstruktion (t.ex. biltakets bakvägg) i den norra kanten av gårdsplanen. Fasaderna på de byggnader som föreslagits i planen utsätts för en medelljudnivå på högst 61 dB dagtid och högst cirka 54 dB nattetid.

Balkongerna måste inglasas, men för fasadernas del ställs inga särskilda krav. Bullernivåerna inomhus stannar under åtgärdsgränserna enligt förordningen om boendehälsa även med normala mantelkonstruktioner. Strandstråket är skyddat från buller.

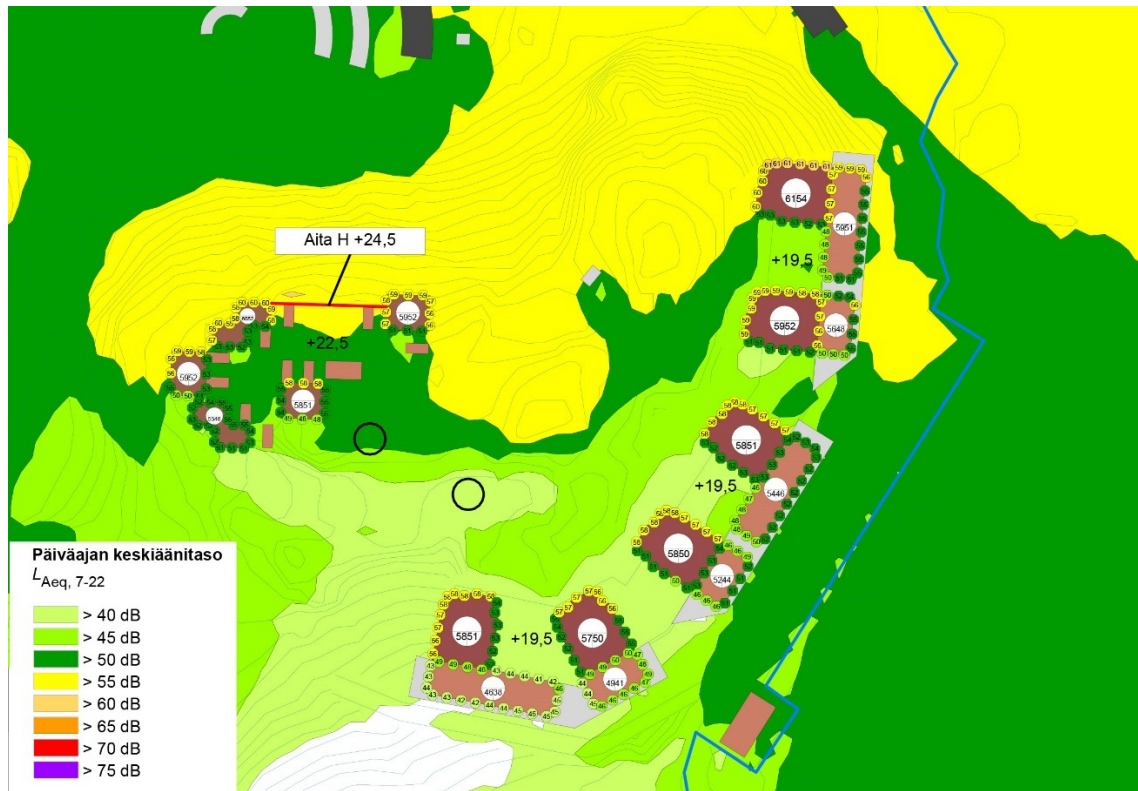


Bild 4-11. Medelljudnivån dagtid $L_{Aeq, 7-22}$ (utdrag ur bullermodelleringen, Sitowise 2018).

För området har det utarbetats skugganalyser i det skede då detaljplanen utarbetades. I dem har beskuggningen vid olika tidpunkter på våren, sommaren och vintern modellerats. På sommaren orsakar det planerade byggandet inga skuggor för närbelägna byggnader. På våren och sommaren kan skuggor förekomma i de närmaste bostadsbyggnaderna ungefär klockan 11.00–13.30. Det planerade byggandet ökar inte skuggeffekterna väsentligt. För närvarande skuggar trädbeståndet byggnaderna i närområdet vid vissa tidpunkter, och byggandet förändrar inte situationen väsentligt. I planförslagsfasen ändrades det nordligaste flervåningshuset från sex våningar till fyra våningar, vilket bidrar till att minska beskuggningen i nordlig riktning avsevärt.

Skugganalysen presenteras i bilaga 8.

4.7 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och planbestämmelserna presenteras i bilaga 3.

4.8 Namnskick

Det befintliga namnskicket ändras inte. Namnskicket i området är följande (namnet på finska inom parentes):

Gata

- Sarviksstigen (Sarvikinpolku)

Gång- och cykelvägar

- Grännässtigen (Grännäsinpolku)
- Brostrandsstigen (Siltarannanpolku)

Områden för närrekreation

- Grännäsparken (Grännäsinpuisto)
- Vassängen (Kaislaniitty)

Nytt namnskick från namnkommittén:

Gata

- Vassängsgränden (Kaislaniitynkuja) – gatan från Sarviksvägen till stranden

Gång- och cykelvägar

- Sarviksstranden (Sarvikinranta) – pp/h-gata, ”strandstråket” och pp-leden norrut från det
- Vassängsstigen (Kaislaniitynpolku) – Leden från Grännäsparken korsningen mellan Sarviksvägen och Sarviksstråket till Vassängens badplats

5 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

5.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

En illustration av Sarviksstranden utgör bilaga till planbeskrivningen (bilaga 4). Byggandets uttryck och kvalitetsnivå har dessutom beskrivits i anvisningen för näromgivning och byggnadssätt med hjälp av bl.a. perspektiv- samt fasad- och skärningsbilder. I anvisningen för näromgivning och byggnadssätt presenteras närmare planlösningar för både kvartersområdena och allmänna områden vad gäller bl.a. stadsbilden, förverkligandet av gårdsplanerna och dagvattenlösningarna.

För området har det vid sidan av planförslaget utarbetats en utredningsplan för gator, som ligger till grund för utarbetandet av planer för förverkligandet av gatorna och strandstråket. I samband med planarbetet har det dessutom utarbetats en översiktsplan för vattentjänster, som omfattar hantering av dagvatten. När planförslaget utarbetas är utrednings- och översiktsplanerna fortfarande inte färdiga vad gäller undersökningarna av jordmånen och undervattensundersökningarna, och därför kommer kostnadsförslaget för planerna att uppdateras före den behandling där planerna godkänns.

5.2 Genomförande och tidtabell

Förverkligandet av Sarviksstranden börjar med byggandet av den nya gatan och kommunalteknik för den. Eventuella mer omfattande åtgärder i det kommunaltekniska nätverket utreds i översiktsplanen för kommunaltekniken. Tidtabellerna för det nya kvarteret för småhus och kvarteret för flervåningshus är oberoende av varandra och kvarteret för småhus torde kunna förverkligas redan innan den nya gatan byggs, om kommunaltekniken inte ställer några hinder.

Förverkligandet av kvarteret för flervåningshus är bundet till förverkligandet av strandstråket och kommunaltekniken under det. Småbåtshamnen och kvarteret för affärsbyggnader kan förverkligas oberoende av tidtabellen för kvarteret för flervåningshus.

I byggnadsfasen utreds om kvarteret för flervåningshus och dess parkeringsanläggning eventuellt förverkligas etappvis. Sannolikt börjar man i sydväst, så att de nordligaste bostadsbyggnaderna uppförs sist. Vid etappvis byggande bör man beakta bland annat att gårdarna skyddas mot trafikbuller, tillgängliga och övriga färdvägar samt hanteringen av dagvatten.

5.3 Uppföljning av genomförandet

Kommunen ansvarar för underhållet och snyggheten när det gäller allmänna områden, såsom gatuområden och områden för närrecreation.



KYRKSLÄTTS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR SARVVIKSPORTEN

Tilläggsuppgifter: www.kyrkslätt.fi/service
Kontaktuppgifter: Kyrkslätts kommun
PB 20, 02401 KYRKSLÄTT