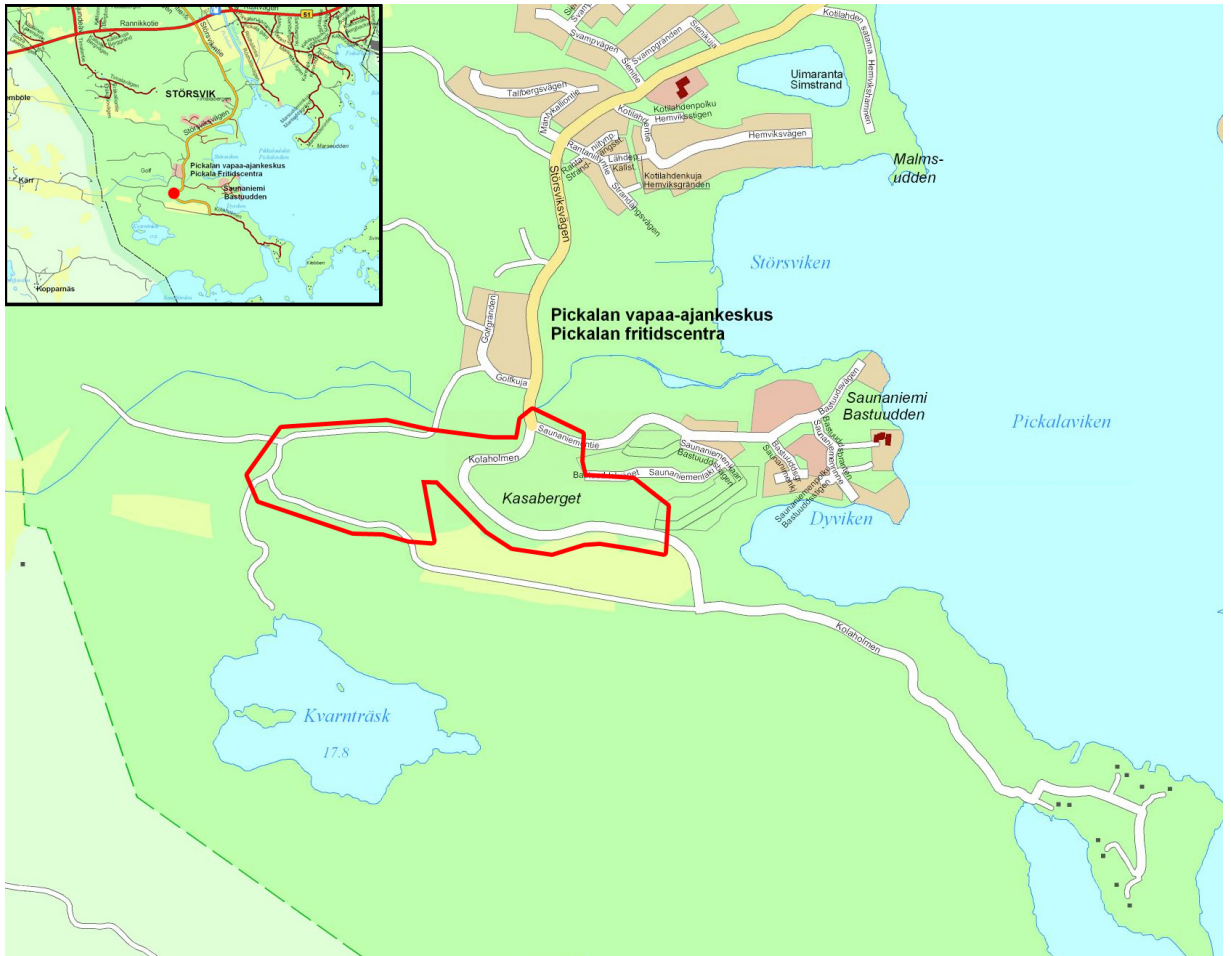


# Detaljplan för Kasabergets område

## Program för deltagande och bedömning

---

Detaljplanen gäller ett område som heter Kasaberget, väster om Bastuudden i Störsvik i södra Sjöundeå.



## **1. Program för deltagande och bedömning**

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) utarbetas i början av planläggningen som en del av programmeringen av planarbetet. I programmet presenteras ett program för deltagande och annan växelverkan samt för bedömning av planens konsekvenser (MBL 63 §). Programmet för deltagande och bedömning är avsett för invånarna, organisationerna, kommunala och statliga myndigheter samt andra intressenter.

Syftet med programmet för deltagande och bedömning är att ge grunduppgifter om detaljplanen och dess beredningsprocess så att intressenterna kan bedöma detaljplanens betydelse och behovet av att delta i dess beredning. Programmet för deltagande och bedömning finns till påseende på Sjundeå kommuns anslagstavla vid den tidpunkt som tillkännages i kungörelsen och kompletteras efter behov när planeringen framskrider.

## **2. Syftet med planeringen**

Syftet med arbetet är att göra upp en detaljplan där det anvisas två storkvarter för semesterbostäder eller annat småhusbyggande i enlighet med de principer för områdesavgränsning som presenterats i delgeneralplanen. I detaljplanen preciseras områdesavgränsningarna jämfört med delgeneralplanen. Områdena kring kvarteren anvisas till rekreatiomsområden med beaktande av natur-, landskaps- och skyddsvärden.

## **3. Beskrivning av området**

### **Läge**

Detaljplaneområdet ligger i Störsvik, södra Sjundeå. I norr, väster och söder omges området av Pickala golfbana. Golfbanans huvudbyggnad finns norr och nordost om detaljplaneområdet, på cirka 500 meters avstånd. På östra sidan av området finns Bastuuddens småhusområde. Avgränsningen av området visas på omslaget på programmet för deltagande och bedömning.

Planeringsområdets storlek är ca 19,7 ha.

### **Allmän beskrivning av planeringsområdet**

Detaljplaneområdet är helt obebyggt med undantag av Störsviksvägen som går genom området. De områden som anvisas för kvartersområden är för närvarande blandskog. Området befinner sig på den skarpskurna backen Kasaberget som ligger i öst-västriktning mellan låglänta lerdalar som i dag utgör en golfbana.

## 4. Planeringssituation

### Landskapsplan (bilaga 2)

I landskapsplanen för Nyland som fastställts av miljöministeriet 8.11.2006 har området inte markerats för ett särskilt ändamål. De närmaste markerade områdena är rekreationsområdesreserveringen söder om planeringsområdet samt området för tätortsfunktioner som sträcker sig norr om golfbanan.

### Utvecklingsbild för markanvändningen

För Sjundea har utarbetats Utvecklingsbild för markanvändningen 2003–2040 som godkänts av kommunfullmäktige 28.6.2004. Utvecklingsbilden ger en helhetsbild av markanvändningen i kommunen och visar hur den kommunala markanvändningen skall styras i framtiden i enlighet med den hållbara utvecklingens principer och på ett sätt som ger stöd åt kommunens helhetsekonomi.

I utvecklingsbilden konstaterar man att Störsvik är ett attraktivt bostadsområde och ett livligt område för rekreationstjänster. Enligt utvecklingsbilden är syftet att skapa klara landskapshelheter vilket redan har tagits fram i delgeneralplaneringen. I och med områdets utveckling kommer områdets positiva potential i bruk.

### Generalplan (bilaga 3)

18.12.2006 har kommunfullmäktige godkänt en delgeneralplan för området i vilken detaljplaneområdet anges som ett område för semesterbostäder (RA) och idrotts- och rekreationstjänster (VU). Störsviksvägen har markerats som en gatuförbindelse som går genom området. Det västligare RA-området har i delgeneralplanen markerats som kulturhistoriskt eller landskapsmässigt värdefull miljö (km<sup>4</sup>).

### Detaljplan

Området har ingen gällande detaljplan.

Med detaljplanen kommer de intilliggande detaljplaneområdena på Bastuudden att förenas med detaljplanen för Pickala Golfherrgårds område.

## 5. Utredningar som gjorts eller skall göras

I samband med delgeneralplaneringen har följande utredningar gjorts om planeringsområdet:

- Vegetationsutredning över Störsviks delområden (Kenneth Kumenius / Metsätähti Oy, 2000)
- Boendekät (Maa ja Vesi, 2000)
- Planekonomiutredning (Gilbert Koskela / Suunnittelukeskus Oy, 2000 och Anssi Savisalo / Suunnittelukeskus Oy, 2001–2004)
- Utredning över djurliv och flygekorrar i området söder om Störsvik och stamvägen (Susanna Pimenoff / Suunnittelukeskus Oy / Luontotieto)

- Keiron Oy, 2002–)
- Utredning över tjänster (Entrecon, 2002)
- Utredning över Korsebergets natur och landskap, 2002
- Bullerutredning, 2003
- Utredning över effekterna på grundvatten 2003
- Naturutredning över Pickalaån (Susanna Pimenoff / Luontotieto Keiron Oy, 2004)

Under utarbetning av detaljplanen kompletteras de ovannämnda utredningarna i den mån det är nödvändigt. Den naturutredning som gjorts för detaljplanen preciseras i fråga om planeringsområdet.

Mellan kommunen och områdets jordägare kommer man att ingå markanvändningsavtal för att dela på markens värdestegring.

## **6. Verkningsområde och bedömning av verkningarna**

I samband med planeringen utreds detaljplaneändringens viktigaste miljökonsekvenser bl.a. på:

- landskapet och stadsbilden
- kulturarvet och den byggda miljön
- jordmånen och berggrunden, luften, yt- och grundvatten
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturtillgångar
- människornas levnadsförhållanden och miljön
- områdes- och samhällsstrukturen
- samhälls- och energiekonomi
- trafiken och trafiksäkerheten
- utbudet av tjänster
- bekämpningen av klimatförändringen;
- sociala konsekvenser

De konsekvenser som skall utredas definieras mera ingående när planeringen framskrider. I utredningen av miljökonsekvenserna går man också igenom principerna för förebyggandet eller lindrandet av eventuella skadliga verkningar. Viktiga verkningar för invånarna och landskapet är bl.a. den kompletterande byggnationens verkningar på landskapet samt eventuell förändring av Kasabergets visuella karaktär.

Miljökonsekvenserna bedöms i samband med planeringen på basis av expertutlåtanden. Konsekvenserna utreds utgående från tillgängliga grunduppgifter, terrängbesök och den information som fås av intressenterna. Den konsult som utarbetar planen bedömer konsekvenserna i samarbete med myndigheter och intressenter.

## **7. Deltagande och växelverkan, intressenter**

Stadsplanen utarbetas i växelverkan med intressenterna och alla som är

intresserade av planläggningen. Planlägningsarbetet anordnas i enlighet med markanvändnings- och bygglagen (MBL) 62§ så att intressenterna har en möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken. Intressenter är bl.a. markägarna i området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter, företag och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen.

Invånare, intressenter och andra parter har möjlighet att uttala sin åsikt i olika skeden av planläggningen. De uttalade åsikterna om planutkastet och planförslaget tas i beaktande i den fortsatta behandlingen och till dem utarbetas planläggarens svar som underlag för beslutsfattandet.

### **Intressenter är bland annat:**

#### Markägare och invånare

- Markägarna i planeringsområdet
- Invånarna i närområdet
- Väglaget för Kolaholmens privata väg

#### Aktörerna i området

- Pickala Golf
- Elisa Abp
- Fortum Power & Heat
- Fortum sähkösiirto Oy
- det lokala vattenförsörjningsbolaget
- Rosk'n Roll Oy

#### Kommunens myndigheter:

- Kommunstyrelsen
- Miljö- och byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden
- Bildningsnämnden
- Närings- och markpolitiska nämnden

#### Övriga myndigheter:

- Nylands förbund
- Västra Nylands landskapsmuseum
- ELY-centralen (trafik och miljö)
- Museiverket
- Västra Nylands räddningsverk

#### Övriga aktörer:

- Ingå–Sjundeå Miljöförening
- Sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen
- Störsviks boendeförening

Om beslutet att godkänna detaljplanen informeras offentligt, och ett meddelande om beslutet sänds till alla dem som skriftligt har bett om detta när planen har varit till påseende och som är antingen medlemmar i kommunen eller har gjort en anmärkning.

Om man vill ge respons på planutkastet eller -förslaget för fortsatt planering, måste åsikten skickas skriftligt till kommunen under tiderna för påseende. Ett motiverat svar skickas till alla som gett respons.

## **8. Samarbete mellan myndigheter**

Myndigheter och offentliga samfund informeras om påbörjandet av planläggningen genom att programmet för deltagande och bedömning (PDB) skickas skriftligt till dem. Myndigheter informeras separat om planeringens framskridande. Vid behov anordnas (markanvändnings- och bygglag 66 § 2 mom.) ett samråd mellan myndigheterna. När planläggningen framskrider skickas planutkastet och -förslaget till myndigheter på remiss.

## **9. Planläggningens gång och beslutsfattandet**

Planprocessen består av följande skeden:

### **Program för deltagande och bedömning:**

Planprojektets program för deltagande och bedömning (PDB) behandlas i tekniska nämnden. Efter att beslutet om godkännande fattats skickas det till intressenterna och planens anhängiggörande kungörs i officiella annonsorgan och på kommunens anslagstavla.

Man kan ge respons på programmet för deltagande och bedömning. Planen kompletteras vid behov under planlägningsprocessen.

### **Planutkast**

Planutkastet framläggs till offentligt påseende med den tekniska nämndens beslut (markanvändnings- och bygglag 30 §) och skickas på remiss i enlighet med PDB.

Intressenter har rätt att uttala sin åsikt om utkastet till detaljplan. Planutkastet skickas på remiss till de behöriga myndigheterna.

Man ger svar på åsikterna. Svar skickas till alla som uttalat en åsikt.

### **Planförslag**

På basis av planlägningsutkastet utarbetas ett planförslag i vilket man tar i beaktande de åsikter och utlåtanden som getts om planutkastet. Planförslaget behandlas i tekniska nämnden som framlägger det till påseende på Sjundea kommuns tekniska kontor i 30 dagar (MBL 65 §, MBF 27 §).

Kommunens invånare och övriga intressenter har rätt att göra en anmärkning

om planförslaget. Anmärkningen bör tillställas kommunstyrelsen före utgången av tiden för påseende. Kommunen utarbetar motiverade svar på anmärkningarna. Svar skickas till alla som gjort en anmärkning.

Efter detta framläggs detaljplanen inför kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Man kan överklaga beslutet om planens godkännande till Helsingfors förvaltningsdomstol (MBL 18 §) och vidare till Högsta förvaltningsdomstolen.

Detaljplanen vinner laga kraft, om man inte anför besvär över planen under besvärstiden eller om besväret över planen har förkastats i rättsinstanser.

## 10. Tidtabell

Projektets preliminära tidtabell är följande:

### Utkast till detaljplan

- |  |                |
|--|----------------|
| • behandling i tekniska nämnden                  | 7.6.2011       |
| • utkastet finns till påseende, remissbehandling | juni-juli 2011 |
| • behandling i tekniska nämnden                  | augusti 2011   |

### Förslag till detaljplan

- |   |               |
|---|---------------|
| • förslaget finns till påseende, remissbehandling | oktober 2011  |
| • behandling i tekniska nämnden                   | november 2011 |
| • behandling i kommunstyrelsen                    | januari 2012  |
| • behandling i kommunfullmäktige                  | februari 2012 |

## 11. Information

Inträdet av detaljplanens anhängighet har meddelats med en kungörelse (27.11.2010). Om programmet för deltagande och bedömning och om planens framläggande till påseende och godkännande informeras enligt följande:

- Kungörelse på kommunens anslagstavla
- Kungörelse i följande tidningar: Västra Nyland och Kirkkonummen Sanomat.
- Meddelande på kommunens webbplats ([www.siuntio.fi](http://www.siuntio.fi))

På Sjundeå kommuns webbplats kan man bekanta sig med bl.a. programmet för deltagande och bedömning samt, i takt med planläggningens framskridande, även utkastet och förslaget till detaljplan.

Programmet för deltagande och bedömning skickas till intressenterna per post. Om beslutet att godkänna planen informeras offentligt, och ett meddelande om beslutet sänds till dem som gjort ett uttalande eller en anmärkning och som skriftligt har bett om detta när planen har varit till påseende

## 12. Kontaktuppgifter

### Besöksadress till kommuncentrumet:

Man kan bekanta sig med planeringsmaterialet på Sjundeå kommuns tekniska kontor (Krogarsvägen 1) eller på kommunens webbplats ([www.siuntio.fi](http://www.siuntio.fi)).

### Respons på programmet för deltagande och bedömning kan skickas till adressen:

Sjundeå kommun/ tekniska kontoret  
Markku Kärkkäinen  
Krogarsvägen 1  
02580 Sjundeå

Respons kan också skickas till kommunen via e-post till adressen:  
[markku.karkkainen@siuntio.fi](mailto:markku.karkkainen@siuntio.fi)

### Ytterligare information om beredningen av planen fås av följande personer:

#### Sjundeå kommun:

Kommuningenjör  
Markku Kärkkäinen  
tfn (09) 2606 1231 eller 050 386 0804  
e-post: [markku.karkkainen@siuntio.fi](mailto:markku.karkkainen@siuntio.fi)

#### Detaljplanen har utarbetats av:

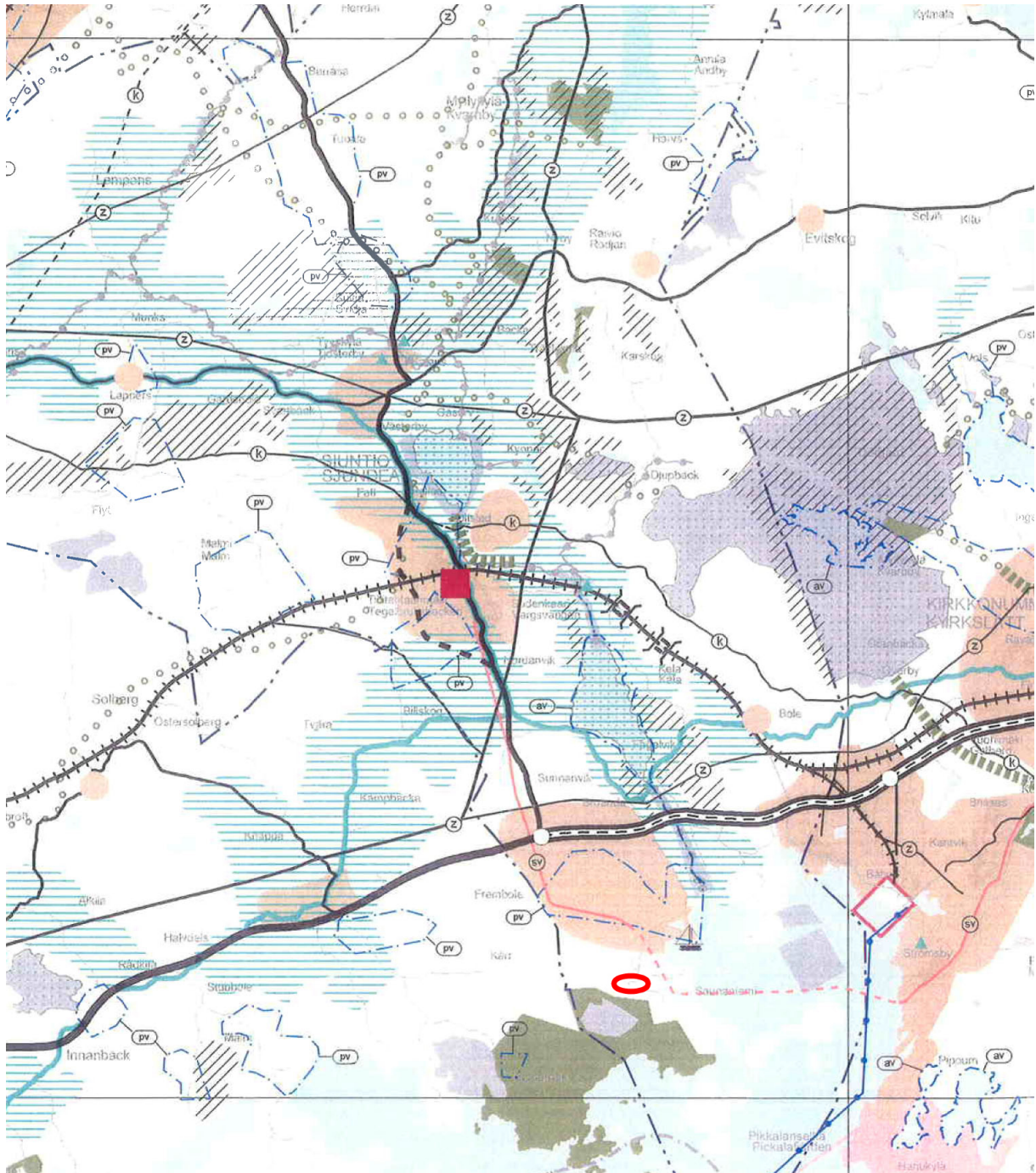
Arkkittehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy  
Pekka Vehniäinen och Sirpa Törrönen  
tfn (09) 251 3030  
e-post: [fornamn.efternamn@arkrouhiainen.fi](mailto:fornamn.efternamn@arkrouhiainen.fi)

## FÖRTECKNING ÖVER BIFOGADE HANDLINGAR

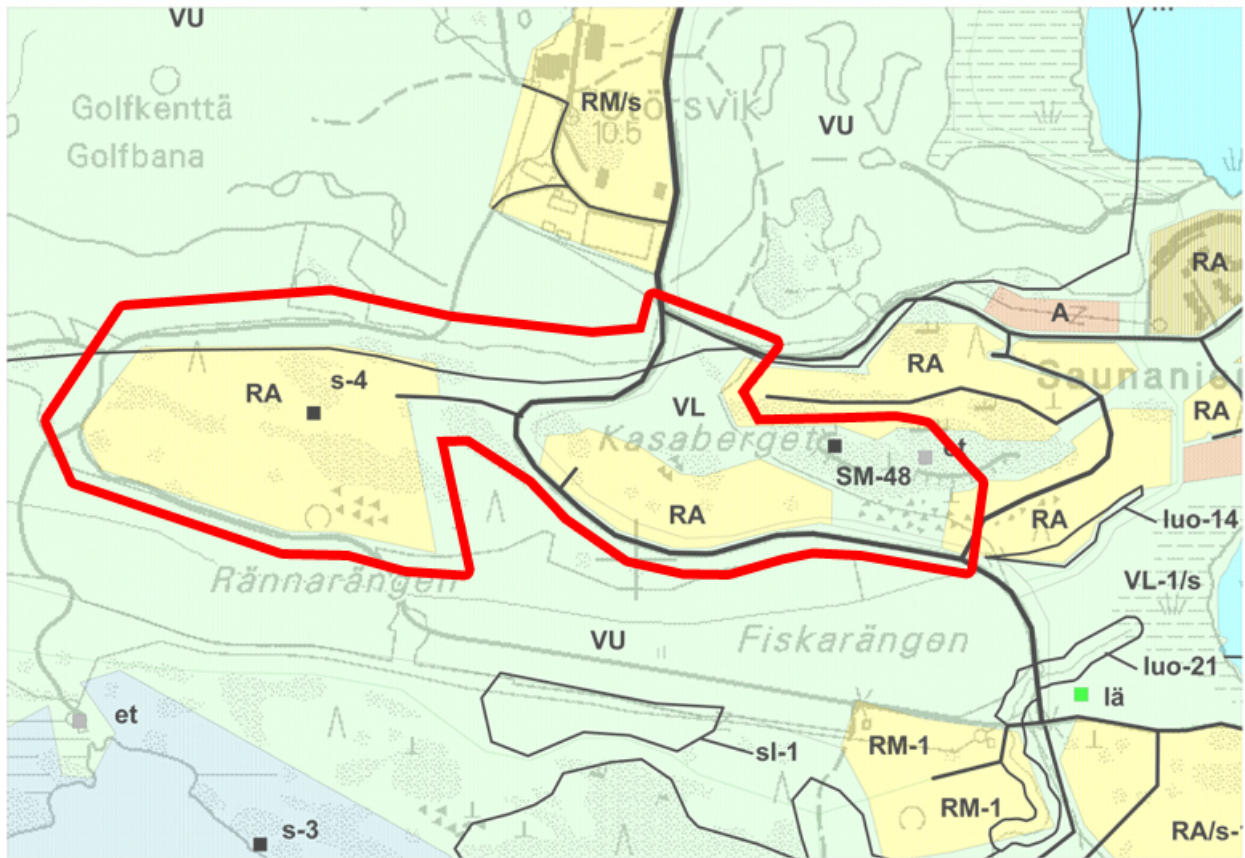
- 1 Utdrag ur landskapsplanen för Nyland
- 2 Utdrag ur delgeneralplanen
- 3 En sammanställning av de nuvarande detaljplanerna för området



**Bilaga 1**  
Utdrag ur landskapsplanen för Nyland



**Bilaga 2**  
Utdrag ur delgeneralplanen



### Bilaga 3

En sammanställning av de nuvarande detaljplanerna för området

