



## SJUNDEÅ KOMMUN



# DETALJPLAN FÖR TILLFARTSVÄG

Kvarteren 49-67 samt rekreations- och gatuområden  
Bindande tomtindelning: kvarter 49-67

**3.5.2017**

Planläggare	Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy – Tengbom Eriksson Arkitekterna Ab Maarit Suomenkorpi, landskapsarkitekt, YKS-359 Salomonsgatan 17 A, 00100 Helsingfors Tfn: 0108 354 200
Inträde av anhängighet	Kommunstyrelsen 16.6.2008 § 122
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning (PDB)</u> Tekniska nämnden 9.6.2009 § 44 Framlagd 1.7. - 31.8.2009 <u>Utkast till detaljplan</u> Tekniska nämnden 9.6.2009 § 44 Framlagd 1.7. - 31.8.2009 <u>Detaljplaneförslag</u> Tekniska nämnden 8.12.2009 § 94, 12.1.2010 Framlagd 23.3.-23.4.2010 Tekniska nämnden 14.9.2010 § 67 Framlagd <u>Godkännande av detaljplanen</u> Tekniska nämnden kommunstyrelsen kommunfullmäktige

## 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

### 1.1 Identifikationsuppgifter

Se pärmbladet.

### 1.2 Planområdets läge

Området är beläget i Störsvik by i Sjundeå kommun och omfattar sträckningen för en tillfartsväg från stamväg 51 till Störsviksvägen samt områden på dess norra sida.

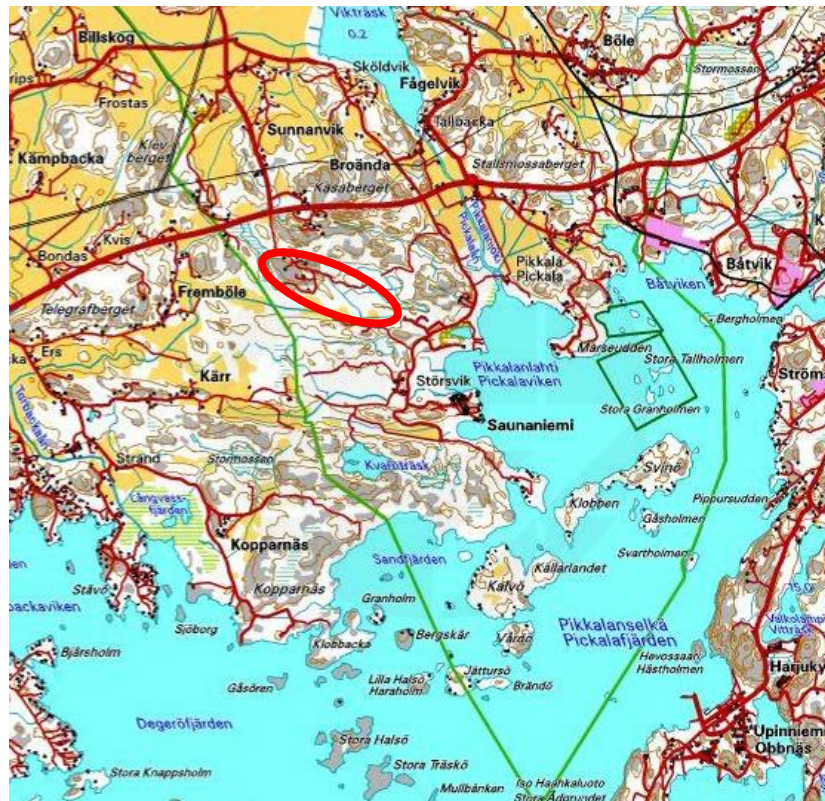


Bild: Planområdets läge.

### 1.3 Planens namn och syfte

Planens namn: Detaljplan för tillfartsväg

Huvudsyfte: Utbyggnad av småhus- och byområden, regional service och Störsviks nya tillfartsväg i enlighet med generalplanen

Planområdets areal: ca 40,6 ha

Planbeskrivningen avser: den 3.5.2017 daterade detaljplanekartan



## 1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER .....</b>	<b>2</b>
1.1	Identifikationsuppgifter .....	2
1.2	Planområdets läge .....	2
1.3	Planens namn och syfte .....	2
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning .....	3
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen .....	4
1.6	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen .....	4
<b>2</b>	<b>SAMMANDRAG .....</b>	<b>5</b>
2.1	Olika skeden i planprocessen .....	5
2.2	Detaljplan .....	6
<b>3</b>	<b>UTGÅNGSPUNKTER .....</b>	<b>6</b>
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet .....	6
3.1.1	En allmän beskrivning av området .....	6
3.1.2	Kulturrehistoria ja kulturlandskap .....	6
3.1.3	Naturmiljön .....	6
3.1.4	Den byggda miljön .....	11
3.1.5	Befolkning .....	14
3.1.6	Markägförhållanden .....	15
3.2	Planeringssituationen .....	15
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet .....	15
<b>4</b>	<b>OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>19</b>
4.1	Behovet av detaljplanering .....	19
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna .....	19
4.3	Deltagande och samarbete .....	20
4.3.1	Förfarande vid deltagande och växelverkan .....	20
4.3.2	Tomtindelning .....	20
4.3.3	Stamväg 51:s anslutningslösningar .....	21
4.3.4	Myndighetssamarbete .....	21
4.4	Mål för detaljplanen .....	21
4.5	Strukturalternativ .....	22
<b>5</b>	<b>REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN .....</b>	<b>24</b>
5.1	Planens struktur .....	24
5.1.1	Totaldimensionering .....	24
5.2	Uppnående av målen för miljöns kvalitet .....	24
5.3	Områdesreserveringar .....	25
5.3.1	Kvartersområden .....	25
5.3.2	Allmänna bestämmelser .....	25
5.3.3	Övriga områden .....	26
5.3.4	Övriga beteckningar .....	26
5.4	Planens konsekvenser .....	26
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön .....	27
5.4.2	Konsekvenser för naturen och naturmiljön .....	28
5.4.3	Konsekvenser för ekonomin .....	29



5.4.4	Sociala och kulturella konsekvenser .....	29
5.4.5	Störande faktorer i miljön, trivsel och säkerhet .....	29
5.5	Planen i förhållande till den gällande generalplanen och till ställda mål .....	30
5.6	Planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen.....	30
<b>6</b>	<b>GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>30</b>
6.1	Genomförande och tidsplanering .....	30
6.2	Uppföljning av genomförandet .....	31

## 1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. Program för deltagande och bedömning
2. Detaljplanekarta och bestämmelser
3. Illustrationer
4. Detaljplanens uppföljningsblankett
5. Statistikuppgifter om detaljplanen
6. De nya byggplatserna och byggnadsrätten markägarvis
7. Genmälen till åsikter och utlåtanden som anförts med anledning av planutkastet
8. Genmälen till anmärkningar och utlåtanden som anförts med anledning av planförslaget
9. Anslutningslösningarna för stamväg 51 - plankarta
10. Utvecklingsersättning enligt markanvändnings- och byggnadslagen

## 1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

1. Naturutredning för Störsvik i Sjöunda. 2008, Faunatica Oy
2. Naturutredningar för tillfartsvägens detaljplaneområde i Sjöunda 2009, Faunatica Oy
3. Landskapsgranskning, 2008, Eriksson Arkitekterna Ab
4. Bullerutredning för tillfartsvägen 2009, FCG Finnish Consulting Group Oy
5. Delgeneralplan för Störsvik, KF 18.12.2006, Suunnittelukeskus Oy
6. Sjöunda kommuns klimatstrategi
7. Trafikutredning för tillfartsvägens/SV 51 Sunnanvik anslutningsområde, 4.6.2010, FCG Finnish Consulting Group Oy
8. Stamvägens 51 anslutningslösningar vid Sjöunda. Trafikutredning, Sjöunda kommun, Nylands närings-, trafik- och miljöcentral. Rapporter 2012.



## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

Kommunen har inlett detaljplanläggningen på markägarnas initiativ. Kommunen kommer att ingå markanvändningsavtal med områdets markägare. Föravtal har ingåtts med ägarna till de större fastigheterna. Kommunstyrelsen har 16.6.2008 fattat beslut om att utarbeta detaljplanen. Tekniska nämnden valde 9.9.2008 Eriksson Arkitekterna Ab till planläggningskonsult.

Ett informationsmöte för fastighetsägarna hölls 4.2.2009. På mötet presenterades utgångspunkterna för planeringen, gjorda utredningar och preliminära strukturmodeller, markägarna hördes och en terrängsyn förrättades.

Planens inträde av anhängighet har meddelats i och med att programmet för deltagande och bedömning framlades till påseende. Programmet för deltagande och bedömning likaså utkastet till detaljplan var offentligt framlagt till påseende under tiden 1.7. – 31.8.2009. Intressenterna bereddes möjlighet att anföra åsikter om planutkastet och myndigheterna bads om utlåtanden.

Genmälen gavs till anförda åsikter och utlåtanden. Tekniska nämnden behandlade genmälena 8.12.2009 samtidigt med det preliminära planförslaget. Tekniska nämnden behandlade planförslaget 12.1.2010 förslaget var framlagt under tiden 23.3.-23.4.2010. Genmälen gavs till anmärkningar och utlåtanden som hade lämnats in. Ett myndighetssamråd i förslagsskedet hölls 16.6.2010. Det reviderade planförslaget skickades för godkännandebehandling.

Tekniska nämnden behandlade 14.9.2010 (§67) det justerade planförslaget och skickade det till kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen bordlade dock planen på grund av de samtidigt pågående markavvändningsförhandlingarna.

Markanvändningsavtal slöts dock inte med alla markägare. På grund av detta, och för att möjliggöra ett utvecklingsersättningsförfarande, hördes markägarna 2012 angående markerandet av en bindande tomtindelning i detaljplanen. Ändrandet av tomtindelningen till bindande motsattes inte.

Förutom den bindande tomtindelningen justerades planen efter tekniska nämndens behandling. I kvarteret 50 har en tomt på fastigheten 4:158 tillfogats på grund av OY Koverkallios reklamation inlämnad till Sjundeå tekniska nämnd. Grannarna hördes angående ärendet och inga anmärkningar inlämnades. I kvarteret 62, på fastigheten 1:66 har gränsen mellan tomterna 5 och 6 flyttats så att trafiken till tomten kan ordnas med bara ett servitutsavtal. Ändringen gäller endast fastighetens 1:66 markägare och denne har hörts skilt.

På hösten 2012 färdigställdes både Sjundeå kommuns och Nylands näring-, trafik- och miljöcentrals utredningsrapport: Stamvägen 51:s anslutningslösningar vid Sjundeå. Utredningens centrala resultat har refererats i samband med beskrivningens utgångsmaterial under punkt 3.1.4.

Detaljplanen fortskred inte i den godkännande behandlingen 2012 eftersom man inte kunde uppgöra markanvändningsavtal med alla markägare. Våren 2017 har Sjundeå kommun uppgjort principer angående utvecklingsersättningarna som används inom området. Dessutom möjliggörs delvis godkännande av planen för tillfartsvägen och servicekvarteren. Ifall detaljplanen godkänns i sin helhet används vid förverkligandet av planen en treårs övergångsbestämmelse enligt MBL 58§. Det uppdaterade planläggningsmaterialet framläggs på nytt för påseende.



## 2.2 Detaljplan

Störsvik ligger nära huvudstadsregionen, vid goda trafikförbindelser. På området finns åretruntbosättning och fritidsbosättning samt mångsidiga fritidsfunktioner. Söder om planeringsområdet ligger bl.a. golfherrgården och golfcentrumet. Traktens natur med bergåsar och låglänta dalar vid havet bildar en rik och mångsidig miljö för aktiviteter och boende

Avsikten med planläggningen är att bilda en kvalitativ marin boendemiljö som kan svara på det ökade byggnadstrycket. I enlighet med den gällande generalplanen har tomter för fristående småhus, ett tätare byområde, serviceområdet samt för dem nödvändigt gatunät anvisats i detaljplanen.

## 3 UTGÅNGSPUNKTER

### 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

#### 3.1.1 En allmän beskrivning av området

Området är till största delen obebyggt och skogbevuxet och består ställvis av kuperad hållmarksterräng. I de östra delarna är terrängen mera låglänt. På planeringsområdet och i dess närhet finns småhusbosättning med glesbyggs-karaktär. På områdets sydöstra sida finns nya detaljplanlagda småhusområden.

Området gränsar i nordväst till en gällande detaljplan för ett industriområde, i väster och i söder till den nya tillfartsvägen och till skogarna och golfbanan på dess södra sida, i nordost till Timalavägen och i öster till närrekreationsområden, som har anvisats i generalplanen. En del av serviceområdet som anvisas i generalplanen genomförs i och med denna detaljplan.

#### 3.1.2 Kulturhistoria ja kulturlandskap

Pickalaån, som i trakten rinner ut i Pickalaviken, utgör en betydande kulturlandskapshelhet på riks nivå. De gamla åkerslätterna i närmiljön hör till den historiska Störsvik herrgårds f.d. odlingsmarker. Herrgården, som ligger invid Pickalaån, hör till de värdefullaste och mest betydande herrgårdsmiljöerna i Västra Nyland.

Man känner inte till att det skulle finnas vare sig fornlämningar eller kulturhistoriskt värdefulla objekt på planområdet.

#### 3.1.3 Naturmiljön

##### *Naturmiljön*

Området är en typisk kusttrakt vid Finska viken och terrängen växlar mellan hållmarker och bördiga dalar. Områdets västra del består av karg hållmark med gles skog. Där finns ställvis också mycket branta bergstup. Områdets centrala och östra del består av dalar med jämnare terräng och några bergkulor. På områden där det förekommer berg i dagen är vegetationen glesare och består av karg tallskog, i dalarna finns grandominerad mo och i de fuktiga svackorna växer lövträd. Skogarna i den östra delen är huvudsakligen artfattig och består jämnårig ekonomiskog.

### ***Landskapet***

Området är ett typiskt landskap vid sydkusten, där terrängen växlar mellan bergåsar och lerdalar. Terrängen är omväxlande kuperad men övergår i områdets östra del till jämnare dalsänkor. I områdets västra del domineras landskapet av en bergås med branta sluttningar. I den östra delen ger mindre bergkullar variation åt den jämna dalen. Berggrundens räfflighet i nordvästlig-sydostlig riktning framträder tydligt på bergstupen, i bergkullarnas periodicitet och i de smala dalgångarna.

Landskapet är rätt så mångsidigt och omväxlande. Vegetationen på hållmarken i områdets västra del är karg. Berget har ståtliga stup och frodiga fuktmarksområden i svackorna. På de lägre bergkullarna finns rätt så förtjusande och vackra områden med berg i dagen, inklusive moss- och lavtäcken samt enar. Tall är dominerande träd på hållmarksområdet och kullarna, på sluttningarna och i de lågläntare områdena växer dessutom björk och asp. På de fuktigare områdena och i dalarna växer huvudsakligen gran samt några lövträd.



*Bild: Bergen har ställvis ett vackert mosstäcke.*

Med hänsyn till landskapsrummet är området rätt så slutet och vyerna korta. Öppna områden förekommer endast utanför utredningsområdet i söder vid golfbanan och i sydväst öppnar sig ett litet åkerområde. Vyerna öppnar sig huvudsakligen mot väster. Från bergskränet i väster öppnar sig ställvis mellan

träden och över trädtopparna nedanför berget rätt så vidsträckta vyer i det omgivande landskapet. Från bergets krönområde öppnar sig en vy mot nordväst över ett närbeläget stenbrott, vars avtäckta sluttning skymtar bland träden. Från de lägre kullarna öppnar sig lokala vyer i den närmaste omgivningen. I utredningsområdets centrala del finns två små sandgropar. I groparna har det samlats vatten på botten.

#### **Marken och topografin**

Marken i området är till största delen berg. I bergets södra kant finns moränavlagringar. I de lågläntare områdena består marken av lera. I väster, på tillfartsvägens västra sida, finns en starrtorvavlagring och i områdets östra delar några sandformationer.

Områdets topografi är omväxlande. Den högsta punkten finns på berget i områdets västra del, där det reser sig 41,3 meter över havsytan. I områdets centrala delar ligger de lägsta terrängställena ca 15,5 meter över havsytan.

#### **Vattendrag och vattenhushållning**

I områdets terrängsvackor har det bildats små dammar.

Med undantag av området längst i väster ligger planeringsområdet inom Störsvik grundvattenområde av klass I. I närheten av planområdet finns en vattentäkt.



*Bild: På kullarna i områdets centrala del växer huvudsakligen ensidig och jämnårig ekonomiskog.*





*Bild: I bergsvackorna är vegetationen frodigare.*



*Bild: Från krönet på det branta berget, som i förslagsskedet avgränsades ut-  
anför planområdet, öppnar sig vyer västerut över trädtopparna.*

### **Rekreation och ekologi**

Trakten har rikligt med skogar för rekreations- och friluftsbekov. De vackra landskapen och de stora skogarna samt havsstranden erbjuder goda förutsättningar för vistelse och friluftsliv på egen hand. På området och i dess närmaste omgivning finns i någon mån glesbyggelse, i sydost ett detaljplanlagt småhusområde samt i söder en golfbana, vilka med hänsyn till rekreations- och friluftsbekov ställvis bildar ett slutet område.

Norr om berget i väster finns en lång svacka i nordvästlig-sydostlig riktning. Områdets ytvatten samlas på ett naturligt sätt i svackan och rinner ut i de närliggande dalarna. Längs svackan har det bildats många våtmarksområden.



*Bild: På hållmarksområdena växer låg tallskog.*



*Bild: De torra hållmarkerna återspeglar ställvis på växligheten.*

### 3.1.4 Den byggda miljön

#### **Samhällsstruktur och tätortsbild**

På området som planläggs och i dess närmaste omgivning finns glesbygdsbetonad småhusbosättning omgiven av skog. På områdets sydöstra sida finns nya detaljplanlagda småhusområden och området som nu planläggs kommer att kopplas till dem.



*Bild: Glesbebyggelse i planområdets omgivning.*



*Bild: I sydost ansluter området till detaljplanlagda småhusområde.*

### **Service och arbetsplatser**

I Sjundeå finns 71,3 % av arbetsplatserna inom servicebranschen, 22,6 % inom industri- och byggnadsbranschen samt 4,1 % inom jord- och skogsbruket. Kommunen är den största arbetsgivaren (246 arbetsplatser). Sjundeå center för välbefinnande (Siuntion Hyvinvointikeskus) är också en betydande arbetsgivare (150 arbetsplatser). Pickala Golf Oy och en lokal restaurang nära planområdet sysselsätter 20-25 personer. I närheten finns också ett kanotcenter, en landbassäng och en småbåtshamn.

Ett daghem ligger vid Störsviksvägen ca 700 meter från området och skolskjutsar anordnas till kommuncentrumet, där kommunens övriga offentliga service finns. Den närmaste lekplatsen finns på daghemmets gårdsområde.

I delgeneralplanen har på planeringsområdet anvisats ett område som ska detaljplanläggas för service. Områdets basservice kommer att placeras på området.



*Bild: Golfbanans områden öppnar sig söder om området.*

### **Trafik**

Tillfartsvägen, som sträcker sig längs planområdet västra och södra kant, är en ny huvudmatarled till Störsvik. Den ansluter vid Sjundeåvägen i Sunnanvik till stamväg 51 i enlighet med den gällande detaljplanen. Sydost om planområdet ansluter tillfartsvägen till Störsviksvägen, som idag är huvudmatarleden till Störsvik. Hastighetsbegränsningen på Störsviksvägen är 40 km/h. Det finns inga trafikräkningsuppgifter om trafiken i dag, men trafikmängden på sommaren kan uppskattas bl.a. på basis av golfbanans användning, till ca 500 bilar per dygn (SMD). (Situationen år 2010)

Förutom skolskjutsar förekommer ingen egentlig offentlig trafik på området. En servicetrafiklinje kör onsdagar till Störsvik. Den närmaste järnvägsstationen finns i Sjundeå kommuncentrum. De närmaste bussförbindelserna trafikerar stamväg 51. En gång- och cykelväg kommer att byggas längs tillfartsvägen.

En separat bullerutredning har gjorts för tillfartsvägen (FCG 2009). Enligt utredningen bildas det vid tillfartsvägen sådana områden, där det är viktigt att

fästa uppmärksamhet vid konstruktionens ljudisolering samt vid byggnadernas placering, så att det bildas gårdsområden som är skyddade mot trafikbuller. Bullerkalkylen har gjorts utgående från att hastighetsbegränsningen på tillfartsvägen är 50 km/h.

NTM-centralen (f.d. Vägförvaltningen) har i sina utlåtanden konstaterat att den nuvarande Timalavägens anslutning av trafiksäkerhetsskäl inte kan förmedla en större trafikmängd till stamväg 51 (Kustvägen). Anslutningen bör förbättras till en planskild anslutning innan trafiken från de nya bostadsområdena kan ledas via den till stamvägen. En separat utredning om att ansluta området till stamväg 51 har utarbetats (FCG Finnisch Consulting Group Oy, 2010). Alternativa anslutningsmöjligheter har undersökts i utredningen och trafikmässiga konsekvenserna har bedömts.



*Bild: Områdets nuvarande vägnät, Timalavägen.*

### **Anslutningslösningarna till stamväg 51 vid Sjundeå**

Hösten 2012 färdigställdes Sjundeå kommuns och Nylands näring-, trafik- och miljöcentrals rapport: Stamväg 51:s anslutningslösningar vid Sjundeå. Enligt rapporten har utvecklingen av stamväg 51 till 2+2 filig från Kyrkslätt västerut programmerats att förverkligas före år 2030. Kommunernas utveckling av markanvändningen förutsätter utvecklandet av stamvägens väg- och anslutningsanordningar redan tidigare. I utredningen har man bland annat särskilt granskat infartsvägen vid Sunnaviks anslutning.

Stamväg 51:s trafikmängder (år 2012) är enligt rapporten 10 970 – 13 370 fordon per dygn. Trafiken väster om Sunnaviks anslutning minskar med 6 800 fordon per dygn. Den tunga trafikens andel är ca 500 – 690 fordon per dygn. Bivägarnas trafikmängder inom området är ca 3 600 – 4 000 fordon per dygn. Vid Sunnaviks anslutning har i man den nuvarande situationen observerat problem i trafikens flyt och smidighet. Enligt trafikprognoserna växer trafikmängden till ca 14 300 – 18 000 fordon per dygn år före 2040. Med de nya anslutningsanordningarna vill man även förbättra trafiksäkerheten.



*Bild: I planområdets sydvästra del dras den nya tillfartsvägen längs en gammal skogsbilväg.*

Enligt utredningen har som första etappens trafikarrangemang är en kanaliserad upptrappad plankorsning och förbättrandet blir aktuellt i och med markanvändningens utveckling på båda sidorna av stamvägen. Den nya anslutningen väster om Sjundeåvägen (landsväg 115) bildar söderut Nya Timalavägen det vill säga Störsviks nya infart. För den lätta trafiken förverkligas en undergång i anslutning till Östra Timalavägen vid landsväg 115. Plankarta över den i utredningen visade första etappens anslutningsanordning hittas i planbeskrivningens bilaga 9.

I framtiden bör anslutningen fortsättningsvis grunda sig på en planskild lösning, vilket kommer att undersökas i samband med justeringen av Sunnanvik - Getbergs delgeneralplan.

#### **Kommunalteknik**

Söder om planeringsområdet finns en vattentäkt. Cirka en kilometer söderut från planeringsområdet finns ett avloppsreningsverk som kommer att stängas när det nya transportavloppet byggs från Störsvik till Strömsby i Kyrkslätt, varvid avloppsvattnet leds via Kyrkslätt till Finno avloppsreningsverk i Esbo för behandling.

På detaljplaneområdet finns ett 20 kV och ett 0,4 kV nät för eldistribution. Luftledningarna kommer att dras med jordkablar när kommunaltekniken och gatorna byggs.

### **3.1.5 Befolkning**

Sjundeå kommun hade i slutet av år 2017 6178 invånare och antalet invånare ökar med 2-3 % per år. 20,3 % av invånarna är i åldern 0-14. 62,6 % är i åldern 15-64 och 17,0 % av invånarna är äldre än 65.

På planeringsområdet finns i dag fyra bostadsfastigheter.

### 3.1.6 Markägoförhållanden

Området som planläggs är i privat ägo. Flera fastighetsägare äger området.



Bild: På de låglänta områdena i den östra delen växer granskog.

## 3.2 Planeringssituationen

### 3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

#### **Landskapsplan**

Miljöministeriet fastställde Nylands landskapsplan 8.11.2006. I landskapsplanen har planområdet anvisats som område för tätortsfunktioner. På planområdet finns ett grundvattenområde och i närheten av det en huvudavloppsledningslinje.



Bild: Utdrag ur sammanställningen av fastställda landskapsplanerna (läget har markerats med en röd ring).

I 1:a etappplansplan för Nyland (MM 22.6.2010) har inga ändringar anvisats för området.

I 2:a etappplansplan för Nyland är det frågan om en ny revidering av de fastställda Nylands landskapsplanen och 1:a etappplansplanen samt landskapsplanen för Östra Nyland. Landskapsstyrelsen godkände planen 30.10.2014. I etappplansplanen har en beteckning för behov av grönförbindelse markerats angränsande till områdets sydöstra sida.

I 3:e etappplansplanen för Nyland (fastställd 14.12.2012) anvisas en ny plats för ett reningsverk i Esbo Blombacken. I landskapsplanen har inga reserveringar för tillfartsvägen markerats.

Förslaget till 4:e etappplansplan för Nyland var till påseende 9.11-9.12.2016. Planen kompletterar och justerar de gällande landskapsplanerna gällande näringsliv och innovationsverksamhet, logistik, vindkraft, grönstruktur och kulturmiljöer. I planen har inga förändringar markerats gällande tillfartsvägen på planläggningsområdet.

Den övergripande landskapsplanen Nylandsplanen 2050 är under arbete. Dess huvudsyften är styrandet av hållbar tillväxt och områdenas jämvikt, bemötandet av klimatförändringen samt naturens och naturresursernas hållbara användning, ökandet av välbefindandet och dragningskraften samt hållbar konkurrenskraft.

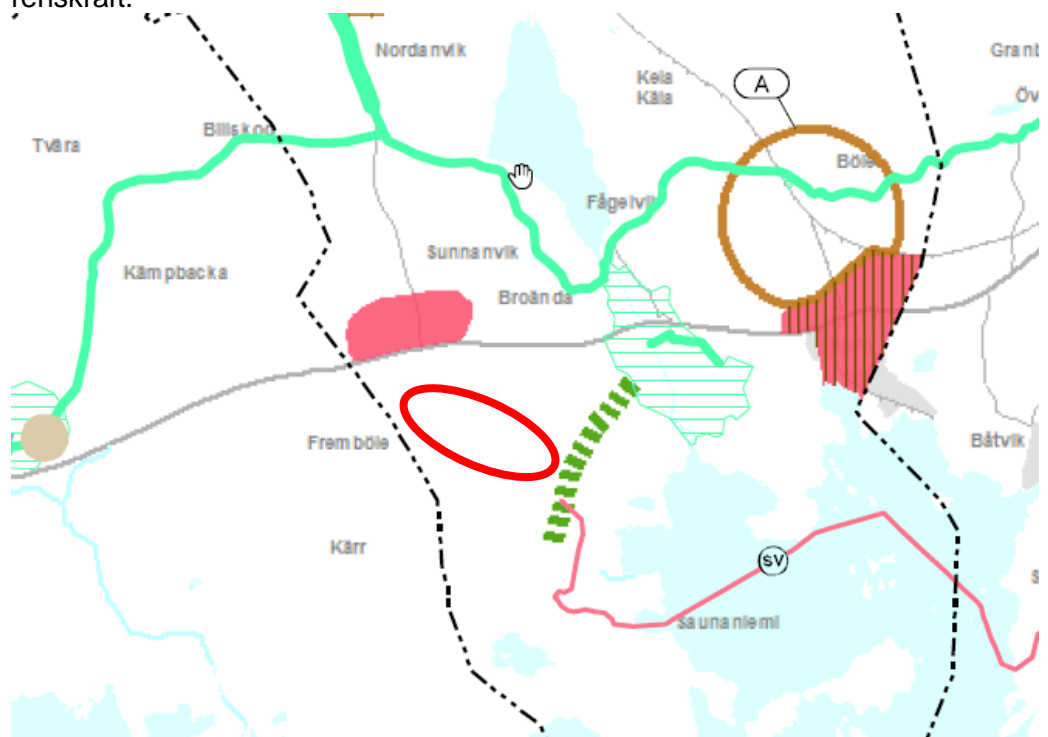


Bild: Utdrag ur 2:a etappplansplanen 30.10.2014. (läget har markerats med en röd ring)



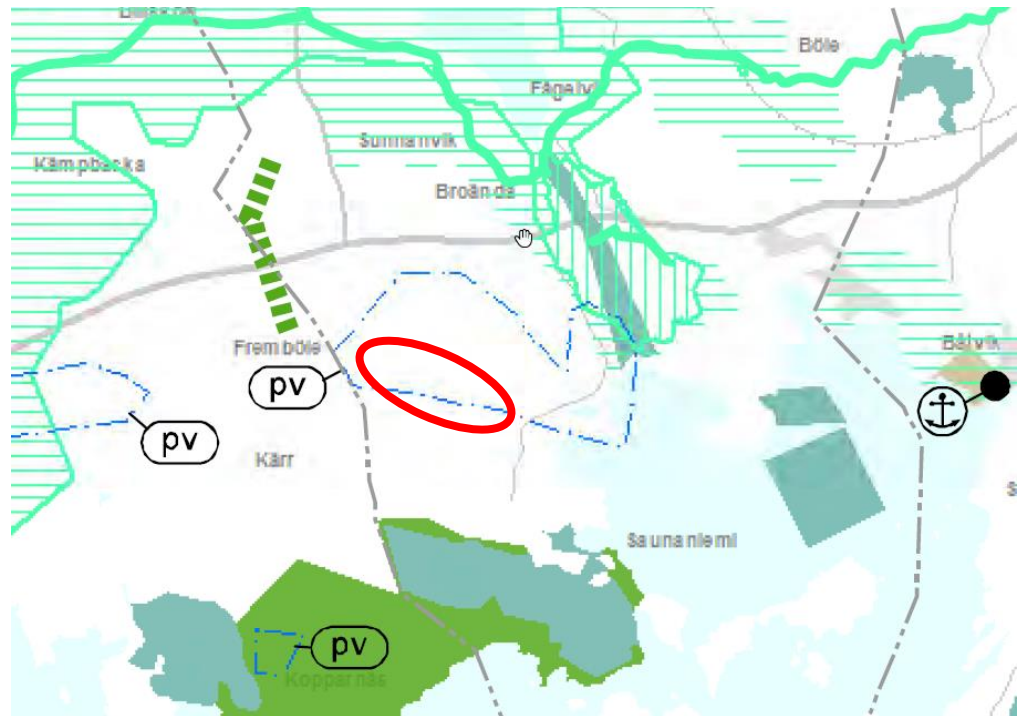


Bild: Utdrag ur 4.e landskapsplanens förslag 24.10.2016. (läget har markerats med en röd ring)

År 2014 blev Trafiksystemplan 2035 för Västra Nyland på landskapsnivå färdig. Som utgångspunkt är sammanfogningen av trafikens och markanvändningens utveckling samt planering utgående från servicenivån. Som mål för områdes- och samhällsstrukturen har definierats förverkligandet av ökad markanvändning genom att komplettera den nuvarande tätorts- och bystrukturen samt att förstärka utvecklingszonerna genom att trafikbehovet minskas. Planens mål är bland annat att säkerställa stamväg 51:s anslutnings smidighet och att den är trafikabel.

### **Generalplan**

Delgeneralplanen för Störsvik, som har rättsverkningar, har godkänts av kommunfullmäktige 18.12.2006 och planen har vunnit laga kraft.

Den nya tillfartsvägens linjesträckning till området har anvisats i delgeneralplanen och längs vägen en ny, riktgivande gång- och cykelväg. Områdets västra del har anvisats som småhusområde (A), den centrala delen som byområde (AT) och den östra delen som område för service och förvaltning (P). Mellan områdena kvarstår rekreationsområden (VL) samt en riktgivande stigförbindelse och en gång- och cykelled norrut.

En detaljplan bör utarbetas för området. På A-området kan byggas fristående småhus, inklusive ekonomibygnader. Arbetslokaler kan byggas i anslutning till bostäderna. På AT-området kan byggas radhus, kopplade och fristående småhus samt företags- och servicelokaler som inte stör boendet. På P-området kan byggas privat och offentlig service samt företagslokaler som inte stör boendet. Området kan också användas som en näridrottsplats.

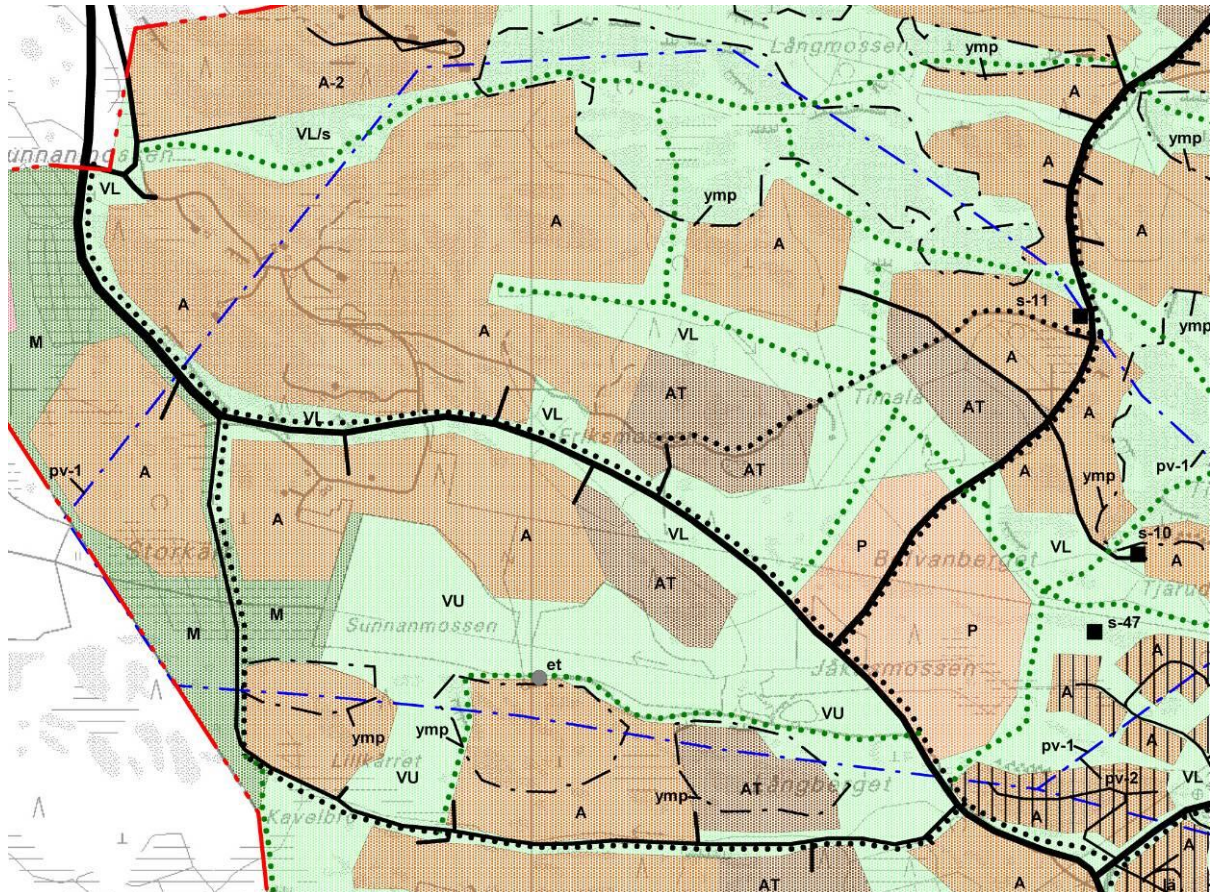


Bild: Utdrag ur delgeneralplanen.

### **Detaljplaner**

För området finns inga gällande detaljplaner. Området som detaljplanläggs ansluter i norr till en gällande detaljplan för ett industriområde. I planen ingår också tillfartsvägens anslutning till stamväg 51. I sydost ansluter området till en gällande detaljplan för Golfherrgårdens norra sida. En sammanställning av planerna längs tillfartsvägen presenteras på nästa sida.

### **Byggnadsordning**

Sjundeå kommuns byggnadsordning har godkänts av kommunfullmäktige 12.11.2001, kommunfullmäktige har 1.10.2007 godkänt en ändring av § 31.

### **Baskarta**

Baskartan har utarbetats för detaljplanläggning. Baskartan är godkänd år 2008, MML/35/621/2008.

### **Allmänna beslut gällande planeringen**

Sjundeå kommuns klimatstrategi, kommunfullmäktige 22.1.2007.

### **Utredningar**

I samband med arbetet med generalplanen åren 2000-2004 har bl.a. en landskaps- och naturutredning för området gjorts, Suunnittelukeskus Oy.

En utredning om naturvärden i Störsvik i Sjundeå har gjorts åren 2008-2009 för detaljplanläggningen, (Faunatica Oy) samt en landskapsgranskning år 2008 (Eriksson Arkitekterna Ab).

En bullerutredning har gjorts för tillfartsvägen (FCG, 2009).



*Bild: En sammanställning av detaljplanerna som berör tillfartsvägens område mellan stamväg 51 och Störsviksvägen.*

## **4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN**

### **4.1 Behovet av detaljplanering**

Målet är att anvisa linjesträckningen för en ny tillfartsväg till Störsvik samt att i enlighet med generalplanen göra det möjligt att bygga bostadsområdenas första fas samt serviceområdena.

### **4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna**

Kommunen har inlett detaljplanläggningen på markägarnas initiativ. Kommunen kommer att ingå markanvändningsavtal med områdets markägare. Föravtal har ingåtts med ägarna till de större fastigheterna. Kommunstyrelsen har 16.6.2008 fattat beslut om att utarbeta detaljplanen. Tekniska nämnden valde 9.9.2008 Eriksson Arkitekterna Ab som planläggningskonsult.



## 4.3 Deltagande och samarbete

### 4.3.1 Förfarande vid deltagande och växelverkan

Planläggningsarbetet har arrangerats så att markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken i olika planläggningsskeden.

En förteckning över intressenterna samt deras möjligheter att ta del i planläggningen samt en preliminär tidsplan framgår av Programmet för deltagande och bedömning.

Ett informationsmöte hölls 4.2.2009 för fastighetsägarna. På mötet presenterades utgångspunkterna för planeringen, gjorda utredningar och preliminära strukturmodeller. Markägarna hördes och med hugade intressenter förrättades terrängsyn.

Planens inträde av anhängighet har meddelats i och med att programmet för deltagande och bedömning framlades till påseende. Programmet för deltagande och bedömning samt utkastet till detaljplan var offentligt framlagt till påseende under tiden 1.7. – 31.8.2009. Intressenterna bereddes möjlighet att anföra åsikter om planutkastet och myndigheterna bads om utlåtanden.

Genmälen gavs till anförda åsikter och utlåtanden. Tekniska nämnden behandlade genmälena 8.12.2009 tillsammans med det preliminära planförslaget. Tekniska nämnden behandlade planförslaget 12.1.2010 det var framlagt under tiden 23.3.-23.4.2010. Genmälen gavs till anmärkningar och utlåtanden som hade lämnats in. Det reviderade planförslaget skickades för godkännandebehandling.

Detaljplanen fortskred inte i den godkännande behandlingen 2012 eftersom man inte kunde uppgöra markanvändningsavtal med alla markägare. Våren 2017 har Sjundeå kommun uppgjort principer angående utvecklingsersättningarna som används inom området. Dessutom möjliggörs delvis godkännande av planen för tillfartsvägen och servicekvarteren. Ifall detaljplanen godkänns i sin helhet används vid förverkligandet av planen en treårs övergångsbestämmelse enligt MBL 58§. Det uppdaterade planläggningsmaterialet framläggs på nytt för allmänt påseende.

### 4.3.2 Tomtindelning

Tekniska nämnden behandlade 14.9.2010 (§67) det justerade planförslaget och skickade det till kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen bordlade dock planen på grund av de samtidigt pågående markavvändningsförhandlingarna.

Markanvändningsavtal slöts dock inte med alla markägare. På grund av detta, och för att möjliggöra ett utvecklingsersättningsförfarande, hördes markägarna 2012 angående markerandet av en bindande tomtindelning i detaljplanen. Ändrandet av tomtindelningen till bindande motsattes inte.

Förutom den bindande tomtindelningen justerades planen efter tekniska nämndens behandling. I kvarteret 50 har en tomt på fastigheten 4:158 tillfogats på grund av OY Koverkallios reklamation inlämnad till Sjundeå tekniska nämnd. Grannarna hördes angående ärendet och inga anmärkningar inlämnades. I kvarteret 62, på fastigheten 1:66 har gränsen mellan tomterna 5 och



6 flyttats så att trafiken till tomten kan ordnas med bara ett servitutsavtal. Ändringen gäller endast fastighetens 1:66 markägare och denne har hörts skilt.

#### 4.3.3 **Stamväg 51:s anslutningslösningar**

På hösten 2012 färdigställdes både Sjundeå kommuns och Nylands näring-, trafik- och miljöcentrals utredningsrapport: Stamvägen 51:s anslutningslösningar vid Sjundeå. Utredningens centrala resultat har refererats i samband med beskrivningens utgångsmaterial under punkt 3.1.4.

Utredningen motsvarar detaljplanens planbestämmelse gällande tillfartsvägen vilken särskilt studerats och godkänts av NTM-centralen, och enligt vilken trafikökningen på grund av detaljplanen vid tillfartsvägen, kan styras direkt från tillfartsvägen till stamväg 51.

#### 4.3.4 **Myndighetssamarbete**

Under planläggningstiden anordnas myndighetssamråd enligt behov och planen skickas på remiss i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Sjundeå kommun har vid utvecklingsdiskussioner och på ett arbetssamråd 1.10.2009 förhandlat med Nylands miljöcentral om områdets planläggning. Ett myndighetssamråd i förslagsskedet hölls 16.6.2010.

### 4.4 **Mål för detaljplanen**

#### ***Mål enligt utgångsmaterialet***

Detaljplanen ska svara på efterfrågan på bostäder enligt befolkningstillväxten samt erbjuda nödvändig närservice i området.

#### ***De riksomfattande målen för områdesanvändningen***

De särskilda målen med hänsyn till en enhetligare samhällsstruktur och livsmiljöns kvalitet är för tillfartsvägens detaljplaneområde:

*I samband med planeringen av områdesanvändningen får nya märkbara områden för bostäder, arbetsplatser och serviceverksamhet inte placeras utanför den befintliga samhällsstrukturen.*

*I samband med planeringen av områdesanvändningen skall främjas att det befintliga byggnadsbeståndet utnyttjas och att förutsättningar skapas för en bra tätortsbild. När tätorterna utvecklas planeras grönområdena så att de bildar obrutna helheter.*

*I områdesanvändningen skall tillräckliga områden reserveras med tanke på fotgängare och cyklister och nätverkens kontinuitet, säkerhet och kvalitet skall främjas.*

*Risken att stormar, störtregn och tätortsöversvämningar ökar skall beaktas när general- och detaljplaner utarbetas.*

*Inom områdesanvändningen skall olägenheter i form av buller, vibrationer och luftföroreningar förebyggas och befintliga olägenheter skall om möjligt minimeras. Nya bostadsområden och andra verksamheter som är bullerkänsliga skall inte placeras i bullerområden, om man inte kan garantera att bullerbekämpningen är tillräcklig.*

*I samband med planeringen av områdesanvändningen skall en tillräcklig tillgång på friskt vatten av god kvalitet tryggas, likaså möjligheterna att i praktiken lösa den regionala vattenförsörjningen i tätorterna. Ytterligare skall man i samband med planeringen fästa vikt vid förebyggandet av olägenheter orsakade av avloppsvatten.*

### **Mål som generalplanen ställer**

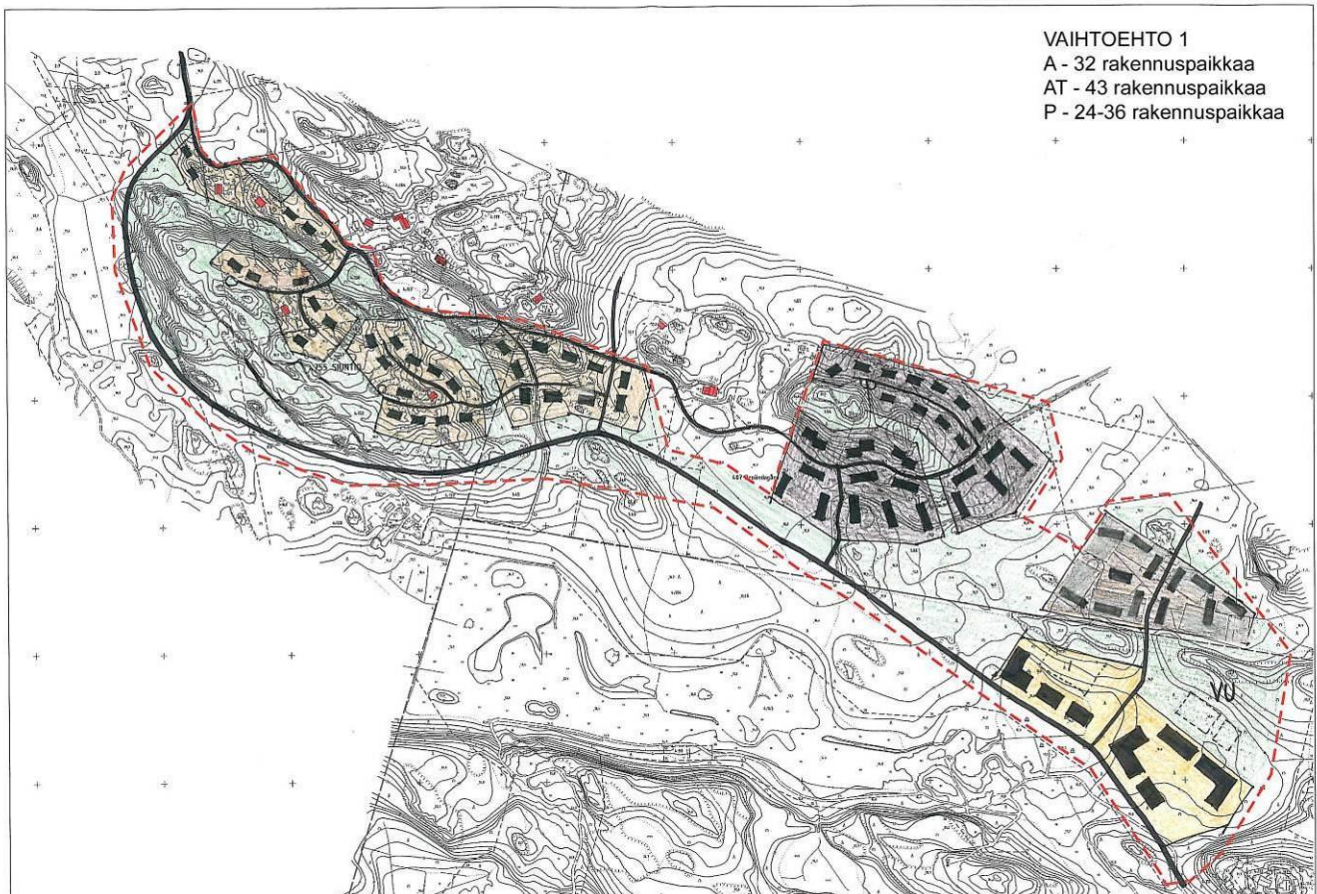
Den nya tillfartsvägens linjesträckning till området har anvisats i delgeneralplanen och längs vägen en ny, riktgivande gång- och cykelväg. Områdets västra del har anvisats som småhusområde (A), den centrala delen som byområde (AT) och den östra delen som område för service och förvaltning (P). Mellan områdena anvisas rekreationsområden (VL) samt en riktgivande stigförbindelse och en gång- och cykelväg norrut.

Enligt generalplanebestämmelserna ska en detaljplan utarbetas för området. På A-området kan byggas fristående småhus, inklusive ekonomibyggnader. Arbetslokaler kan byggas i anslutning till bostäderna. På AT-området kan byggas radhus, kopplade och fristående småhus samt företags- och servicelokaler som inte stör boendet. På P-området kan byggas privat och offentlig service samt företagslokaler som inte stör boendet. Området kan också användas som näridrottsplats.

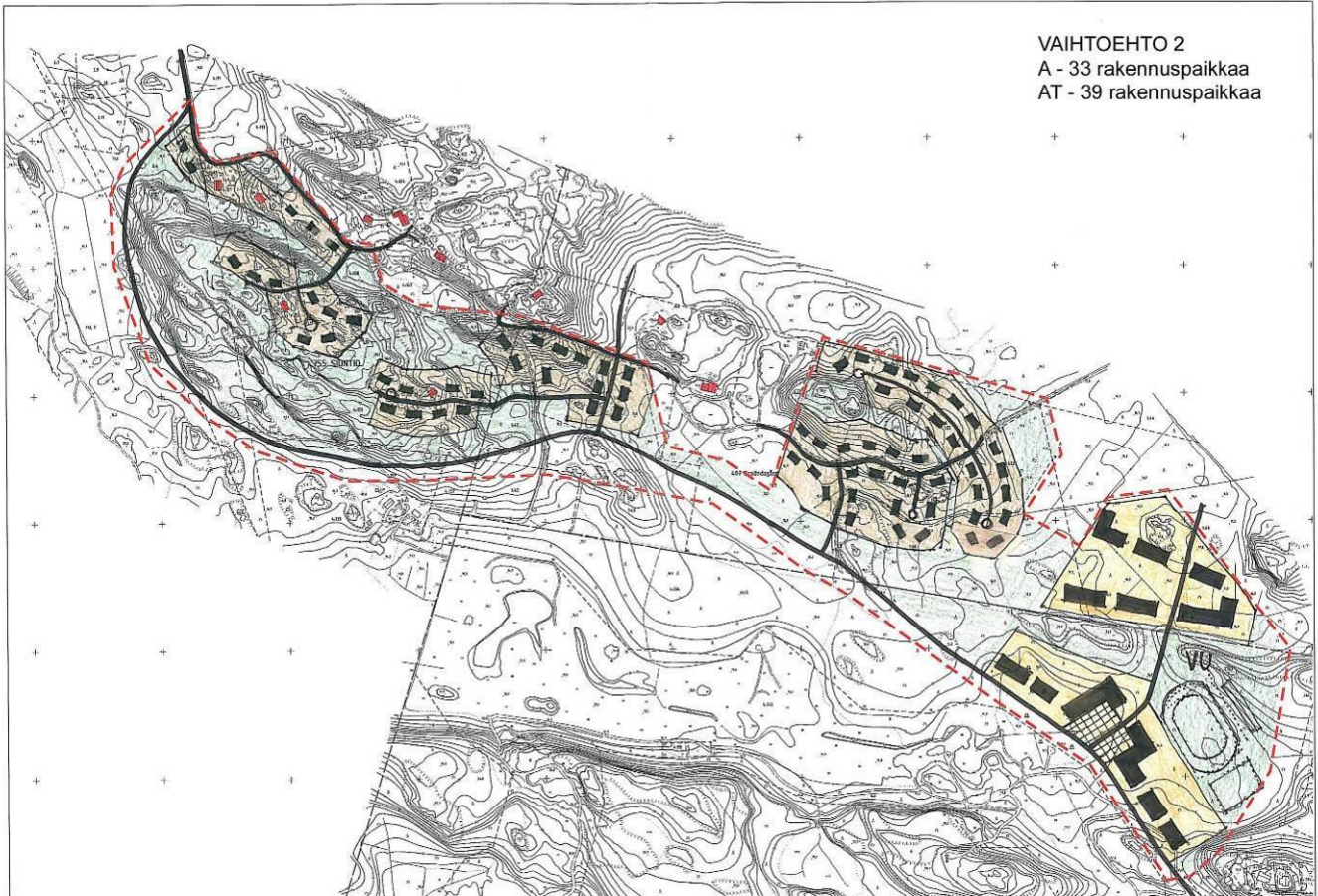
## **4.5 Strukturalternativ**

Före planläggningen undersöktes med några preliminära strukturalternativ hur gatenätet, tomterna och byggnaderna ska placeras. Lämplig placering och byggnadsvolym för området undersöktes i alternativen. I alternativen beaktades kraven som generalplanen ställer, antalet byggrätter enligt nyttoanalysen per fastighetsägare samt landskaps- och naturutredningarna.

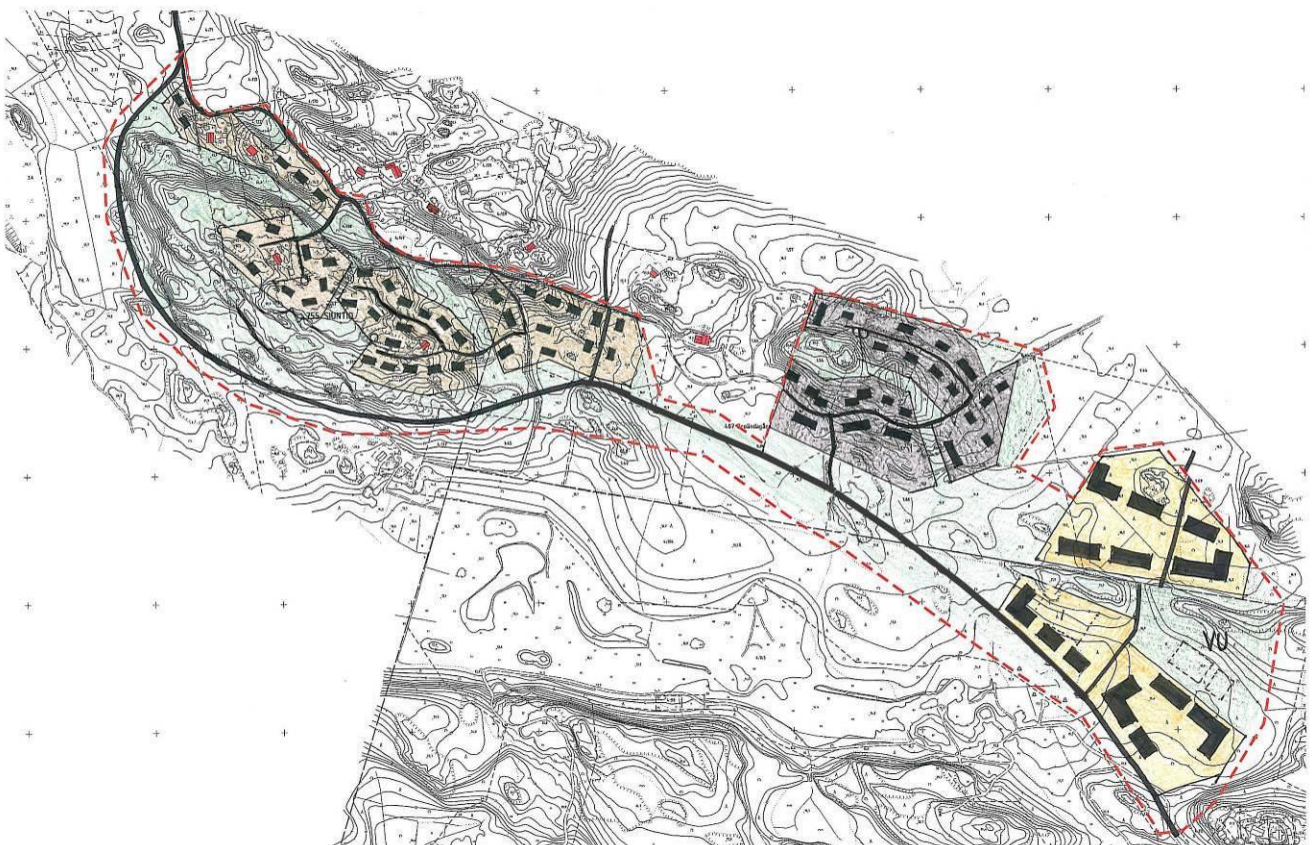
Strukturmodellerna presenterades för markägarna vid ett informationsmöte, där de bereddes möjlighet att anföra åsikter om modellerna, som också var framlagda på kommunens hemsidor. På basis av responsen sammanställdes en preciserad strukturmodell och utgående från den utarbetades utkastet till detaljplan.



*Bilder: Preliminära strukturalternativ.*



*Bilder: Preliminära strukturalternativ.*



*Bild: Den preciserade strukturmodellen som upprättades till grund för planutkastet.*



## 5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

### 5.1 Planens struktur

En vägsträckning för den nya tillfartsvägen till Störsvik och norr om den fristående småhus, bostadssmåhus samt serviceområden har planerats för området i enlighet med principerna i generalplanen. Längs den nya tillfartsvägen har ett grönområde lämnats som en ekologisk förbindelse och genom att anvisa närrekreationsområden har man ombesörjt att de mera övergripande grönförbindelserna bevaras enligt generalplanen.

Områdets gatunät baserar sig på matargator som ansluter till den nya tillfartsvägen samt på till tomtgator anslutna till matargatorna. Gatornas sträckningar följer huvudsakligen befintliga vägar. Längs den nya tillfartsvägen byggs en gång- och cykelväg i riktning mot Sunnavik anslutning och Störsviksvägen. På planområdets befintliga grusvägar har anvisats gång- och cykelvägar och på en del av dem är körning till tomterna tillåten. Riktgivande platser för parktransformatorstationerna, som behövs för utbyggnad av områdets elnät, har anvisats i planen.

En del av tomterna ligger i sluttningsterräng, på den norra och nordvästra delen är tomterna jämnare. Byggrätten i kvartersområdena AO för fristående småhus har anvisats med exploateringsstalet 0.15. I kvartersområdena AP för bostadssmåhus har byggrätterna anvisats skilt för var och en byggnadsyta, så att byggrätten blir maximalt  $e=0.3$  i enlighet med generalplanen. På en del av AP-tomterna har anvisats flera byggplatser, varvid byggandet sker i bolagsform. Avsikten är att bygga par- och radhus på området. På kvartersområdena för service är avsikten att bygga lokaler för dagliga tjänster som behövs i närområdet, exempelvis en skola, ett daghem eller en butik. På området kan också anläggas en näridrottsplats.

Planen har en bindande tomtindelning.

#### 5.1.1 Totaldimensionering

För området har anvisats byggrätt sammanlagt:

	areal	byggrätt
Kvartersområden AO	92240	11955
Kvartersområden AP	74167	21600
Kvartersområden P	49710	14913

Bilplatser som bör reserveras i kvartersområdena:

Kvartersområden AO och AP 2 bp/bostad.

P-områden 1 bp/120 m<sup>2</sup>vy.

### 5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet

Byggplatserna har valts med beaktande av bl.a. utredningar, markbeskaffenhet och sluttningarnas stupning, så att de kan byggas utan att behöva schakta och fylla i terrängen. Sluttningshus kan byggas i sluttningarna.

Bestämmelser om byggsättet har utfärdats i detaljplanen. Bestämmelser har utfärdats om byggnadernas fasadmateriell och takvinkel och i planeringen har intagits en förpliktelse om att följa en separat färgsättningsplan och planeringsanvisning.

Med kraven på ljudisolering i byggnaderna har skydd mot buller beaktats vid tillfartsvägen. Dessutom förutsätts i planen att byggnaderna och konstruktionerna ska placeras på tomterna så att ett gårdsområde bildas som är skyddat mot buller.





## 5.3 Områdesreserveringar

### 5.3.1 Kvartersområden

#### ***Kvartersområde för fristående småhus (AO)***

Fristående småhus för boende kan byggas i AO-kvarteren. Byggrätterna har anvisats med exploateringsstal  $e=0.15$  eller separat för var och en byggnadsyta. Det största tillåtna antalet våningar är två. På tomten får byggas ett fristående småhus inklusive ekonomibyggnader. Byggnaderna ska placeras på byggnadsytan som har anvisats i detaljplanen. Trafikbullret på tillfartsvägen ska beaktas i enlighet med planbestämmelserna när det gäller kraven på ljudisolering i fasaderna och på byggnadernas placering.

#### ***Kvartersområde för småhus (AP)***

Småhus för boende kan byggas i AP-kvarteren. Byggrätterna har anvisats separat för var och en byggnadsyta. Antalet byggplatser anger hur många småhus inklusive ekonomibyggnader får placeras på tomten. Det största tillåtna antalet våningar är två. Byggnaderna ska placeras på byggnadsytan som har anvisats i detaljplanen.

#### ***Kvartersområde för servicebyggnader (P)***

På området får placeras närservice som betjänar planområdet med omgivning samt till exempel vårdservice och därtill hörande boende. Byggrätterna har anvisats med exploateringsstal  $e=0.3$ . Det största tillåtna antalet våningar är två. Byggnaderna ska placeras på byggnadsytan som har anvisats i detaljplanen. Trafikbullret på tillfartsvägen ska beaktas i enlighet med planbestämmelserna när det gäller kraven på ljudisolering i fasaderna och på byggnadernas placering på tomten.

### 5.3.2 Allmänna bestämmelser

På en AO-tomt får uppföras en bostadsbyggnad.

Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial ska vara trä. Vattentaketets lutning ska vara 1:2.

Med byggnadernas och konstruktionernas placering på tomten ska bildas ett vistelseområde som är skyddat mot buller.

En separat färgsättningsplan och planeringsbestämmelse ska följas när byggnaderna och miljön planeras.

En del av planområdet är beläget på ett grundvattensområde som är viktigt för vattenanskaffning, vilket ska beaktas då man bygger och vidtar andra åtgärder. För grundvattenområdet bestäms att:

- Avloppen ska byggas täta, så att inget avloppsvatten kommer ut i marken.
- I området får inte oskyddat förvaras eller lagras flytande bränslen eller andra ämnen som kan förorena grundvattnet.
- Alla cisterner som är avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen som kan äventyra grundvattnets kvalitet ska anläggas i en vattentät och täckt skyddsbassäng. Bassängens volym ska vara större än den maximala mängden vätska som lagras.
- Underjordiska oljecisterner får inte placeras på området.
- Byggande, dikningar och jordschaktning ska utföras så att de inte ändrar grundvattnets kvalitet eller förorsakar bestående grundvattennivåändringar.



Planen ska genomföras så att trafiken i Timalavägens nuvarande anslutning till stamväg 51 inte ökar. Styrningen av trafiken från tillfartsvägen till stamväg 51 förutsätter att en planskild anslutning byggs eller någon annan lösning som NTM-centralen godkänner och som undersöks i en separat plan. Lösningen undersöks i en separat gatuplan. Trafiken styrs i det första skedet i regel mot Störsviksvägen.

Detaljplanen kan godkännas i sin helhet eller delvis gällande Timalavägen och servicekvarteren 66 och 67. Ifall detaljplanen godkänns i sin helhet används vid förverkligandet av planen en treårs övergångsbestämmelse enligt MBL 58§.

### 5.3.3 Övriga områden

#### **Rekreationsområde (VL)**

Grönområdena som blir mellan tomterna, området vid den nya tillfartsvägen samt de vidsträcktare grönförbindelserna enligt generalplanen har anvisats som närrekreationsområden.

#### **Område för närrekreation, som måste skötas som ekologisk förbindelse (VL-1)**

Viktiga grönområden för djurens vandring har anvisats som rekreationsområden som ska skötas som en ekologisk förbindelse. Uppmärksamhet ska fästas vid att bevara det skyddande trädbeståndet på området.

#### **Gatu- och trafikområden**

Den nya tillfartsvägen till Störsvik området sträcker sig i områdets södra delar. Bostadsområdets gatunät baserar sig på matargatorna som ansluter till den nya tillfartsvägen och på tomtgatorna som tar av från matargatorna. Tomtanlutningar som strider mot planbeteckningen får inte anläggas till gatuområdet.

En regional friluftsled samt gång- och cykelvägar har anvisats på området. På en del av dem är körning till tomterna tillåten. En lätttrafikled har planerats längs tillfartsvägen. Ledens noggrannare sträckning bestäms i separat när gatunätet planeras.

Trafikförbindelsen från tillfartsvägen till stamväg 51 kan först byggas som helhet i och med en planskild anslutning eller enligt en annan lösning som NTM-centralen har godkänt. Trafiklösningen för området kommer att byggas ut i etapper enligt en separat gatuplan.

#### **Samhällsteknisk försörjning**

Planområdet ansluts till vatten- och avloppsnetet. Ytvattnet avleds till dagvattenledningarna och dagdiken. När områdets gator byggs kommer områdets elledningar att dras som jordkablar. Riktgivande platser har anvisats för parktransformatorstationerna.

### 5.3.4 Övriga beteckningar

I byggnadernas ytterväggar och fönster samt i andra konstruktioner vid den nya tillfartsvägen ska ljudisoleringen mot trafikbuller vara i enlighet med planbestämmelsen.

## 5.4 Planens konsekvenser

Detaljplanen har direkta konsekvenser för planeringsområdets miljö och för samhällsstrukturen. Planen har indirekta konsekvenser för de närmaste områdena, främst i och med att antalet invånare ökar, efterfrågan på service och rekreation blir större, trafiken ökar och nya trafikregleringar anläggs.



#### 5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

##### ***Tätortsbilden, samhällsstrukturen samt den byggda miljön***

På området finns i dag glesbebyggelse. Samhällsstrukturen kommer således att bli betydligt tätare och till karaktären ett småhusområde. Området ansluter till de befintliga småhusområdena vid Störsviksvägen och förlänger dem i det nya områdets huvudriktning, mot kommuncentrumet.

På området anläggs nödvändig service för de nuvarande och nya bostadsområdena. Genom att bostadsområdena koncentreras till omgivningen kring serviceområdet följer planeringen Sjöunda kommuns klimatstrategi som strävar till att minska behovet att använda bil och stöda hållbar utveckling. Befolkningstillväxten som de nya småhusområdena alstrar möjliggör en bättre service även för de nuvarande invånarna i Störsvik.

I och med en separat färgsättningsplan och en planeringsanvisning som upprättas för området kan byggandet och miljöbehandlingen styras och tätortsbilden blir enhetlig.

##### ***Befolkningsstrukturen och dess utveckling på området***

Plangenomförandet ökar utbudet på bostäder och gör det möjligt för barnfamiljer, unga vuxna och äldre personer att bo i området. Plangenomförandet möjliggör tack vare mångsidigt bostadsutbud en ökad invånarmängd i alla åldersgrupper. Servicen som etableras i området, såsom skola, daghem och butik, gör det lättare för barnfamiljer att bosätta sig i området och förbättrar servicen för alla åldersgrupper.

##### ***Service, arbetsplatser och näringsverksamhet***

En större befolkningsmängd stöder den existerande servicen i området och att ny service etableras. Invånarna som flyttar till området utnyttjar kommunens och den privata sektorns nuvarande service och den nya servicen som etableras i området. Plangenomförandet ökar efterfrågan på privat och offentlig service. En större befolkningsmängd gör det möjligt att etablera bättre och mera mångsidigare service i området. En större befolkningsmängd ökar också behovet av arbetsplatser i den närmaste trakten. Ökad service och byggnadsverksamhet har också en sysselsättande effekt.

##### ***Rekreation***

De nya bostadsområdena ökar efterfrågan på rekreationstjänster, framförallt användningen av närmiljön för friluftsliv. De ståtliga närbelägna landskapen, de lummiga skogarna samt vattendragen ger bättre möjligheter till ett mångsidigt friluftsliv och till utflykter.

Rekreationsservicen i Störsvik, exempelvis golfcentrumet, tennisbanorna, kanotcentret, utomhussimbassängen och småbåtshamnen kommer att användas flitigare.

##### ***Trafik***

Den nya tillfartsvägen från Sunnanviks anslutning förbättrar i framtiden tillgängligheten och förbindelserna till området väsentligt. Planområdets gator stödjer sig huvudsakligen på komplettering av befintliga vägar och vägnätet.

Innan den planskilda anslutningen eller en annan av NTM-centralen godkänd lösning förverkligas kör en stor del av trafiken till och från planområde via Störsviksvägen. När planen har genomförts kommer trafiken på Störsviksvägen i och med tillfartsvägens anslutning till stamväg 51 att minska.



Trafiken på planområdet och i dess närhet ökar i och med detaljplanen. Större trafik ökar risken för trafikolyckor och medför buller och damm. De planerade lättrafiklederna vid den nya tillfartsvägen och vid Störsviksvägen förbättrar trafiksäkerheten. Vid bostadsområdets interna gator har inte planerats trottoarer. Bostadsområdets gator är återvändsgator och där förekommer därför ingen genomfartstrafik. Planområdets interna trafik, som består av körning till tomterna, blir ganska liten och det blir därför tryggt att färdas på gatorna. Vid planläggningen av områdena intill kan utbyggnad av lättrafikleder vid huvudmatargatorna övervägas senare, när trafiken ökar.

Riskerna i trafiken kan minskas med en omsorgsfull fortsatt planering av gatorna och lättrafiklederna samt genom att sänka hastighetsbegränsningarna. Åtgärderna minskar dessutom bullerkonsekvenserna. Bestämmelser om bullerskydd samt om kravet på konstruktionernas ljudisolering samt byggnadernas placering för att åstadkomma skyddade gårdsområden ingår i planen.

#### 5.4.2 **Konsekvenser för naturen och naturmiljön**

##### ***Marken och berggrunden***

Byggandet av nya gator kräver i någon mån att terrängen och berggrunden bearbetas. En del av byggnaderna på sluttningstomterna kan byggas med en terrasserad lösning, vilket gör det möjligt att minska schaktning och fyllnad i terrängen.

##### ***Naturmiljön***

Plangenomförandet har konsekvenser för naturmiljön. När området byggs ut blir skogsområdet gårdsområden och gatuområden, vegetationen kommer att ändra i och med planteringarna och hållmarksväxtligheten utsätts för slitage. Ökat rekreatjonsbruk förorsakar nedslitning i skogs- och hållmarksområdena. I de centralaste områdena kan nedslitningen styras genom att bygga friluftsrutter.

Naturvärdena som har konstaterats på området har beaktats i planens områdesreserveringar och i planbeteckningarna, så att dessa värden kan bevaras. På tomterna bör en naturlig skogsundervegetation och naturliga trädbestånd bevaras där det är möjligt. Planterade områden samt anlagda gräsytor och belagda områden bör undvikas eller avgränsas till områden närmast byggnaderna.

Med hänsyn till djurens vandringsrutten är det också tillrådligt att bevara de ekologiska förbindelsenätverken. I området rör sig bl.a. hjortar och älgar samt smådjur och deras vandring i sin livsmiljö bör beaktas. Rekommenderade ekologiska förbindelser har betecknats i planen. Bevarandet av den skyddande skogen bör beaktas.

##### ***Grundvattnet***

Området ansluts till vatten- och avloppsnätet, vilket eliminerar risken för att grundvattnet ska förorenas. Separata bestämmelser om grundvattenskydd har utfärdats. Genom att endast anlägga små vattentäta ytor främjas dagvattnets kretslopp i naturen och dess filtrering till grundvatten.

##### ***Landskapet***

Plangenomförandet leder till att områdets interna anblick kommer att ändra från skogbevuxet område till byggda gårdsområden. I området kommer att finnas närrekreatjonsområden och trädbestånd på tomterna, vilket bidrar till att bevara områdets särpräglade natur. Det är tillrådligt att bevara vegetationen och trädbestånden samt att skydda dem under byggnadstiden. Särskilt på



hällmarksområden bör man sträva efter att bevara träden på tomterna och infiltrera dagvattnet tillbaka i marken för växtligheten.

När träden bevaras blir konsekvenserna för landskapsbilden i den närmaste omgivningen mindre och det sker endast mindre förändringar i områdets karaktär. Att rikligt öppna utsikten och fälla träden på tomterna, förändrar däremot landskapsbilden i områdena runt omkring.

Med en omsorgsfull planering och utbyggnad blir området en trivsamt och landskapsmässigt vacker helhet, vars karaktär bevaras och till sin anblick ansluter till de närbelägna småhusområdena, golfherrgården och omgivningen kring banorna samt till det omgivande naturlandskapet.

#### **5.4.3 Konsekvenser för ekonomin**

Plangenomförandet förorsakar kostnader när kommunaltekniken kompletteras, elnätet dras som jordkablar och service etableras. Anslutningsavgifterna och skatteintäkter i och med flera invånare ger inkomster. En ökad befolkning, arbetsplatser och större serviceutbud inverkar positivt på kommunens ekonomiska utveckling.

#### **5.4.4 Sociala och kulturella konsekvenser**

Flera invånare och mer service stimulerar och aktiverar det sociala umgänget i alla åldrar. De mångsidiga rekreationsområdena på planområdet och i den närmaste trakten inverkar positivt på boendetrivselsen.

En tät, byggd miljö är i sig byggande enligt principerna för hållbar utveckling, men för att trygga en trivsamt omgivning ska speciell vikt fästas vid planeringen av byggnadernas yttre arkitektur, behandling av fasaderna samt på att trivselsen bevaras i bostadsmiljön och att grönområdenas karaktär bevaras. De flesta invånarna i Sjundeå är unga och arbetsföra och området erbjuder dem en meningsfull och stimulerande boendemiljö. Ett högklassigt byggt bostadsområde samt en särpräglad miljö inklusive rekreationstjänster skapar en lokal identitet som invånarna uppskattar.

#### **5.4.5 Störande faktorer i miljön, trivsel och säkerhet**

Nybyggnationen, övriga störningar under byggnadstiden och den ökade trafiken ändrar levnadsförhållandena för områdets nuvarande invånare. Fordonstrafiken förorsakar utsläpp: mera avgaser, buller, vibrationer och sommartid damm. Buller och vibrationer kan minskas genom att sänka hastighetsbegränsningarna. Vegetationen som bevaras mellan bostadsområdet och trafiklederna minskar dammolägenheterna. Skydd mot buller kan beaktas när byggnaderna placeras och gårdsområdena planeras. Trafikvolymen på Störsvägen och trafikens negativa konsekvenser minskar.

När invånarna blir flera i området kan gång- och cykelvägsnätet samt nätet för friluftsleder utvecklas, vilket ökar säkerheten och ger invånarna bättre förutsättningar för att röra sig på egna villkor. Med en omsorgsfull planering och utbyggnad av områdena kan en trivsamt och trygg miljö skapas.



## 5.5 Planen i förhållande till den gällande generalplanen och till ställda mål

Funktionerna som har placerats på området motsvarar områdesreserveringarna i generalplanen. Tomtarealen på AO-områdena är i medeltal 1800 m<sup>2</sup> och tomtexploateringen  $e=0.15$ . På AP-områdena är tomtarealen per byggplats ca 2000 m<sup>2</sup> och exploateringen 0.30. Centrala grönområden enligt generalplanen har anvisats i detaljplanen. I och med planen byggs den nya, centrala tillfartsvägen till Störsvik området samt den närservice som behövs i de närmaste områdena.

## 5.6 Planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen

Planen förverkligar i området de centrala, riksomfattande målen för områdesanvändningen. Området ansluter till bebyggda bostadsområden i Störsvik och utökar servicen som behövs i områdena.

Avsikten med planen är att svara på den ökade efterfrågan på bostäder, vilken beror på kommunens befolkningstillväxt. Ett tätt utbyggt bostadsområde bevarar de omgivande skogs- och grönområdena i så vidsträckt och obrutna helheter som möjligt.

En lättrafikled planeras längs den nya tillfartsvägen, från Störsvik mot kommuncentrumet. Leden stödjer nätverkens kontinuitet och trafiksäkerhet. I planen har dessutom anvisats områdets interna GC-vägar samt en regional friluftsled.

På grund av trafikbuller har bestämmelser om ljudisolering av byggnadernas ytterväggar, fönster och andra konstruktioner, samt om byggnadernas placering på tomten intagits i planen. I konsekvensbedömningarna har medel behandlats för att minska konsekvenserna av buller, damm och vibrationer.

Området ansluts till vatten- och avloppsnätet, vilket möjliggör tillgången till vatten av god kvalitet och en ändamålsenlig behandling av avloppsvattnet. För grundvattenområdena har utfärdats bestämmelser om grundvattenskydd.

## 6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

### 6.1 Genomförande och tidsplanering

Detaljplanen kan godkännas i sin helhet eller delvis gällande tillfartsvägen och servicekvarteren. Ifall detaljplanen godkänns i sin helhet används vid förverkligandet av planen en treårs övergångsbestämmelse enligt MBL 58§.

Plangenomförandet inleds när planen har vunnit laga kraft. Innan planen genomförs utarbetas gatuplaner för området.

En separat färgsättningsplan och planeringsanvisning ska följas när byggnaderna och miljön planeras.

När gatorna byggs dras eldistributionsnätets befintliga luftledningarna på området om som jordkablar. Byggande innan luftledningarna kablarna ska utföras minst 7 meter från en 20 kV:s lednings mittlinje eller Fortum Oyj ska förhandsgranska byggplanerna.



### **Utbyggnad av tillfartsvägen i etapper**

Planen bör genomföras så att trafiken i Timalavägens anslutning till stamväg 51 inte ökar. Styrningen av trafiken från tillfartsvägen till stamväg 51 förutsätter att en planskild anslutning byggs eller någon annan lösning som NTM-centralen godkänner och som undersöks i en separat plan.

NTM-centralen har inte som mål att inom den närmaste tiden bygga den planskilda anslutningen. NTM-centralen tillåter inte att trafiken i den nuvarande Timalavägens anslutning till stamväg 51 ökar. Trafiklösningarna i detaljplanen för tillfartsvägen kommer således att byggas i etapper. Trafiklösningar som möjliggör plangenomförandet har undersökts i en separat utredning: Stamvägen 51:s anslutningslösningar vid Sjundeå (2012). Förbättrandet av stamväg 51 blir aktuellt i och med att markanvändningen utvecklas på båda sidorna av stamvägen.

Utredningen motsvarar detaljplanens planbestämmelse gällande tillfartsvägen vilken särskilt studerats och godkänts av NTM-centralen, och enligt vilken trafikökningen på grund av detaljplanen vid tillfartsvägen, kan styras direkt från tillfartsvägen till stamväg 51.

Före den ovannämnda förbättringen av stamväg 51 sker bör huvuddelen av områdets trafik styras via Störsviksvägens anslutning, med andra ord styrs detaljplaneområdets trafik till tillfartsvägen i riktningen mot Störsviksvägen. Då skall dessutom följande presenterade mål för detaljplaneområdets gatuplan följas.

#### **Målen med gatuplanen:**

Trafiken på nuvarande Timalavägen styrs öster om tomt 5 i kvarter 49 mot Störsviksvägen.

Det är tillrådligt att reservera genomfartsmöjlighet för räddningstrafik på Timalavägen samt en gång- och cykelvägsförbindelse.

Trafikskyltningen kan i princip anordnas med trafikmärke 312 (trafik med motordrivet fordon förbjuden). Styrningen kan förutom med trafikmärken stödjas genom att t.ex. belägga området närmast intill och utrusta stället där körbanan upphör med kanstöd, vilket i praktiken hindrar att personbilar via området. Ett annan fysisk möjlighet att styra trafiken är att anlägga en bom.

I gatuplanen granskas nödvändiga lösningar med trafikmärken, behov av avvattning p.g.a. den stängda körbanan, tekniska lösningar, vändutrymmen och regleringar av gång- och cykeltrafiken.

## **6.2 Uppföljning av genomförandet**

Kommunen ansvarar för uppföljningen av planområdets utbyggnad.



Helsingfors 3.5.2017

TENGBOM ERIKSSON ARKITEKTERNA AB

Maarit Suomenkorpi  
projektchef  
landskapsarkitekt, YKS-359