

ÄNDRING AV DETALJPLANEN FÖR SARVVIKSSTRANDEN

Beredningsmaterialet för ändringen av detaljplanen var framlagt i enlighet med MBL 65 § och MBF 27 § 21.8–22.9.2017. Utlåtandena skulle lämnas senast 13.10.2017.

SAMMANDRAG AV UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR SAMT BEMÖTANDEN

UTLÅTANDEN

Det kom 22 utlåtanden om beredningsmaterialet för ändringen av detaljplanen:

	Anlänt:
1. Elisa Abp	21.8.2017
2. Caruna Esbo Ab	7.9.2017
3. Masaby invånareförening rf	13.9.2017
4. Västra Nylands räddningsverk	18.9.2017
5. Finska förskoleverksamhets- och utbildningssektionen	20.9.2017
6. Svenska förskoleverksamhets- och utbildningssektionen	27.9.2017
7. Polisinspektionen i Västra Nyland	2.10.2017
8. Bildnings- och fritidsnämnden	4.10.2017
9. Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster	5.10.2017
10. Museiverket	5.10.2017
11. Västra Nylands landskapsmuseum	6.10.2017
12. Fortum Power and Heat Oy	7.10.2017
13. Fingrid Oyj	9.10.2017
14. Kyrkslätts kommun, fritidssektionen	11.10.2017
15. NTM-centralen i Nyland	12.10.2017
16. Gasum	12.10.2017
17. Nylands förbund	13.10.2017
18. Esbo stad, Esboregionens miljö- och hälsoskydd	13.10.2017
19. Kyrkslätts hembygdsförening r.f.	13.10.2017
20. Kyrkslätts Natur och Miljö r.f.	14.10.2017
21. Kyrkslätts kommun, namnkommittén	16.10.2017
22. Kyrkslätts kommun, miljöskyddsensheten	18.10.2017

ÅSIKTER

Det inlämnades tre åsikter om beredningsmaterialet för ändringen av detaljplanen:

23. Åsikt 1	24.8.2017
24. Åsikt 2	13.9.2017
25. Åsikt 3	21.9.2017

Följande instanser **lämnade inte** något utlåtande om planändringen:

- Byggnadstillsynen, Kyrkslätts Vatten, Områdesskötsel / underhållstjänster, Utvecklingsdirektören, Kulturväsendet, Handikapprådet, Grundtryggheten, Äldrerådet, Kyrkslätts miljöförening, HRT, Kyrkslätts företagare, Kyrkslätt jaktvårdsförening

UTLÅTANDEN

1. Elisa Abp, 21.8.2017

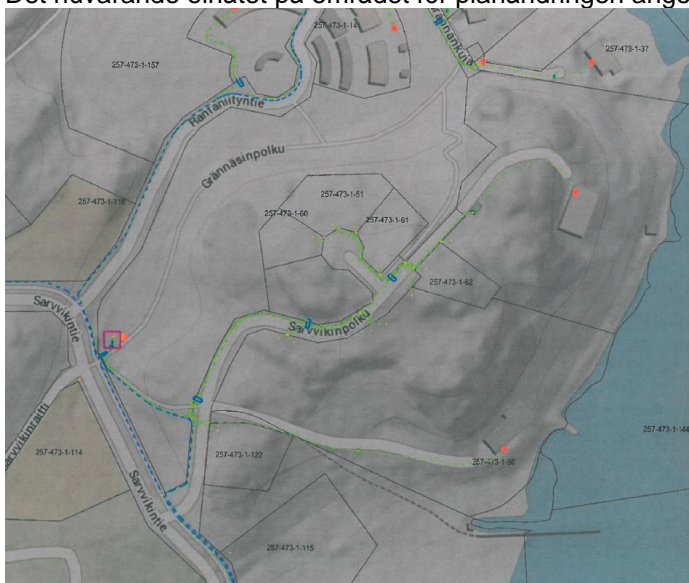
Elisa har telekablar i området, som måste beaktas innan byggandet inleds. Angående eventuella flyttningar av ledningar måste kontakt tas med remissinstansen, minst fyra månader innan byggnadsarbetena inleds. Flyttningar är avgiftsbelagda (89 § i markanvändnings- och bygglagen).

*Planläggarens bemötande:
Antecknas för kännedom.*

2. Caruna Esbo Ab, 7.9.2017

Nuvarande elnät 20 kV / 0,4 kV

Det nuvarande elnätet på området för planändringen anges i bilaga 1.



Kartbilaga 1

Konsekvenser för eldistributionen

Planändringen ökar användningen av el i området. På grund av detta behövs lågspänningskablar i området.

Fördelning av flyttningskostnaderna

Eventuella behövliga flyttningar av ledningar utförs av Caruna Esbo. Den som beställt flyttningen svarar för flyttningskostnaderna. Flyttningen av ledningar förutsätter att det ordnas en ny permanent plats för dem.

Begäran om utlåtande i utkast- och förslagsfasen

Vi önskar få möjlighet att avge utlåtande även i förslagsfasen, när detaljplanens närmare användningsändamål preciseras.

*Planläggarens bemötande:
Antecknas för kännedom.*

3. Masaby invånareförening rf, 13.9.2017

3.1 AK-kvartersområdet: Alltför effektivt och massivt byggande med hänsyn till strandområdet och de stora höjdskillnaderna i terrängen. Genom att minska våningsytan och i synnerhet antalet våningar samt anpassa byggnaderna till landskapet på ett professionellt sätt når man ett bättre slutresultat. Man kunde använda t.ex. Amfi-området på den motsatta stranden i Esbo som modell, det är en verklig pärla. När man eftersträvar elitistiskt byggande på en fin plats borde planläggningen i Kyrkslätt anlita projekterare som kan visa upp motsvarande projekt.

Planläggarens bemötande:

De stora höjdskillnaderna i terrängen har beaktats i planen. Den föreslagna markanvändningen möjliggör mångsidiga och högklassiga boendeanternativ, som behövs i kommunen. Kyrksläpps kommun har ställt höga kvalitetskrav på det nya bostadsområdet. Både projekterarna och genomförarna har stor erfarenhet av högklassiga flervåningshusprojekt.

3.2 I AK-kvartersområdets bestämmelser nämns bl.a.: "Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och kvartersvis med ett enhetligt byggnadssätt." Vad avses här med ordet "högklassiga"? Begreppet är minst sagt subjektivt. I planbestämmelserna bör det sägas vilka slags material man vill ha här.

Planläggarens bemötande:

För området har det i planförslagsfasen utarbetats en anvisning om näromgivning och byggnadssätt, som styr bl.a. fasadprinciper, material och färgsättning samt planeringen av kvartersgårdarna samt förverkligandet av allmänna områden.

Området för småbåtshamn LV samt kvartersområdet för affärsbyggnader KL i planen är saker som är väl värda att understödja. Det är i och för sig bra att man även i Kyrkslätt äntligen tar stränderna i bruk för boende i större utsträckning.

Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom.

4. Västra Nylands räddningsverk, 18.9.2017

- Bostadsbyggnaderna måste placeras så på tomterna att det är möjligt att bygga räddningsvägar och lyftplatser vid alla byggnader med flera än tre våningar eller om bostädernas reservvägar är högre upp än 10 meter.
- Vid placeringen av byggnaderna måste de krav som byggnader nära varandra ställer på brandsäkerheten beaktas.
- Tillgången till släckvatten i området måste tryggas. Släckvattenarrangemangen måste genomföras i enlighet med Västra Nylands räddningsverks släckvattenplan. På området måste placeras åtminstone en brandpoststation, som ger minst 2400 l/min. Räddningsverket anser att det vore viktigt att bygga ett naturligt vattentag på området.
- Om avsikten är att använda gång- och cykelvägen för trafik till tomterna, bör den byggas så att den kan trafikeras med räddningsverkets tunga fordonsmateriel.
- Återvändsgränder bör förses med vändplatser.

Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom.

En brandpoststation placeras invid Sarvviksvägen, där det finns en huvudledning på 160 mm. På strandområdet finns goda förutsättningar att utnyttja naturliga vattentag. Det är möjligt att komma tillräckligt nära stranden med fordon. På stranden finns också en lämplig vändplats för släcknings- och tankfordon.

Återvändsgränder har försetts med vändplatser.

5. Finska förskoleverksamhets- och utbildningssektionen, 20.9.2017

Inget att anmärka på detaljplanens beredningsmaterial.

Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom.

6. Svenska förskoleverksamhets- och utbildningssektionen, 27.9.2017

Inget att anmärka på detaljplanens beredningsmaterial.

Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom.

7. Polisrättningen i Västra Nyland, 2.10.2017

Inget att anmärka på detaljplanens beredningsmaterial.

*Planläggarens bemötande:
Antecknas för kännedom.*

8. Bildnings- och fritidsnämnden, 4.10.2017

Inget att anmärka på detaljplanens beredningsmaterial.

*Planläggarens bemötande:
Antecknas för kännedom.*

9. Samkommunen Helsingforsregionena miljötjänster, 5.10.2017

Inget att anmärka på detaljplanens beredningsmaterial.

*Planläggarens bemötande:
Antecknas för kännedom.*

10. Museiverket, 5.10.2017

10.1 Museiverket yttrade sig i PDB-fasen (17.8.2016) och ansåg det viktigt att man i samband med beredningen av planen inhämtar tillräcklig kunskap om projektområdets arkeologiska kulturarv och fornlämningar genom att låta göra en arkeologisk inventering såväl på planens markområde som på det planerade LV-området. Det föreliggande materialet innehåller dock inga arkeologiska inventeringar. Motiveringen till behovet av en arkeologisk inventering har emellertid inte ändrats. Planområdet ligger på ett område som länge varit bebott invid en gammal vattenväg. Det är mycket möjligt att man hittar hittills okända fornlämningar av olika ålder och typ både på land och i vattnet. Av denna orsak upprepar Museiverket sin tidigare åsikt om behovet av en arkeologisk inventering, eftersom planprojektet kan ha konsekvenser för det arkeologiska kulturarvet såväl på land som i vattnet. Först efter inventeringarna kan Museiverket ta ställning till planprojektets eventuella konsekvenser för det arkeologiska kulturarvet på området.

På grund av Museiverkets fornlämningsregister vet man att på planområdet finns åtminstone en fast fornlämning som är fredad enligt lagen om fornminnen (295/1963), Sarfvik (fornlämningsreg. 257010073). Det är fråga om botten av stenröse på bergets krön som enligt en undersökning som gjordes 1984 kan dateras till bronsåldern (ca 1500/1300–500 f. Kr.). Röset hittades i tiden av en slump vid en undersökning av platsen, men det har inte gjorts någon inventering av det arkeologiska kulturarvet på hela planområdet.

I närheten av planområdet, norr om det, hittades 2009 vraket efter ett träfartyg, Stensvikfjärden (fornlämningsreg. 2597). Fartygets skrov är av ek och vraket antas ha sjunkit för mer än hundra år sedan, så det är en fornlämning som är fredad enligt lagen om fornminnen. Det är möjligt att det finns fornlämningar under vattnet även på Sarviksstrandens planområde. Det är inte gjorts någon utredning om kulturarvet under vattnet längsmed vattenvägen till Esboviken, så det finns ingen systematisk kunskap tillgänglig om kulturarvet under vatten. För att skaffa tillräcklig kunskap för beredningen av planen är det skäl att göra en arkeologisk undervattensinventering på det område där planen anger att en ny småbåtshamn kommer att placeras.

*Planläggarens bemötande:
En inventering av fornlämningar på markområdet gjordes i slutet av 2017. Vid inventeringen framgick det att på området finns en fast fornlämning, "Sarviksröset", som har undersökts och restaurerats. På tre ställen i området finns resterna av ryska konstruktioner från Porkala arrendetid. De har klassificerats som övriga objekt. Vid inventeringen av fornlämningar har inga nya förhistoriska eller historiska lämningar upptäckts i området.*

Sommaren 2018 genomfördes en arkeologisk undervattensinventering i den småbåtshamn som föreslås i detaljplanen. I samband med inventeringen upptäcktes inga fornlämningar under vattnet. Bägge inventeringarna har överlämnats till Museiverket.

10.2 Sarviksrösets nuvarande skick bör också granskas i samband med inventeringen. Om det har förstörts efter restaureringen efter undersökningarna ska det inte längre anges i planen som en fredad fornlämning.

Planläggarens bemötande:

En inventering av fornlämningarna gjordes i slutet av 2017. Det undersökta och restaurerade röset är i gott skick och klart synligt. Det anges i detaljplanen med sm-beteckning.

Dessutom föreslås att programmet för deltagande och bedömning utökas med ett avsnitt om "konsekvenser för det arkeologiska kulturarvet".

Planläggarens bemötande:

Avsnittet lades till i enlighet med förslaget.

11. Västra Nylands landskapsmuseum, 6.10.2017

11.1 Landskapsmuseet har bekantat sig med ärendet och tar ställning till det med avseende på den byggda kulturmiljön, landskapet och byggnadsskyddet. Landskapsmuseet har tidigare 29.8.2016 kommenterat programmet för deltagande och bedömning gällande samma planprojekt och förutsatt att det befintliga byggnadsbeståndet presenteras i planbeskrivningen. Enligt planbeskrivningen finns på området från tidigare två bastu-/representationsbyggnader från 1970-talet, som inte har något byggnadsskyddsvärde. Inga andra uppgifter eller bilder presenteras och den nya planen gör det inte möjligt att bevara byggnaderna. Landskapsmuseet förutsätter att uppgifterna om de befintliga byggnaderna kompletteras så att det är möjligt att bedöma byggnadernas värde utifrån presentationen. Byggnaderna i området bör presenteras med tillräcklig noggrannhet även om de inte konstateras ha något värde.

Planläggarens bemötande:

Planbeskrivningen utökades med bilder på byggnaderna och uppgifterna om byggnaderna kompletterades.

11.2 Beredningsmaterialet innehåller flera bilder som illustrerar det nya höghusbyggandet och som visar klart att om det höga och massiva byggandet enligt planändringen genomförs kommer Esbovikens strandlandskap att förändras betydligt. Detta ställer höga krav även på nybyggnadernas yttre som syns i fjärrlandskapet.

Planläggarens bemötande:

För området utarbetades i planförslagsfasen en anvisning om näromgivning och byggnadssätt, som styr bl.a. fasadprinciper, material och färgsättning samt planeringen av kvartersgårdarna samt förverkligandet av allmänna områden. Planen innehåller bestämmelser om byggnadernas yttre.

12. Fortum Power and Heat Oy, 7.10.2017

Fortum har en stor huvudledning för fjärrvärme i Sarviksallén. Det är möjligt att bygga en fjärrvärmeledning till planeringsområdet från denna huvudledning. Vi erbjuder de fastigheter som byggs på Sarviksstranden fjärrvärme och eventuellt också andra energilösningar. Vi begär att få vara med i projektet redan i planeringsfasen.

Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom.

13. Fingrid Oyj, 9.10.2017

Fingrid Oyj har inga kraftledningarna och ingen annan verksamhet på detaljplaneområdet. Fingrid har således inget behov av att ta ställning till planens innehåll. I fråga om kraftledningarna som ägs av andra än Fingrid bör ni begära separat utlåtande av kraftledningarnas ägare.

*Planläggarens bemötande:
Antecknas för kännedom.*

14. Kyrksläotts kommun, fritidssektionen, 11.10.2017

Inget att anmärka på detaljplanens beredningsmaterial.

*Planläggarens bemötande:
Antecknas för kännedom.*

15. NTM-centralen i Nyland, 12.10.2017

NTM-centralen i Nyland anser att tidpunkten för detaljplaneprojektet är problematisk, eftersom en effektivisering av markanvändningen i Sarvvik och Sundsberg med stark inriktning mot Esbo inte har undersökts i generalplanen. Inte heller i landskapsplanen har det angetts några behov av förtätning eller behov av att utvidga tätortsfunktionerna på Sarviksstranden.

I Kyrkslätt har flera av generalplanens AP-områden detaljplanerats effektivt de senaste åren. I dessa fall har det i allmänhet funnits starka motiv för att avvika från generalplanen i närheten av järnvägsstationer, på grund av Markanvändningsplanen för Helsingforsregionen 2050 och kommunens egen utvecklingsbild eller andra omständigheter som avsevärt förbättrar miljöns kvalitet (t.ex. bullerbekämpning). Konsekvenserna av dessa planer har dessutom i huvudsak riktat sig mot Kyrksläotts kommuns område.

Utbyggnaden av Sarviksområdet har i planbeskrivningen motiverats med Markanvändningsplanen för Helsingforsregionen 2050 och Utvecklingsbilden för markanvändning i Kyrkslätt 2040. Det är skäl att foga kartutdrag ur dessa till planbeskrivningen. Dessa inofficiella planer motiverar ändå inte planlösningen direkt: Exempelvis i Markanvändningsplanen för Helsingforsregionen 2050 hör inte Sarviksstranden i sin helhet till de områden som ska utvecklas i första hand, utan till kommunernas övriga utvecklingsområden 2016–2050.

*Planläggarens bemötande:
I landskapsplanen har området angetts som ett område för tätortsfunktioner liksom dess närområden som ska utvecklas. Detaljplanen strider inte mot landskapsplanen.*

Detaljplanens näromgivning är tätortsområde som förtätas och kommunens mål är att utveckla Sarvvik och Sundsberg kraftigt. Behovet har identifierats i Utvecklingsbilden för markanvändning i Kyrkslätt. Med beaktande av markanvändningsplanens strategiska karaktär kan man konstatera att Sarviksstranden knyts till den zon som ska utvecklas i första hand i Sundsberg och Sarvvik.

Till beskrivningen fogades utdrag ur Helsingforsregionens markanvändningsplan 2050 och Utvecklingsbilden för markanvändning i Kyrkslätt 2040.

I Helsingforsregionens markanvändningsplan 2050 har dessutom anvisats området "Förlängning av Västmetron till Kyrkslätt" i Sarvvik och Sundsberg. Metrons förlängning är en regional fråga, som avgörs i samband med landskapsplaneringen och genomförs i samband med HLJ- och MBT-arbetet. I den gällande landskapsplanen har det angetts att metrolinjen fortsätter till Köklax i Esbo, och mellan Stensvik och Sundsberg har det angetts ett behov av kollektivtrafikförbindelse.

Motiveringen för att avvika från generalplanen i beredningsmaterialet för detaljplanen för Sarviksstranden är lätt och härrör i första hand från den samhällsstrukturella potentialen. Den anslutningstrafik som uppstår i och med utvecklingen av Sarvvik torde dessutom orsaka svårigheter på Esbosidan och samtidigt ligger den egna kommunens service jämförelsevis långt borta.

Planläggarens bemötande:

I planförslagsfasen granskades detaljplanen för Sarviksstranden i förhållande till kraven på generalplanens innehåll. Närmare motivering till att avvika från generalplanen anfördes i granskningen med avseende på generalplanen.

När Sarviksområdet utvecklas kan det också erbjuda invånarna bättre service.

Med hänvisning till det som sagts ovan anser NTM-centralen i Nyland att med beaktande av att byggandet redan varit effektivare än generalplanen kommer utbyggnaden av Sarviksområdet att ha konsekvenser över kommungränserna. För att hantera sådana konsekvenser krävs att en generalplan utarbetas för ett tillräckligt stort område. Även en eventuell förlängning av metron till Kyrkslätt förutsätter övergripande planering av samhällsstrukturen. Planläggningen av området bör ske i samarbete med Esbo stad.

NTM-centralen i Nyland anser att detaljplanen för Sarviksstranden inte uppfyller kraven på detaljplanens innehåll enligt 54 § i markanvändnings- och bygglagen när det gäller att generalplanen ska beaktas.

Planläggarens bemötande:

I planförslagsfasen granskades detaljplanen för Sarviksstranden i förhållande till kraven på generalplanens innehåll. Närmare motivering till att avvika från generalplanen anfördes i granskningen med avseende på generalplanen.

Trafik

Kollektivtrafikens servicenivå i detaljplaneområdet är för närvarande måttlig. I planbeskrivningen borde servicenivån ha beskrivits närmare, dvs. nämnts hur många turer som går från de närmaste busshållplatserna och vilka slags promenadförbindelser det finns till hållplatserna. I planmaterialet borde det också ha gjorts en bedömning av kollektivtrafikens framtida servicenivå. Detta förutsätter diskussion med HRT.

Efter att Västmetron tagits i användning betjänas detaljplaneområdet av anslutningsbussturer i riktning mot Mattby metrostation. Västmetron håller på att förlängas till Stensvik och efter att Stensviks metrostation öppnat kör anslutningsbussarna till denna station. Det finns ingen plan på eller något beslut om att eventuellt förlänga metron vidare från Stensvik. Innan en sådan eventuell plan utarbetas och ett beslut om att genomföra den fattas, bör Sarviksstrandens detaljplaneområde stödja sig på kollektivtrafikförbindelser i form av busstrafik till Stensviks metrostation eller anslutningstrafik till Stensviks metrostation. En förlängning av metrolinjen till Kyrkslätt är något som man bara förbereder sig på. På grund av det ovan sagda borde beskrivningen av kollektivtrafikförbindelserna i planområdet ha preciserats i planbeskrivningen liksom bedömningen av den kollektivtrafik som planområdet stödjer sig på.

Planläggarens bemötande:

Beskrivningen av servicenivån och den kollektivtrafik som området stödjer sig på preciserades i planbeskrivningen. Saken diskuterades med HRT 6/2018.

Risk för översvämning från havet

Risken för översvämning från havet har beaktats i planbeskrivningen, men inte i planbestämmelserna. I praktiken är byggandet placerat tillräckligt högt, och en översvämning från havet väntas inte orsaka några skador. Eftersom planen inte innehåller någon bestämmelse om lägsta byggnadshöjd, vore det skäl att i planbeskrivningen konstatera att byggnaderna och konstruktionerna är tillräckligt högt placerade med avseende på översvämningensrisken.

På sidan 28 i planbeskrivningen sägs felaktigt i fråga om KL-kvarteret att byggnadens lägsta tillåtna golvhöjd är +3,2 (N2000). Här torde man ha avsett den lägsta rekommenderade byggnadshöjden, under vilken inga konstruktioner som skadas eller orsakar skada när de blir våta bör placeras.

Planläggarens bemötande:

Till planbeskrivningen fogades uppgift om att byggnaderna och konstruktionerna är tillräckligt högt placerade i förhållande till översvämningensrisken.

Rättelse för KL-kvarterets del: Den lägsta rekommenderande byggnadshöjden är +3,2 (N2000) och under den bör inga konstruktioner som skadas eller orsakar skada när de blir våta placeras.

Buller

För planen borde det ha utarbetats en bullerutredning för att kunna meddela tillräckliga planbestämmelser. Enbart ett utdrag ur bullerutredningen för landsvägar räcker inte. I bullerutredningen borde bullernivåerna i bostadsbyggnadernas alla våningar och vid alla fasader ha granskats.

Kyrksläotts kommun har ställt höga visuella kvalitetskrav på förverkligandet av det nya bostadsområdet. På så högklassiga områden är det skäl att fästa uppmärksamhet även vid kvaliteten på ljudmiljön. Särskilt uppmärksamhet bör ägnas bullernivåerna på balkonger och terrasser.

Planläggarens bemötande:

Avsnitt 4.6. i planbeskrivningen utökades med texten: 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.

Natur

Söder om planområdet finns en förekomstplats för stor natebock som är skyddad med stöd av NVL 47 §. Förekomsten av stor natebock har inte utretts på det vattenområde som hör till planområdet. Enligt beskrivningen av naturförhållandena i planbeskrivningen förekommer i planens vattenområde växter som stor natebock livnär sig på och enligt en granskning av flygfoton utgör i synnerhet planområdets norra del ett potentiellt förekomstområde för stor natebock. Det borde ha gjorts en inventering av stor natebock i vattenområdet och dessutom borde konsekvenserna av den omfattande småbåtshamnen för den skyddade förekomsten av stor natebock i söder ha bedömts mera ingående.

Planbestämmelsen s-1 borde ha korrigerats till exempel som följer: "Område som skall bevaras i naturligt tillstånd och där flygekorrens livsförutsättningar inte får försämrats."

Planläggarens bemötande:

Förekomsten av stor natebock har varit känd när ändringen av detaljplanen för Sarvviksstranden utarbetades. Det har inte gjorts någon separat utredning av konsekvenserna av detaljplaneändringen för stor natebock. I planen har den närbelägna förekomsten av stor natebock beaktats bl.a. genom att styra trafiken till den nya småbåtshamnen så långt som möjligt från förekomsten.

S-1-beteckningen korrigerades i föreslagen form.

16. Gasum, 12.10.2017

Inget att anmärka på detaljplanens beredningsmaterial.

Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom.

17. Nyland förbund, 13.10.2017

Nylands förbund avger inte något utlåtande om beredningsmaterialet för ändringen av detaljplanen för Sarvviksstranden.

*Planläggarens bemötande:
Antecknas för kännedom.*

18. Esbo stad, Esboregionens miljö- och hälsoskydd, 13.10.2017

Esboregionens miljö- och hälsoskydd vill betona att området bör planeras så att invånarna i området inte utsätts för några hälsorisker, i första hand till följd av eventuella vibrationer samt buller från de närbelägna vägarna i området samt på grund av luftkvaliteten. Detta bör beaktas när bostäderna i området placeras, planeras samt byggs.

*Planläggarens bemötande:
Antecknas för kännedom.*

På grund av de nuvarande trafikmängderna på Västerleden har placeringen av byggnaderna på planområdet planerats så att de planeringsvärden som getts för luftkvalitetszoner uppfylls (NTM-centralen, 2015. Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa. Opas 2/2015). Det är dock skäl att bedöma situationen i planområdet med avseende på boendet samt luftkvaliteten. De rekommenderade avstånden för känsliga funktioner (t.ex. daghem) uppfylls även i prognossituationen för trafikmängderna på Västerleden.

Enligt planbeskrivningen orsakar fordonstrafiken på Västerleden bullerolägenheter på området (hänvisning Trafikverkets utredning om landsvägsbuller (Sito Oy, 2012)) och med de nuvarande trafikmängderna överskrids riktvärdena för buller utomhus ställvis på planområdet. I planbestämmelserna meddelas bestämmelser för att säkerställa att utomhusvistelseområdena i kvarteren 2004 och 2040 är bullerfria så att de nämnda kvarterens utomhusvistelseområden vid behov skyddas mot trafikbullret från Västerleden. Förutom att bullernivån i planeringsområdet inte får överskrida de riktvärden för buller utomhus som getts genom statsrådets beslut 993/1992 får den inte heller medelljudnivåernas åtgärdsgränser inomhus enligt förordningen om boendehälsa (545/2015). Nu hänvisas i planbeskrivningen till riktvärdena för bullernivån utomhus enligt statsrådets beslut även i fråga om bullernivåerna inne i bostadsbyggnaderna. Ljudnivån inomhus bestäms dock i förordningen om boendehälsa.

*Planläggarens bemötande:
Avsnitt 4.6. i planbeskrivningen utökades med texten: 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.*

I planbeskrivningen nämns också att de viktigaste lek- och vistelseområdena kan placeras bakom byggnaderna som utgör bullerskärm mot bullerkällan. Riktvärdena för bullernivåer gäller dock alla lek- och vistelseområden, inte bara de viktigaste.

*Planläggarens bemötande:
En bullermodellering för planområdet gjordes i januari 2018. Riktvärdena för bullernivån överskrids inte på lekplatserna och innergårdarna.*

Nya bostadsområden eller andra bullerkänsliga funktioner bör inte placeras på bullerområden utan att tillräcklig bullerbekämpning säkerställs. Esboregionens miljö- och hälsoskydd konstaterar att tillräcklig bullerbekämpning bör ombesörjas i bostadsbyggnader som uppförs på bullerområden, så att medelljudnivåernas åtgärdsgränser enligt förordningen om boendehälsa inte överskrids. Vid behov bör planbestämmelser utfärdas för ljudisoleringen av byggnadernas yttreväggar. När byggnadernas ljudisolering planeras bör även höjdskillnaderna i området och deras eventuella konsekvenser för bullerspridningen beaktas. I bullerutredningen bör man utöver utomhusbullret bedöma bullerkonsekvenserna för de bostäder som byggs. Dessutom bör bullerutredningen utvidgas

till att utöver nuläget gälla även de uppskattade framtida trafikmängderna på Västerleden, och deras inverkan på bullernivån i området.

Planläggarens bemötande:

Balkongerna måste inglasas, men för fasadernas del ställs inga särskilda krav. Bullernivåerna inomhus stannar under åtgärdsgränserna enligt förordningen om boendehälsa även med normala mantelkonstruktioner. Höjdskillnaderna och de uppskattade framtida trafikmängderna på Västerleden har beaktats i bullermodelleringarna.

Marken i planområdet utgörs delvis av berg och när byggnaderna planeras och uppförs bör även eventuella radonolägenheter beaktas. Dagvattnet från området bör avledas eller behandlas så att byggnaderna inte utsätts för översvämningssrisker. Den översvämningssrisk som närheten till havet medför på området bör också beaktas. I planbeskrivningen är den lägsta rekommenderade byggnadshöjden N2000 +3.2 m, och enligt planbeskrivningen kommer rekommendationen också att ingå i anvisningen om byggnadssätt, men rekommendationen borde också ingå i planbestämmelserna.

Planläggarens bemötande:

För att bedöma radonolägenheterna skulle det krävas en separat utredning. Uppgifter om radon står att få endast på kommunnivå, och enligt dem är radonrisknivån låg i Kyrkslätt. Eftersom radonutredningar inte förutsätts i andra motsvarande projekt och det inte finns någon orsak att anta att radonrisknivån i området skulle vara högre än normalt, finns det inget behov av någon noggrannare bedömning av radonolägenheten på Sarviksstranden.

I förslagsfasen utarbetades en översiktsplan för vattentjänster och en dagvattenplan. Beteckningarna utökades med ett omnämmande av den lägsta rekommenderade byggnadshöjden.

19. Kyrksläotts hembygdsförening r.f., 13.10.2017

Vi har tagit del av beredningsmaterialet för Sarviksstrandens detaljplan. Enligt de utredningar som föreligger finns på planeområdet inga kulturhistoriskt värdefulla platser eller byggnader, men på planområdet finns i norra delen av slutningens krön en fast fornlämning. Det är fråga om ett stenröse från bronsåldern och detta bör beaktas vid planeringen.

Planläggarens bemötande:

Den fasta fornlämningen på området har beaktats i planbeskrivningen och på plankartan och den bevaras på området med sm-beteckning.

I beskrivningen över detaljplanen säges under punkten Byggt kulturmiljö och fornminnen på sid 15 att Kyrksläotts hembygdsförening rf har Sarvik gård som verksamhetscentrum. Detta är felaktigt då föreningen ej sedan 2009 har haft någon verksamhet på gården. Vår bedömning är att beredningsmaterialet för detaljplanen återspeglar situationen väl och kan användas för planeringen av området.

Planläggarens bemötande:

I planbeskrivningens stryks omnämmandet av att huvudbyggnaden jämte de närbelägna loftbodarna utgör verksamhetscentrum för Kyrksläotts hembygdsförening.

20. Kyrksläotts Natur och Miljö r.f., 14.10.2017

Vi har studerat materialet och hittar inget att anmärka på utom att en lekplats är placerad så att den är isolerad från bostäderna genom en bilväg och parkeringsplatser. Denna lekplats bör flyttas så att barnen kan gå hem därifrån utan att passera området för bilar. På planområdet finns rum för en sådan ändring.

Planläggarens bemötande:

Trafikmängden på Sarviksstigen är så liten att barn kan passera den tryggt. Från såväl kvarter 2240 som kvarter 2204 når man någon lek- och vistelseplats utan att passera gatan. Om den som har yttrat sig avser lekplatsen invid Strandängsvägen på området för detaljplaneändringen så har den lekplatsen redan byggts.

21. Kyrksläotts kommun, namnkommittén, 16.10.2017

Motivkretsen för namnen på Sarviks planeområde är följevaxter till kulturen, ängs- och torrängsväxtlighet samt områdets gamla gårdsnamn, ortsnamn och markägare. Sex planenamn som börjar på Sarvik är i användning. Ett av dem är Sarvikinpolku – Sarviksstigen, som börjar på samma ställe som den planerade nya bostadsgatan, som också utgör körförbindelse till småbåtshamnen.

Ett naturligt namn på den nya bostadsgatan vore Sarvikinranta – Sarviksstranden.

Namnkommittén anför som sitt utlåtande att till planbeskrivningen och plankartan fogas de nya namnen

Gata: Sarvikinranta – Sarviksstranden

Gång- och cykevägen och körförbindelsen: Sarvikinranta – Sarviksstranden

Den kontinuerliga numreringen av objekten på området utgår från den punkt där gatan börjar.

Planläggarens bemötande:

Namnskicket har preciserats i planförslagsfasen. Utöver de namn som föreslås i utlåtandet utökades detaljplaneförslaget med ett namn på gång- och cykelvägen i väst-östlig riktning (Vassängsstigen) och delades det föreslagna namnet Sarviksstranden så att gatan fick namnet Vassängsgränden och gång- och cykelvägen från Vassängsgränden norrut fick namnet Sarviksstranden.

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

Gator

- Sarviksstigen (Sarvikinpolku)

Gång- och cykelvägar

- Grännässtigen (Grännäsinpolku)
- Brostrandsstigen (Siltarannapolku)

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

22. Kyrksläotts kommun, miljöskyddsenheten, 18.10.2017

Det föreslås att på området för VL-beteckningen öster om Sarviksstigen och väster om början på Sarviksstigen tillfogas beteckningen s-1 samt att omnämmandet av mindre hackspett, stare och trädlärka stryks i bestämmelsen. Dessutom föreslås det att avsnitt 2.1.2 i planbeskrivningen ändras vad gäller konstaterandet av behovet av att ta hänsyn till flygekorren.

Förekomsten av flygekorrs spillning varierar tidsmässigt, och det går inte att på grundval av situationen en dag (23 .3 .2016) och den då iakttagna flygekorrs spillningen på planområdet dra

slutsatsen att de för flygekorren viktiga områden som avgränsats i den gällande detaljplanen inte längre skulle vara viktiga för flygekorrens vistelse och förbindelser med tanke på att det har gjorts flera och mer omfattande spillningsobservationer i de tidigare inventeringarna. Även i de inventeringar som gjordes i början av 2000-talet upptäckte man att situationen när det gäller flygekorrs spillning varierar tidsmässigt under våren. I detaljplanen för Sarvvik har det anvisats områden med s-1- och s-2-beteckningar, som är viktiga för flygekorrens vistelse och förbindelser inom området samt mellan området och omgivande områden.

Det är skäl att områdena för dessa beteckningar anges med åtminstone i stora drag samma gränser i detaljplaneändringen som s-1-beteckningen.

I bestämmelsen som gäller beteckningen är det dock skäl att stryka omnämmandet av mindre hackspett, stare och trädlärka. Mindre hackspett, stare och trädlärka har inte konstaterats häcka på området för planutkastet, enligt den fågelinventering som gjordes 2001 finns de längre västerut.

Planläggarens bemötande:

Gränserna för s-1-området justeras. Planbestämmelsen för s-1 ändrades till: "Område som skall bevaras i naturligt tillstånd och där flygekorrens livsförutsättningar inte får försämras."

Söder om planområdet finns en förekomstplats för stor natebock, vars gränser Nylands miljöcentral har fastställt i sitt beslut från 2003 och som har angetts med beteckningen S-1 i detaljplanen för Sarvvik. Den småbåtshamn som anvisats i planutkastet kan ha skadliga konsekvenser för möjligheterna för stor natebock att klara sig och hela förekomstplatsen. Det är skäl att bedöma småbåtshammens eventuella konsekvenser för förekomstplatsen.

Planläggarens bemötande:

Förekomsten av stor natebock har varit känd när ändringen av detaljplanen för Sarrviksstranden utarbetades. Det har inte gjorts någon separat utredning av konsekvenserna av detaljplaneändringen för stor natebock. I planen har den närbelägna förekomsten av stor natebock beaktats bl.a. genom att styra trafiken till den nya småbåtshamnen så långt som möjligt från förekomsten.

ÅSIKTER

23. Åsikt 1, 24.8.2017

23.1 För det första är den föreliggande planändringen som gäller Sarrviks strandområde mycket dålig med tanke på naturen.

2. Den hjortstam och de rådjur som finns på området lider av det massiva byggandet, i synnerhet som det är fråga om ett område där djuren rör sig och det är känt att ett flygekorpar lever på den västra delen av kullen.

Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom.

Planens rekreationsområden sköts i huvudsak så att de är i naturligt tillstånd och strävan är att behålla den naturliga växtligheten på dem. Rekreationsområdena fungerar som grönkorrider och minskar hindren för djurens möjligheter att röra sig.

3. Övermassivt byggande är inte vackert och passar inte in i området, som skulle bli Kyrkslätts Venedig med småbåtshamnar, och inte på en gång gryndernas tummelplats, där de bygger hemiska elementlådor och en brygga för roddbåtar.

Planläggarens bemötande:

Ändringen av detaljplanen möjliggör högklassigt hög- och småhusbyggande i en havsnära miljö. Småbåtshamnen har dimensionerats för cirka 130 småbåtar.

I planen har det bestämts att byggnadernas fasader ska vara av högklassiga material. I planen föreslås också andra bestämmelser som gäller byggnadernas yttre.

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.

4. Det planerade antalet bruttokubikmeter är ungefär två gånger för stort och husen reser sig över trädgränsen, vilket inte alls passar in. Ett liknande bostadsområde som det vid Strandängsvägen skulle passa på platsen!

Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom. Detaljplaneområdets karaktär av en bergig höjd är helt annorlunda än i kvarteren vid Strandängsvägen.

5. Dessutom har ni inte alls beaktat trafikarrangemangen i området, redan nu är rusningen mycket stor i korsningen morgon och kväll!

Planläggarens bemötande:

Trafikens funktionsduglighet granskades på planområdet. Den kända markanvändningen leder inte till några problem med trafikens funktionsduglighet. När detaljplanen genomförs ökar trafiken på Sarvviksvägen med cirka 610 fordon per dygn. Under rusningstimmen går 1,5 fordon per minut på Sarvviksvägen efter att området förverkligats. Den ökade trafiken anhopas inte i korsningen mellan Sarvviksvägen och Sarvviksallén. Enligt granskningen av trafikens funktionsduglighet fungerar alla anslutningar utmärkt även efter att planområdet förverkligats.

6. Dessutom har ni inte alls beaktat huruvida det till området flyttar människor som lever på bostadsbidrag eller i det andra fallet rika människor som tillför skatteinkomster och anlitar service i Kyrkslätt.

Planläggarens bemötande:

Ändringen av detaljplanen möjliggör högklassigt hög- och småhusbyggande i en havsnära miljö. Bostädernas ägandeform fastställs inte i planen.

Jag motsätter mig det föreliggande planförslaget!

Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom.

24. Åsikt 2, 13.9.2017

1.2 Planområdets läge

Den höghusdominerade ändring av detaljplanen som planen möjliggör har verkligen en avsevärd försämrande inverkan på boendemiljön för de nuvarande invånarna i små- och radhusområdet i Sarvvik vid Strandängs- och Brostrandsgränden.

Invånarna har valt att bo i ett lågt småhus- eller radhusdominerat område och inte ett höghusområde. Den gällande planen har färdigställts 2005 och som plan är den tämligen ung. Invånarna har levt i den tron att när en såhär ung plan är i kraft så förändras situationen åtminstone inte mycket. När människorna flyttade till området kände de till planen för närområdet och terrängförhållandena i det nuvarande Sarvvik, som redan nu kännbart beskuggar bosättningen på norra sidan. Golven i byggnaderna i nordlig riktning är några meter ovanför havsytan och bakom det planerade bergsområdet.

I planen föreslås en avsevärd förändring av landskapet, vars inverkan på den befintliga bosättningen inte på något sätt har beaktats i planen. Tvärtom har man i utredningarna, bland annat skugganalyserna, inte beaktat den rådande situationen och inte heller vilken slags beskuggning de nya höghusen orsakar i området under november-februari. Våningshöjderna reser sig avsevärt ovanför träden på berget.

Planläggarens bemötande:

Konsekvenserna för landskapet har bedömts tillräckligt i planen. Konsekvenserna i form av skuggor förändras inte kännbart på grund av planlösningen. Kullen och trädbeståndet skuggar redan nu områdena i norr. Den nordligaste byggnaden har sänkts med två våningar i planförslagsfasen. Detta minskar konsekvenserna i form av skuggor ytterligare och områdets synlighet när man tittar från dalsänkan.

Planläggaren bör utreda under vilken tidsperiod hela den norra sidan hamnar i skuggan av tornhusen och hur lång norrut beskuggningen sträcker sig.

Planläggarens bemötande:

I planförslagsfasen preciserades planen så att det nordligaste punkthuset får fyra våningar. Skugganalyserna kompletterades med nya klocktider och tidpunkter på året. Enligt granskningarna skuggar det planerade byggandet inte de närmaste byggnaderna. Trädbeståndet skuggar byggnaderna i närområdet vissa tidpunkter och byggandet förändrar inte situationen väsentligt. Hela norra sidan ligger i skugga när solen står tillräckligt lågt.

Detta borde ha utretts genast när planen bereddes och det skulle säkert ha begränsat byggnadernas höjder. Radhus- och småhusboende är starkt förknippat med sol under alla tider på året och dygnet, genom planen utsluts detta under flera månader.

På mötet för allmänheten 7.9.2017 motiverades den stora byggnadsrätten och de höga husen i planen med att de nuvarande tomterna inte riktigt har gått åt under recessionen. Detta är en dålig motivering till planändringen, eftersom byggandet och tomthandeln först på senare tid har kommit igång efter depressionen. Dessutom har tomterna nästan inte alls marknadsförts. Att kommunen går med på markägarnas planläggning på dessa grunder är enligt vår åsikt inte hållbar utveckling. Det är kommunen som har planläggningsmonopol och man kan inte börja ändra planerna efter några år på det sätt som kommunen nu gör. Markägarens styrning av planläggningen syns tydligt i våningsytan, som maximerar nyttan för de nuvarande bakgrundsorganisationerna. Är det sådan här verksamhet som Kyrksläatts kommun har förbundit och utfäst sig till?

Planläggarens bemötande:

Kommunen styr utarbetandet av ändringen av detaljplanen. De som planerar att flytta till området får mångsidigare boendeanternativ genom ändringen av detaljplanen. På området kommer det att finnas ett stort utbud av bostäder och olika bostadstyper för olika behov.

Motiveringen att området utgör en motvikt till Stensviksområdet verkar långsökt. Stensvik och Sökö är förorter. Esbovikens invånarantal är över 55000 och i en helt annan klass än Sarviksstrandens 650 invånare. Sarviksstranden är ett från omgivningen separat område i ett havslandskap. På invånarmötet sades att man vill att Sarviksstranden ska vara enhetlig med Stensvik. I Stensvik har man emellertid visat respekt för naturen. Klipporna finns kvar på havsstranden till allas glädje och husen finns bakom dem på samma sätt som i Bastuviken.

Kommunens beslutsfattare och planläggaren borde bekanta sig bättre med planläggningen på de motsatta stränderna, där det finns låg bosättning i närheten av stränderna och våningshöjden ökar bakom dem, dock så att viktiga bergsområden och andra känsliga naturområden lämnas i fred.

Planläggarens bemötande:

Flervåningshusen har koncentrerats till stranden, så att berget bevaras på ett så stort område som möjligt. Flervåningshusen kommer att synas till både Stensvik och Västerleden och vara nästan som en port till eller ett visitkort för Kyrkslätt. Värdefulla naturobjekt har beaktats tillräckligt i planen.

1.6 Detaljplanen

Vi anser att kommunen inte bör höra enbart byggherren/markägarna på området i fråga om denna planändring. Redan i planbeskrivningen låter man förstå att det är tvunget att bygga så mycket som möjligt för att husen ska kunna byggas ekonomiskt. Har kommunens styrning alls funnits med i planberedningen?

*Planläggarens bemötande:
Kommunen styr utarbetandet av ändringen av detaljplanen.*

En annan synvinkel kunde vara att eftersom kommunen har planläggningsmonopol, beaktar man de nuvarande invånarna, naturförhållandena, bergen, höjdförhållandena och skyddsobjekten och bygger med hänsyn till dem. Detta lyckas i området, om man bara vill, och ekonomiska intressen inte är den enda utgångspunkten. Med tanke på miljöns utveckling är det inte förnuftigt att bygga höga höghus, som man blir tvungen till på grund av terrängformerna för att byggandet ska vara ekonomiskt. Med hjälp av planläggarens expertis kan dessa saker beaktas vid planläggningen så att man inte bara ger efter för markägarnas ekonomiska intressen och vilja. Den gällande planen för Sarvvik har utarbetats med hänsyn till miljö- och naturförhållandena.

*Planläggarens bemötande:
De nämnda omständigheterna har beaktats tillräckligt i planen. Såväl tätt som luftigt byggande är möjligt så att de omgivande förhållandena beaktas.*

2.1.1 Allmän beskrivning av området

I planbeskrivningen och angående planen sägs att influensområdet är litet, vilket är ett helt felaktigt och vilseledande påstående. I verkligheten syns inverkan långt och i alla väderstreck. Det planerade byggnadsbeståndet stör de boende på den norra sidan mest när landskapet, beskuggningen, bullret och vindförhållandena förändras.

*Planläggarens bemötande:
Avsnitt 2.1.1 utökas med meningen: Landskapskonsekvenserna är mer omfattande än så och byggandet påverkar Esbovikens landskapsbild.*

Höghusen reser sig 20 m över bergsytan. Inte ett enda träd på krönet når upp till de höjderna, utan högst tio meter.

Konsekvenserna för den norra sidan har inte på något sätt beaktats i utredningarna. Detta är en betydande brist i planberedningen. På något sätt får man en sådan bild av planen och invånarmötet att om konsekvenserna för den norra sidan inte tas upp i handlingarna så kanske ingen märker dem. De andra väderstrecken har beskrivits på ett förtjänstfullt sätt. Däremot nämns inte det viktigaste influensområdet som berör invånarna.

*Planläggarens bemötande:
Områdets norra sida nämns i avsnittet som ett centralt influensområde: Planändringens egentliga influensområde är litet och gränsar till Sarvviks bostadsområde söder om Västerleden. Den har också konsekvenser för landskapet på andra sidan Esboviken och för Västerleden.*

2.1.

Hänvisningen till byggandet i Stensvik är konstlad jämfört med den stadsliknande miljön där och med beaktande av områdesstorlekarna och servicen. Det byggs visserligen höghus på den motsatta stranden på Esbosidan, men inte heller deras åshöjder överstiger träden, vilket tycks vara rådande praxis på den andra stranden.

Det faktum att det finns synliga klippor i Finska viken kan inte betyda att bergen kan förstöras i Kyrkslätt. I detta fall är bergen dessutom historiskt beaktansvärda och betydande.

Planen gör det möjligt att förstöra och spränga bort berg ur vägen för byggandet. Ett litet stenröse från bronsåldern lämnas kvar på bergsområdet. Alla som har besökt området inser de högre liggande bergsområdenas betydelse. Och nu tillåter kommunen att detta förstörs. I värsta fall leder en sådan tankemodell till byggande som endast prioriterar ekonomin och en skylt på bronsåldersplatsen: "Här fanns en plats från bronsåldern".

*Planläggarens bemötande:
Flervåningshusen är koncentrerade till stranden, och berget bevaras på ett så stort område som möjligt. Genomförandet av detaljplanen äventyrar inte fornlämningen från bronsåldern.*

Förändringen av klimatförhållandena och vindens inverkan har inte undersökts på något sätt eller beaktats i planen. Om de höga höghusen byggs enligt det nuvarande förslaget så förändras klimatförhållandena och vindens inverkan nere i norr. De höga byggnaderna och avlägsnandet av träden ur vägen för byggandet orsakar virvelvindar och nya vindförhållanden norr om området. Dessa har inte alls utretts. När träden försvinner ökar de kalla havsvindarna i norr och vinden trängs ihop neråt mellan husen i norr. Om byggnaderna görs lägre så minskar klimatförhållandenas betydelse, eftersom vinden från sydväst och söder dominerar.

Planläggarens bemötande:

Byggandet förändrar inte vindförhållandena på något kännbart sätt utanför planeområdet.

Flygekorinventeringarna är gamla. Det vore skäl att uppdatera situationen på hela Sarviksområdet när byggandet utvecklas. Konstaterandet att det rekommenderas att utredningsområdets väst- och sydsluttningar förblir skogsklädda förverkligas inte eftersom de planerade byggnadsmassorna och byggandet i praktiken förstör möjligheten att de ska förbli skogsklädda. Flygekorrens leder förstörs nu i vilket fall som helst. Senare planteringar korrigerar inte situationen.

Fladdermössinventeringen och den som gjort den ger en sanningsenlig bild av planesituationen: situationen bryter inte mot lagen och kräver inte tillståndsförfarande: "på området finns dock områden där fladdermöss jagar föda och de förstörs om området byggs ut". Även detta är en omständighet som Kyrksläpps kommun kunde beakta i egenskap av innehavare av planläggningsmonopol.

Planläggarens bemötande:

Så mycket som möjligt av trädbeståndet på strandområdet bevaras. Fladdermössinventeringen gjordes våren 2016. I slutsatserna konstateras att det planerade byggandet på strandområdet i Sarvik inte förstör eller försämrar flygekorrens fortplantningsplatser och inte påverkar förbindelser som är lämpliga för flygekorren.

2.1.3

Planförslaget står verkligen i konflikt med detaljplanens näromgivning som konstateras vara ett glest tätortsområde. Detta byggande för 640 invånare kan inte på något sätt motivera att området skulle utgöra en motvikt till Stensvik vad gäller stadsstrukturen. Beslutsfattarna och planläggaren måste ha mod och förstå att man inte behöver och att det inte lönar sig att lyssna till markägarnas alla intressen när det gäller samhällsbyggande.

Om kommunen inte ha någon helhetssyn på eller kontroll över byggandet och planläggningen, blir Sarviksstranden inte den enda planändringen i kommunen. Byggandet och kontrollen över planläggningens splittras på andra aktörer som enbart är ute i eget syfte. Kommunens uppgift är att skapa en trivsamt boendemiljö för invånarna, inte att garantera byggarna maximal vinst.

Planläggarens bemötande:

Sarviksstranden kopplas ihop med tätortskedjan i Kyrkslätt och Esbo. 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.

"Stads-/tätortsbild"

I nuläget framträder inte området märkbart i Västerledens våglandskap eller landskapet vid Esboviken. När det gäller denna tanke och mening lyder frågan om målet verkligen är så stort och landskapsförändrande byggande som möjligt. Om detta har varit fallet, så kan man inte på något sätt förstå det i ett glesbebyggt småhusdominerat område. Nog borde landskapet, de rådande naturförhållandena och områdets nuvarande invånare utgöra utgångspunkt för planläggningen och inte enbart den ekonomiska nyttan för markägarna/byggarna.

Planläggarens bemötande:

Kommunens styr utarbetandet av ändringen av detaljplanen. Kommunens mål är bland annat att utöka bostadsproduktionen och trygga leden i strandzonen. De som planerar att flytta till området får mångsidigare boendeanternativ genom ändringen av detaljplanen. På området kommer det att finnas ett stort utbud av bostäder och olika bostadstyper för olika behov.

Den byggda kulturmiljön och fornminnena blir visserligen kvar, men förlorar sin betydelse genom byggandet och kan också förstöras. Planändringen som gäller Sarviksstranden är ett exempel på hoppig planläggning, om den småhusdominerade planen enligt generalplanen ändras till höghusdominerad i enlighet med markägarnas vilja.

Generalplanen tycks sakna betydelse, vilket alltid leder till dålig planläggning, eftersom helhetssynen går förlorad. Ett område i naturtillstånd blir helt och hållet bebyggt.

Planläggarens bemötande:

Den planerade markanvändningen inverkar inte på fornlämningen. kommunens mål är att kraftigt utveckla Sarvik och Sundsberg.

3.1

Enligt vår uppfattning anknyter inte området på något som helst naturligt sätt till utvecklingen av Sarviksområdet. Planändringen förstärker inte på något sätt områdets dragningskraft som ett naturnära och högklassigt småhusdominerat bostadsområde.

Planläggarens bemötande:

Detaljplanens näromgivning utgörs av ett tätortsområde som förtätas och kommunens mål är att kraftigt utveckla Sarvik och Sundsberg. Den lagakraftvunna detaljplanen med sina strandbastur och separata småhustomter inom Västmetrons influensområde kan betraktas som föråldrad.

3.3.3

På det möte där planen presenterades fick man den uppfattningen att planen redan har beretts i flera års tid och att markägarna har ordnat tävlingsförslag om planläggningen av området. Man kunde tro att när det gäller en så här betydande planändring skulle det ordnas en planläggningstävling under kommunens ledning, där nuläget beaktas i planeringen och det anges ramvillkor för planen med beaktande av naturförhållandena i samarbete med markägarna och inte bara konstateras att deltagandet och växelverkan tillgodoses.

Planläggarens bemötande:

Kommunen styr utarbetandet av ändringen av detaljplanen. I samband med projektet ordnas tillräckligt deltagande och växelverkan.

På informationsmötet framgick det att planens eftersträvande våningsyta 25750 m² har varit det huvudsakliga målet för att byggnaderna ska kunna förverkligas ekonomiskt med hänsyn till terrängförhållandena. Är det kommunens uppgift att garantera byggherren maximal vinst av detta objekt? Eller hade man kommit överens om detta redan förhand, eftersom man har låtit förstå att löften måste hållas. Myndighetssamarbetet har skötts genom samråd och utlåtanden, vilket inte gör planläggningen offentlig på det sätt som bygglagens anda förutsätter.

Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom.

3.4.

Kommunens målsättningar är verkligt små och anspråkslösa, om målet endast är att trygga tillräckliga rekreationsområden, placeringen av småbåtshamnen, utökad bostadsproduktion på havsstranden och beaktande av affärlivet. Man kunde anta att kommunen också har mål vad gäller naturmiljön, beaktande av de nuvarande invånarna och småhusdominerat byggande på havsstranden. På den motsatta stranden har man gjort på detta sätt och skapat en småhus- och radhusdominerad havsstrandszon, som invånarna har konstaterat att är bra. En låg småhuszon skapar dessutom den bild som förväntas på en havsstrand.

Planläggarens bemötande:

Avsnittet innehåller de viktigaste målen. Det är inte ändamålsenligt att lista kommunens alla mål.

Den avsevärda utökningen av våningsytan gör området höghusdominerat och det småhusdominerade området upphör att existera. Planen och planbeskrivningen innehåller flera

strävanden som avsikten är att genomföra. Det räcker dock inte med strävanden, utan genomförandet ska basera sig på fakta om hur byggnaderna kan förverkligas.

*Planläggarens bemötande:
Antecknas för kännedom.*

Strävan är att i mån av möjlighet bevara trädbeståndet på strandområdet, men till exempel det planerade gångstråket i ändan av Brostrandsgränden gör att trädbeståndet försvinner och skär sönder det fina berget och terrängen på skyddsområdet. Enlig höjdkurvorna finns där en cirka 4 m sned sluttning, där vägen ska byggas. Om förbindelsen stryks i planen så bevaras naturen och det värdefulla bergslandskapet. Det finns ändå tillräckligt med möjligheter till gångtrafik i planen trots att terrängförhållandena är svåra.

Planläggarens bemötande:

Man vill genomföra stråket från det område där detaljplanen ändras till Brostrandsgränden. Det betjänar såväl de nya invånarna och deras förbindelser till bl.a. Sarviksallén som alla invånare i de omgivande områdena genom att de får lättare att nå havsstranden och servicen på stranden (småbåtshamnen, byggnaden för ett kafé e.d. samt badbryggan).

Förbindelsen har angetts så att den ska följa terrängen i så stor utsträckning som möjligt. Vid dragningen av stråket har det befintliga trädbeståndet beaktats och strävan har varit att bevara så mycket som möjligt av det.

3.5.1 Beskrivning av preliminära alternativ

I planen och planbeskrivningen låter man förstå att inverkan av den stora våningsytan har undersökts och i fråga om beskuggningen ges ett sådant intryck att ingenting förändras nu.

Vid beredningen av planen bör skugganalyserna och jämförelserna göras utifrån nuläget och även med avseende på de höghus som den nya planen möjliggör, så att inverkan faktiskt blir känd. Beskuggningen bör studeras under olika årstider, eftersom solen står lågt i november-februari, för att konsekvenserna faktiskt ska synas och bli kända. I avsnitt 4.6. i planbeskrivningen konstateras att på sommaren kan skuggor förekomma ungefär klockan 11.00-13.30. Beskuggning förekommer alltså på hösten, vintern och våren. Detta är en betydande försämring av boendemiljön som inte alls har beaktats eller förts fram i offentligheten eller planen. Granskningen av alternativ är bristfällig och vilseledande. Betydelsen av naturligt ljus och solljus framhävs ytterligare under de mörka årstiderna, då behovet av ljus är mycket viktigt med tanke på människornas välbefinnande. Planen gör att denna omständighet inte längre förverkligas på grund av beskuggningen.

Planläggarens bemötande:

Meningen gäller tornhusalternativet, som har strukits på grund av skuggeffekterna och konsekvenserna för landskapet. Skuggmodelleringarna och beskrivningen av konsekvenserna uppdateras.

4.1.

Planens struktur

Utökningen av våningsytan från 5460 kvadratmeter våningsyta till 25750 är verkligt betydande och inverkan kan inte vara liten, vilket man låter förstå. Om byggandet förverkligas förstörs nästan hela trädbeståndet och berget.

Planläggarens bemötande:

Våningsytan och kvartersstrukturen förändras avsevärt i ändringen av detaljplanen. Flervåningshusen är koncentrerade till stranden, så att berget ska bevaras på ett så stort område som möjligt. Största delen av området bevaras obebyggt och en betydande del av trädbeståndet bevaras. Området för närrekreation växer genom ändringen av detaljplanen.

Planen har vunnit laga kraft 2005. Genom den skapades en helhet som motsvarar och beaktar behoven i ett stort område, naturenligen närskogsområden, närheten till havet, områdena med fornminnen och kalt berg. Alla dessa är kärnlöften som har använts för att marknadsföra hela Sarvik och locka nya invånare till kommunen.

4.3.

Byggnaderna på strandklipporna förstör hela området och inte bara havslandskapet. Strandklipporna kunde bevaras och det viktiga havslandskapet behöver inte förstöras helt, om våningsytorna och byggnadernas (höghusens) höjder hålls på rimlig nivå. Enligt planbeskrivningen försöker man knyta byggandet till naturterrängen på ett så obemärkt sätt som möjligt. Innehållet i denna strävan hör i praktiken inte till planen för Sarvviksstranden, eftersom de bebyggda områdena förstör terrängen och landskapet. Punkthusen reser sig över 24 m över den nuvarande markytan och byggandet är förlagt till ett brant bergslandskap.

*Planläggarens bemötande:
Antecknas för kännedom.*

4.4.2

Den pp-led till Brostrandsgränden som föreslås i planen ändrar och förstör (s-1) det värdefulla och branta bergslandskapet.

*Planläggarens bemötande:
Man vill trygga stråket genom området. Förbindelsen har angetts så att den ska följa terrängen som mycket som möjligt. Stråket måste skäras in i berget, för att längd lutningen ska bli mera flack. Det befintliga trädbeståndet har beaktats vid dragningen av stråket och strävan har varit att bevara så mycket som möjligt av det.*

4.5

Förändringarna i planområdet är negativa till skillnad från vad som anförs i planbeskrivningen. Dessa negativa konsekvenser har redan nämnts flera gånger. Angående servicen kan konstateras att när servicen på Esbosidan finns på andra sidan bron och affärsbyggnaden i planen utökar inte serviceutbudet i området mycket, även om den är välkommen.

*Planläggarens bemötande:
Antecknas för kännedom.*

Det konstateras att naturförhållandena förändras och å andra sidan konstateras att förändringarna är små. I planen för Sarvviksstranden har man inte ens tagit upp och presenterat hur förhållandena förändras i norr. Muddringarna och dumpningarna på vattenområdena kommer säkert att påverka förhållandena i havet. Dessutom kommer det en hamn för fritidsbåtar i Esboviken på Stensvikssidan. Det är skäl att göra en heltäckande utredning av vattenbyggandet i samarbete med Esbo och NTM, så att konsekvenserna av vattenbyggandet i hamnarna blir utrett. Ett skyddsområde för stor natebock finns strax söder om planen.

*Planläggarens bemötande:
Naturförhållandena förändras inte på något betydande sätt i norr. Sommaren 2018 genomfördes en arkeologisk undervattensinventering i småbåtshamnen. I samband med inventeringen upptäcktes inga fornlämningsobjekt under vattnet.*

Planen har en verkligt stor och betydande inverkan på stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den redan byggda miljön och den förstör området.

Bullernivåerna i de översta våningarna i höghuset bör utredas enligt läget i dag och man bör inte lita på bullerutredningar från 2001. Det ställs inga krav på ljudisolering av fönstren på norrsidan till skillnad från egnahemshuset på Brostrandsgränden. Bullernivån uppe på backen är betydande och bör utredas.

*Planläggarens bemötande:
För planområdet utarbetades en bullermodellering i januari 2018, där man beräknade bullernivån även för fasadernas del. Innergårdarna samt i huvudsak även skogsgårdsplanen 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. Balkongerna måste inglasas, men för fasadernas del ställs inga särskilda krav, eftersom normala mantelkonstruktioner ger tillräckligt skydd mot trafikbuller. Strandstråket är skyddat från buller.*

Dessutom bör bullerökningen från hårda stenytor (reflektioner/förändringar) för invånarna nere bakom berget i norr undersökas. Det måste utredas hur ljudreflektionerna ökar på Strandängsvägen och Brostrandsgränden, vilket avsevärt ökar bullerolägenheterna och påverkar förhållandena. När det gäller störande faktorer i miljön har hösten och förvintern lämnats bort helt och hållet, då konsekvenserna för de nuvarande invånarna är störst.

Planläggarens bemötande:

Bullret ökar inte kännbart till följd av byggandet. Bullermodelleringen beaktade reflektionerna, och deras inverkan är nästan obefintlig i kvarteren vid Brostrandsgränden och Strandängsvägen.

Byggandet förändrar beskuggningen i området avsevärt. Detta bygger på erfarenhet, eftersom det är självklart för invånarna bakom berget hur solen rör sig. Småhusdominerat boende är förknippat med ljus och sol som man kan uppleva dagligen.

Planläggarens bemötande:

I planförslagsfasen har en våning från det nordligaste och två andra punkthus flyttats till andra punkthus. I nuläget skuggar trädbeståndet byggnaderna i närområdet vissa tidpunkter, och byggandet förändrar inte situationen väsentligt.

Slutligen

Eftersom de utredningar som gjorts om planen är bristfälliga och gamla, måste planen granskas på basis av nya fakta. Den nuvarande bosättningen, naturförhållandena och skyddsvärda värdefulla områden måste beaktas bättre i planen och man måste gå vidare enligt generalplanen. Planläggningen av Sarviksstranden får inte styras enbart av markägarnas ekonomiska intressen.

Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom.

25. Åsikt 3, 21.9.2017

Vi har bekantat oss med ändringsprojekt 34302 som gäller detaljplanen för Sarviksstranden och vi vill framför vår oro över den radikala förändringen av områdets dynamik samt naturvärdena. Det finns mycket som är bra i projektet men samtidigt verkar det som att pengarna ändå har styrt inriktningen mera än Sarviksområdets värden och helhetsbilden. Området har tidigare marknadsförts med närheten till naturen, lugnet och högklassigt småhusboende, detta har varit viktiga värden även för oss när vi beslöt att flytta till området. Vi har själva upplevt att marknadsföringen av området och säljargumenten hittills har motsvarat verkligheten och att det i områdesplanen har rått bra balans olika typer av byggande och området har erbjudit en klar och enhetlig anblick.

Det verkar ha utförts mycket grundarbete inför projektet, men när det gäller många saker har man tyvärr antagit något annat än vad som är vardag och verklighet för invånarna. Exempelvis skuggbilderna har gjorts utifrån trädbeståndet, även om det i praktiken kommer förhållandevis mycket ljus mellan träden till dalsänkan på Strandängsvägen. Därför vore det mycket viktigt att beakta höjden när man bygger bosättning som avviker från den ursprungliga planen. Byggnadernas åshöjd borde inte för något i världen få överstiga bergskammen så att husen i dalsänkan som redan lider av skugga och fukt inte ska belastas för mycket. När vi flyttade till området för 2 år var vi mentalt förberedda på att det planlagda området byggs ut och att detta kommer att orsaka tillfälliga olägenheter eller begränsningar. Vi var ändå inte beredda på någon strukturförändring av denna storleksklass på det tämligen nyligen planlagda området där infrastrukturen var färdigbyggd. Området lämpar sig bättre för på sin höjd byggande av småhögstyp, som också de nuvarande byggnaderna på Strandängsvägen stödjer, där naturens former, vyer och berg syns mellan och bakom byggnaderna. Småhögstyp byggande längs strandlinjen skulle också ge ett enhetligt och högklassigt intryck av hela området med beaktande av planbestämmelserna och byggnaderna på de närmaste tomterna samt utsikten från högghuset längre bort på slutningen.

Planläggarens bemötande:

I planförslagsfasen har det nordligaste och två andra punkthus sänkts med två våningar jämfört med detaljplaneutkastet. För närvarande skuggar trädbeståndet byggnaderna i närområdet vissa

tidpunkter, och byggandet förändrar inte situationen väsentligt. Eftersom de nordligaste byggnaderna är lägre, framhävs de också mindre i landskapet.

Lederna i området är även för närvarande begränsade eftersom det stråk från Brostranden till Sarrviksallén/Gamla Jorvasvägen som syns på många kartor är stängt på grund av det privata området och dess strandlinje och man går via Sjöbostigen. Detta påverkar redan nu till exempel kollektivtrafikens samt gång- och cykeltrafikens ruttplanering, dvs. den flera hundra meter långa omvägen har endast sällan beaktats i kartunderlag. Med höghusen skulle också genomfartstrafiken öka avsevärt och det har inte beaktats i fråga om trottoarerna och förbindelsevägarna.

*Planläggarens bemötande:
Antecknas för kännedom.*

Den biologiska mångfalden i strandområdet vid Sarrvik borde beaktas vid en eventuell planändring, redan nu går till exempel hjortarnas stråk på ett snävare område på grund av de kraftiga byggnadsarbetena i området. Längs strandlinjen och på bergsområdet med sina skogar rör sig dagligen både djur och människor och planändringen påverkar i synnerhet hjortars och andra djurs dagliga möjligheter att röra sig längs sina stråk. Många som för närvarande bor och rör sig i området har sannolikt valt bostadsområde på grund av närheten till mångsidig natur.

*Planläggarens bemötande:
Planens rekreatiomsområden sköts i huvudsak så att de är i naturligt tillstånd och strävan är att behålla den naturliga växtligheten på dem. Rekreatiomsområdena fungerar som grönskorridorer och minskar hindren för djurens möjligheter att röra sig.*

Vi önskar att beslutsfattarna också beaktar att de unika höga klipporna kan sprängas ner, men berg är inte ett naturligt förnybart material, och vi önskar att berget på området ska röras så litet som möjligt med hänsyn till även i övrigt viktiga stenelement.

*Planläggarens bemötande:
Flervåningshusen har koncentrerats till stranden, så att berget bevaras på ett så stort område som möjligt.*

Som invånare i området upplever vi att det finns stor potential i nybyggnation, men nu blir priset för högt och man tar inte hänsyn till andra. Vi vill påpeka att det fortfarande finns stora färdigt planlagda men utbyggda områden i Sarrvik. Vi upplever att planändringen leder till en dramatisk förändring i bostadsområdets dynamik och att den inte stödjer de tidigare målen för det planlagda och utbyggda området eller invånarnas värderingar.

Vi önskar att kommunen ska visa prov på behärskning och omdöme vid behandlingen av denna planändring, som känns som förhastad.

*Planläggarens bemötande:
Antecknas för kännedom.*