

# KANTVIKS DELGENERALPLAN

PROJEKTKORT FÖR DELGENERALPLAN



## BESKRIVNING AV PROJEKTET

Programmet för deltagande och bedömning för delgeneralplanen för Kantvik godkändes i samhällstekniska nämnden 28.10.2021 (§ 142).

Det havsnära Kantvikområdet ligger i sydvästra Kyrklätt på södra sidan av Västerleden och kustbanan. Planområdets areal är ca 17 kvadratkilometer, varav ca 2 km<sup>2</sup> är vattenområden. Kommunen äger ca 4 km<sup>2</sup> mark och under 0,4 km<sup>2</sup> vattenområden. Till planeringsområdet hör Kantviks tätort och Smedsede bostadsområde, Strömsby industriområde och bostads- och fritidsbostadsklungorna Molnträsk och Pippurn. Utöver Pickalavikens strandzon omfattar området vidsträckt jord- och skogsbruksområden. Obbnäsvägen, som löper genom kommuncentrumområdet, leder till garnisonen. Terrängen har varierande höjdförhållanden och jordmånen består i huvudsak av bergsområden varvade med sand- och lersänkor. Invånarantalet på området är ca 3000 personer (år 2024). Området hörde till det så kallade Porkala arrendeområdet som var i Sovjetunionens besittning 1945–1956.

Målet är mångsidigt och till sin miljö högklassigt bostadsbyggande som beaktar olika livssituationer samt tjänster som anknyter till boende. Det tätare byggandet koncentreras till Kantviks centrum, och samtidigt tryggar man en koncentration av mångsidiga tjänster. Målet är också att förbättra stadsbilden. Koncentrationen av bosättningen till influensområdet för kollektivtrafikens kvalitetskorridor är också en förutsättning för utveckling av ett fungerande trafiksystem och kollektivtrafik.

Bevarandet av naturvärden och i synnerhet anvisande av en ekologisk korridor från Hilaområdet till Meiko naturskyddsområde beaktas i planeringen. Ett centralt mål är mångsidig användning av stränderna för rekreation och boende. På stranden placeras en badstrand och funktioner gällande båt- och vattensport, så som en ramp för sjösättning av båtar. I närheten av stranden byggs en gång- och cykelförbindelse mellan Kantviks tätort och garnisonen.

För de nya bostadsområdena vid havet; Jollstranden och Briggstranden, planeras en ny småbåtshamn. Områdena blir ett eventuellt mål för en bostadsmässa. Nya småhusdominerade bostadsområden anvisas också i havsstrandens och Obbnäsvägens zon. Man utnyttjar godshamnarnas djupfarled i utvecklingen av båt- och hamnfunktioner samt övriga arbetsplats- och servicefunktioner. De nuvarande hamnarnas verksamhet tryggas.

Den planeekonomiska utredningen och den allmänna planen för vattenförsörjningen för området presenterades för kommunaltekkniska nämnden 17.5.2018 (§ 65). Planens beredningsmaterial var med samhällstekniska nämndens beslut 28.10.2021 (§ 142) framlagt vid årsskiftet 2021–2022. Innan planförslaget läggs fram görs kompletteringar i naturutredningen. Dessutom har man gjort en submarin fornminnesutredning och en trafikmässig utredning som baserar sig på den nya markanvändningen så som också en uppdatering av projektets klimatkonsekvenser. För området görs också en utredning av tätortsöversvämningar.

## PLANERINGSSITUATION

I Nylandsplanen 2050 har Kantviks centrum inte anvisats med en skild beteckning. Följande beteckningar gäller området: farled, grönförbindelsebehov, skyddszon, hamn, stamledning för jordgas, område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden och ytvattenområde som är viktigt för vattenanskaffningen. På området finns tio gällande detaljplaner.

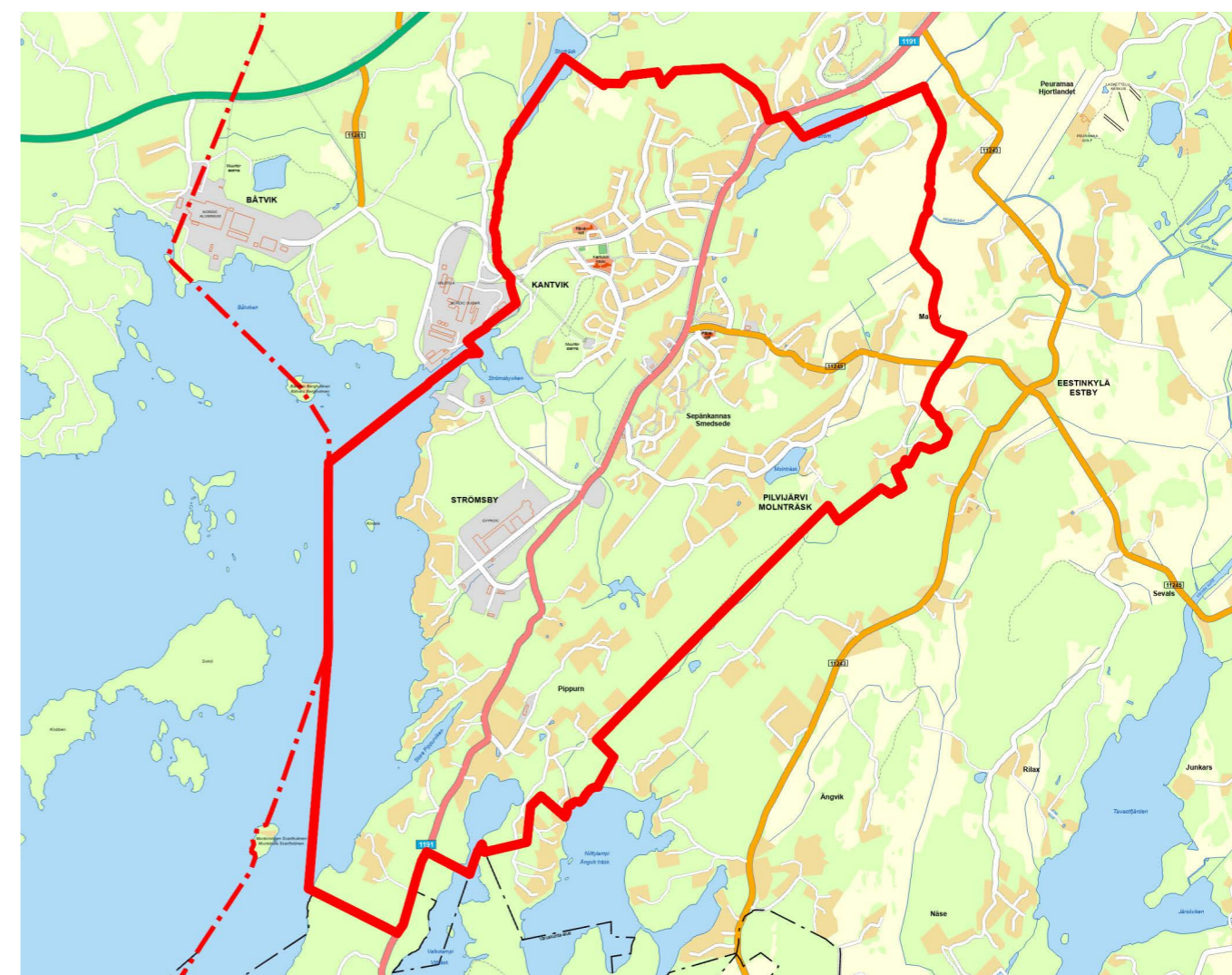
Utvecklingsbilden för Kantvik 2040 – havsnära Kantvik blev färdig våren 2016. Utvecklingsbilden fungerar som utgångspunkt för planeringen av delgeneralplanen och den anvisar Kantviks tätortsområde och Kantviksstranden som tyngdpunktsområde för markanvändningen. Planeringen styrs likaså av En blick in i framtiden – utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrklätt 2040 och 2060.

Beredningen av planläggningsprogrammet hänförs till Kyrklätts servicenätsplan 2030, 2040

och 2060. Med hjälp av den styrande inverkan av båda handlingarna försöker man upprätthålla de offentliga tjänsterna på Kantviks delgeneralplansområde samt utveckla dem i rätt tid på ett ekonomiskt förnuftigt sätt.



Situation för landskapsplanen



Avgränsning för Kantviks delgeneralplan



# SUNDSBERGS DELGENERALPLAN

## PROJEKTKORT FÖR DELGENERALPLAN



### BESKRIVNING AV PROJEKTET

Östra delen av den centrala tätortszonen i Kyrkslätt, områdena Sundsberg och Sarvvik som gränsar mot Esboviken, är en stor utvecklingspotential för kommunen, vilket också har identifierats i Helsingforsregionen. Kommunens markägo på planeringsområdet är ringa. Omfattningen av området som ska delgeneralplaneras är ca 10 km<sup>2</sup> och dess invånarantal ungefär 1250 (år 2024). I och med att Sarviks bostadsområde söder om Västerleden byggs ökar invånarantalet sannolikt avsevärt jämfört med nuläget så att antalet invånare i slutsituationen är cirka 4000. Kolabackens datacentral och annan verksamhet i anslutning till den möjliggör ett betydande antal nya arbetsplatser.

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

Området som ska delgeneralplaneras är ett av de mest betydande utvecklingsområden i huvudstadsregionens närområde i Helsingforsregionens MBT 2023-plan. Likaså har områdets potential

identifierats i En blick in i framtiden – Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 och i utvecklingsbilden för Jorvas och Sundsberg 2060. Fokus i byggandet ligger i zonen mellan Herrgårdsstranden och Västerleden, för markanvändningen i Sarviks område är redan långt planerad. Således bekräftas markanvändningen i delgeneralplanen som utarbetats söder om Västerleden, men där beaktas också områdena som är lämpliga för kompletterande byggande.

I Kyrkslätts generalplan 2020 har man anvisat området på norra sidan av korsningsområdet mellan Västerleden och Sundsbergsvägen som område för centrumfunktioner, dit servicen och det tätaste byggandet i delgeneralplanen kan koncentreras: så skulle en ny småstad uppstå i kommunen. En betydande del av det centrala planeringsområdet är obebyggt, vilket möjliggör betydande bostadsproduktion och uppkomst av arbetsplatser på området. Utöver läget är närheten till havet och rekreation viktiga attraktionsfaktorer för området.

Målet är att invid Västerleden och vid Esbovikens strand bygga en modern småstad som skiljer sig på ett säreget sätt från andra områden i Helsingforsregionen. Vid genomförandet utnyttjas de senaste innovationerna och idéerna inom stadsplanering.

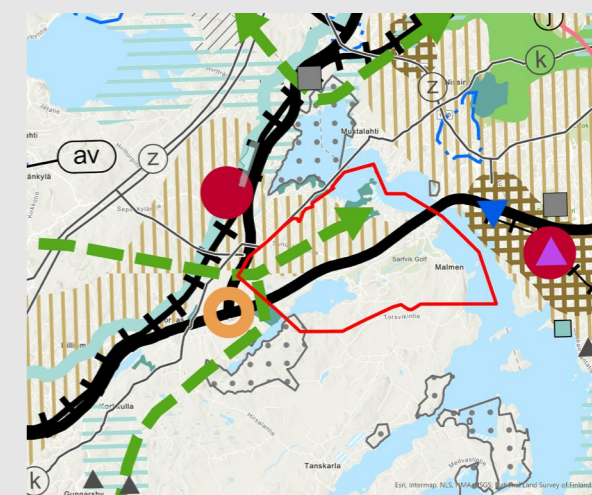
### PLANERINGSSITUATION

I Nylandsplanen 2050 (landskapsplanen) har det centrala området anvisats som utvecklingszon för tätortsfunktioner, genom vilken en grönförbindelse har anvisats från Ring III:s och Västerledens riktning mot Esboviken. En betydande del av området i Kyrkslätts generalplan 2020 har anvisats som område för boende och arbetsplatser. Dessutom finns det ett område för centrumfunktioner i närheten av korsningsområdet mellan Västerleden och Sundsbergsvägen.

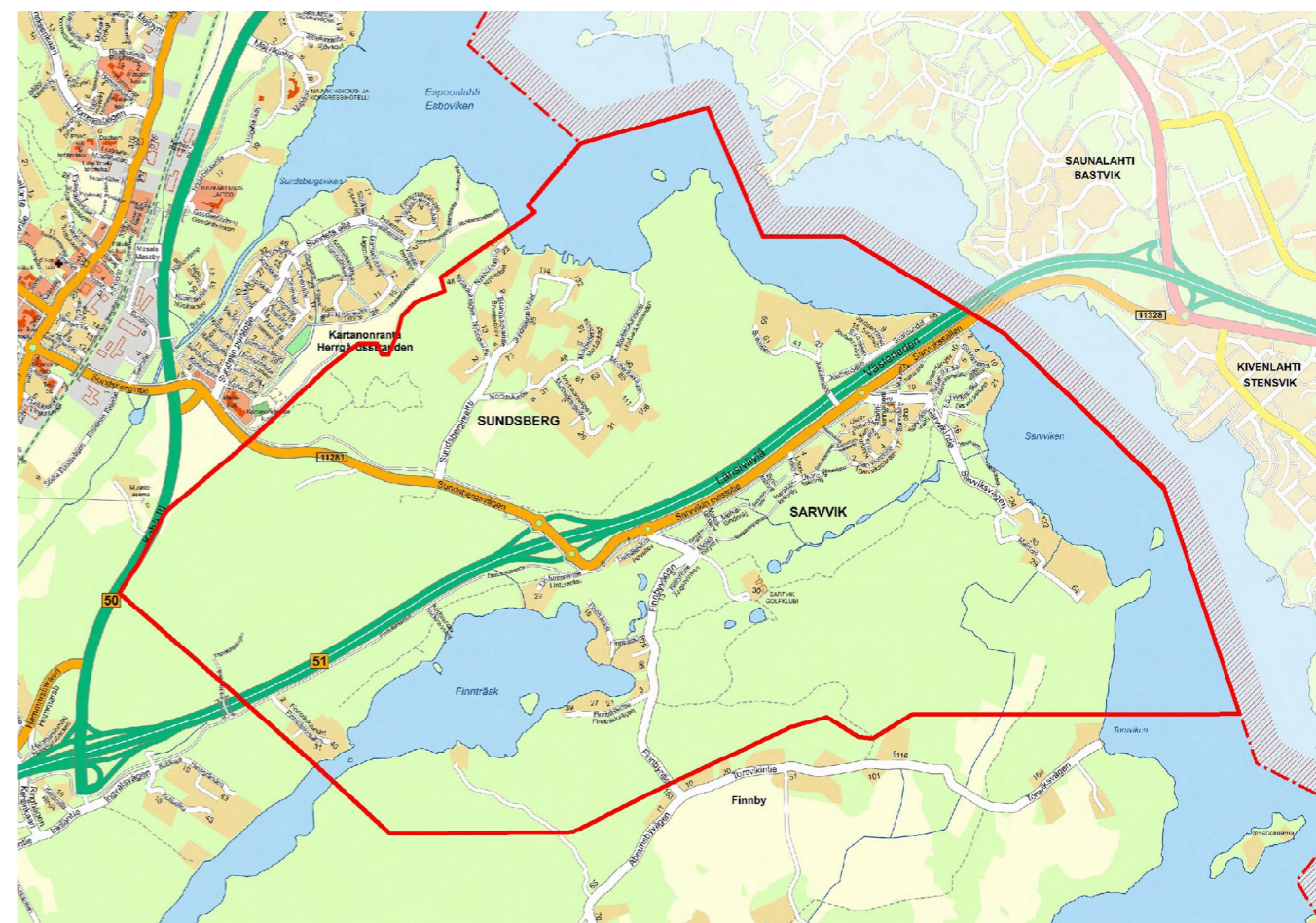
År 2011 blev planen Model 2020, som gjorts upp av de centrala markägarna på området, färdig (utveckling av markanvändningen i Sundsberg och Sarvvik). Samma instans presenterade markanvändningsplaner som förädlats ur planen i fråga för de kommunala beslutsfattarna i början av år 2020. År 2021 blev utvecklingsbilden för Jorvas och Sundsberg färdig. Principer för utveckling av området har sammanställts i den.

Under våren 2024 har kommunen deltagit i utarbetandet av idéplanen som uppgjorts av de

centralaste markägarna och samtidigt har man sammanställt utgångsinformation för projektet och förberett inledande av projektet. Utarbetande, sammanställning och annan beredning av utgångsmaterialet för projektet är anhängiga. Målet är att för kommunens beslutsfattare under höstperioden ordna ett målseminarium eller annat möte där markägarna presenterar sina mål genom en idéplan. Den beskriver markägarnas syn på den målinriktade markanvändningen på området.



Situation för landskapsplanen



Avgränsning för Sundsbergs delgeneralplan



KYRKSLÄTTS KOMMUN

NORRA KYRKSLÄTT

# KYLMÄLÄ DELGENERALPLAN

PROJEKTKORT FÖR DELGENERALPLAN



## BESKRIVNING AV PROJEKTET

Det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning för Kylmäla delgeneralplan har behandlats i kommunaltekniska nämnden (14.6.2018, § 87). Kylmäla ligger i kommunens norra del mellan Veikkola tätort och Evitskogs by. Planeringsområdet omfattar ca 15 km<sup>2</sup> och där bor ca 700 invånare (situationen år 2023). En avsevärd del av byggnadsbeståndet är fritidsbostäder.

Kännetecknande för den västra delen av området är större lägenhetsarealer än i den östra delen och jordbruksnäringen som framträder klart i landskapet och till vilket hästskötsel ofta ansluter sig som en del eller som självständig verksamhet. Den östra delen har också en tätare struktur och delområdets närmare läge till Veikkola tätort medför tryck på spridningen av bosättningen och särskilt på nybyggande på byggplatser som redan används.

Planeringsprojektet baserar sig på byggnadsstrycket på Kylmäla område. På området finns många små fastigheter, och markägoförhållandena på området är väldigt splittrade. Det finns totalt över 700 markägoenheter och över tusen markägare. Kommunen äger endast lite mark på området.

Syftet med delgeneralplanen är att förenhetliga bystrukturen, styra boendet till lämpliga platser och anvisa tillräckliga rekreationsområden och

enhetliga friluft- och ridrutter på området. I delgeneralplanen undersöks också möjligheterna och behoven av att förbättra trafiksäkerheten och man förbereder sig på en ökning av områdets servicebehov. I en del av området har ett vattenförsörjningsnätverk redan anlagts.

I delgeneralplaneområdena utgör styrning av mängden byggande av åretruntboende i enlighet med bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen en särskild utmaning. Särskilt i planeringsområdets östra del är andelen byggnader som används som fritidsbostäder betydande, till och med hälften av bostadsbeståndet. Ändring av dem till åretruntbostäder skulle medföra en ökning av fastigheternas användningsgrad och tilläggsbyggande. Också det underdimensionerade trafiknätet som är i dåligt skick medför utmaningar för en betydande ökning av boendet. Åtminstone i en del av området kan faktorerna i fråga orsaka ett behov av detaljplanering som dock inte är kostnadseffektivt.

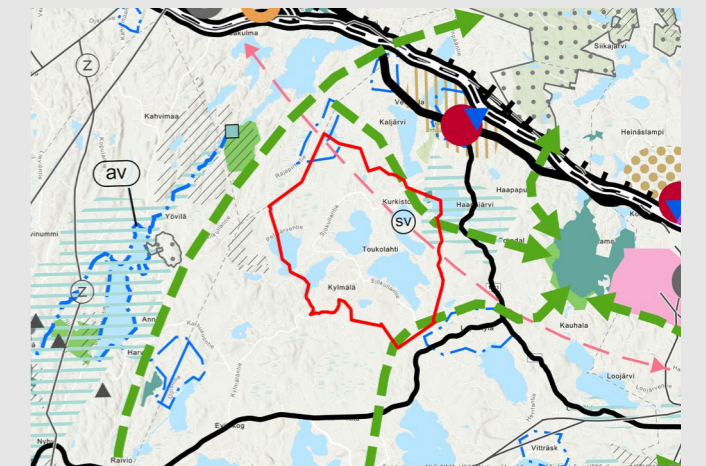
En stor del av vattenförsörjningen i planeringsområdet är fortfarande beroende av fastighets-specifika lösningar trots att vattenandelslagets nätverk omfattar ett rätt så stort område. Lite över cirka hundra hushåll har anslutit sig till nätverket, men antalet potentiella anslutare är betydligt större. I beredningen av planen utreds dimensioneringsprinciperna för åretruntboende.

## PLANERINGSSITUATION

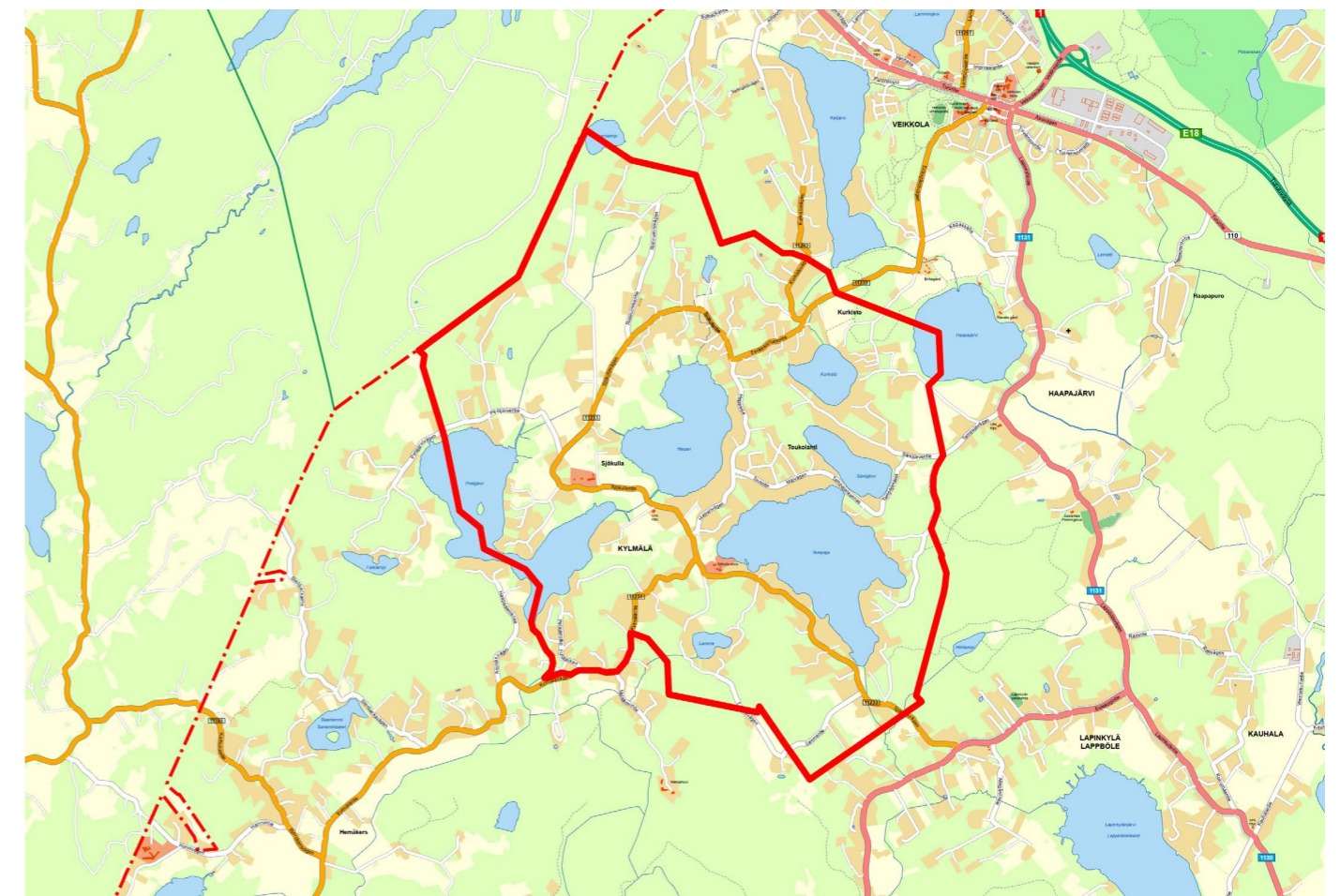
För området har Heparı och Haapajarvi skyddsområden anvisats som områdesreserveringsbeteckning i Nylandsplanen 2050. Särdragsbeteckningen grundvattenområde finns i närheten av Ahvenlampi och område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden i omgivningen av Haapajarvi. Genom området löper dessutom en utvecklingsprincipbeteckning för förbindelsebehov för transportavlopp och utvecklingsprincipbeteckning för behov av grönförbindelse. För största delen av området gäller dock ingen särskild områdesreserverings-, objekts-, egenskaps- eller utvecklingsprincipsbeteckning, så för deras del styrs markanvändningen av de allmänna planeringsbestämmelserna i Nylandsplanen 2050. På området är detaljplanerna för Sjökuulla inlärningscenter och Lugnet.

Utkastet till delgeneralplanen behandlades i samhällstekniska nämnden 25.3.2010 (§ 22) och förslaget till delgeneralplan var framlagt hösten 2016 (kst 1.6.2015, § 195). Efter det har man gjort bland

annat ändringar i markanvändnings- och bygglagen, vilka fordrar att man utarbetar ett reviderat förslag. Planläggarens bemötanden utarbetas utgående från responsen på planförslaget då man bereder ett reviderat förslag för beslutsfattandet år 2025. Avsikten är att delgeneralplanen bereds för behandling för godkännande 2026.



Situation för landskapsplanen



Avgränsning för Kylmäla delgeneralplan



# DELGENERALPLANEN FÖR TRAFIKKORRIDOREN I NORRA KYRKSLÄTT

PROJEKTKORT FÖR DELGENERALPLAN

## BESKRIVNING AV PROJEKTET

Kommunaltekniska nämnden behandlade 21.3.2019 (§ 55) programmet för deltagande och bedömning för delgeneralplanen, och beredningsmaterialet till den var framlagt sommaren 2020 (stn 23.4.2020 § 48). Programmet för deltagande och bedömning har uppdaterats år 2021 (stn 20.5.2021, § 68), eftersom planeringsområdet utvidgades från Veikkola centrum i riktning mot Esbo. Planeringsområdets omfattning är cirka 6,8 km<sup>2</sup> och invånarantalet cirka 550 (år 2023).

Planförslaget var genom kommunstyrelsens beslut (kst 15.5.2023, § 155) framlagt under sommaren och början av hösten 2023. Banprojektet fick namnet Västbanan (tidigare ESA-banan) i början av år 2024.

Planläggningen har inletts eftersom den allmänna planeringen av den snabba banförbindelsen mellan Helsingfors och Åbo (genbanan Esbo–Salo, dvs. den Västbanan banan) och behovet av att anvisa banlinjen enligt den ska anvisas i den lagakraftvunna generalplanen innan den allmänna planen godkänns. Med undantag av Kyrksläotts kommun är planeringen av markanvändningen i övriga kommuner vid banan antingen redan avgjord eller så pågår den. Trafikledsverkets mål är att Västbanans allmänna plan godkänns år 2024.

För den nya banan har det år 2020 utarbetats en preliminär allmän plan om linjealternativ och en miljökonsekvensbedömning i anslutning till den åren 2020-2021. Som bakgrundsinformation finns också utredningen om utvecklingsbilden för Västbanans markanvändning som blev färdig år 2009, och där markanvändningsberedskapen i tätorterna vid banan i Esbo, Kyrkslätt, Vichtis och Lojo samt utvecklingsmöjligheter undersöktes. Den innehåller tre markanvändningsalternativ där man bl.a. placerade ett betydande antal nya invånare i Veikkola.

I Veikkola har banreserveringen förutseende beaktats i ändringarna av detaljplanerna för området. Banans konsekvenser för markanvändningen har dock inte förutsetts i dem, eftersom man tidigare antog att banan inte anläggs inom de närmaste årtiondena.

I planarbetet utnyttjas utredningar som gjorts och utredningar som ska göras i anslutning till den allmänna planeringen av banan. På grund av den omedelbara närheten av Noux nationalpark, som anvisats som Natura 2000 -område, har det även uppgjorts en Naturabedömning som gäller den. Övriga behövliga utredningar så som exempelvis trafikens bullerutredning och den kommersiella utredningen färdigställs innan planen behandlas för godkännande.

Kommunen har som mål att i delgeneralplanen anvisa Veikkola stations läge och alla trafikförbindelser dit. Stationen ska tjäna närtågstrafiken. Stationens läge har preciserats både i den allmänna planeringen av banan och i samband med uppgörandet av delgeneralplanen i enlighet med kommunens mål.

Målsättningen för markanvändningen vid Veikkola stationsområde är att i delgeneralplanen anvisa det som ett tillräckligt effektivt område för boende, service och arbetsplatser. Därför uppgör kommunen för stationsområdet en idé och trafikplan. Av idéplanen framgår ett undersökt alternativ för placeringen av boende, arbetsplatser och service. På områden längre borta från stationsområdet är markanvändningen i huvudsak småhusdominerat boende liksom nu.

På en kilometers avstånd från den nya stationen borde placeras 2 000–2 500 invånare och arbetsplatser, då det nu bor cirka 500 invånare på delgeneralplaneområdet och ca 1000 invånare utanför det. I de gällande detaljplanerna finns på lång sikt boendemöjligheter dessutom för över tusen nya invånare. I

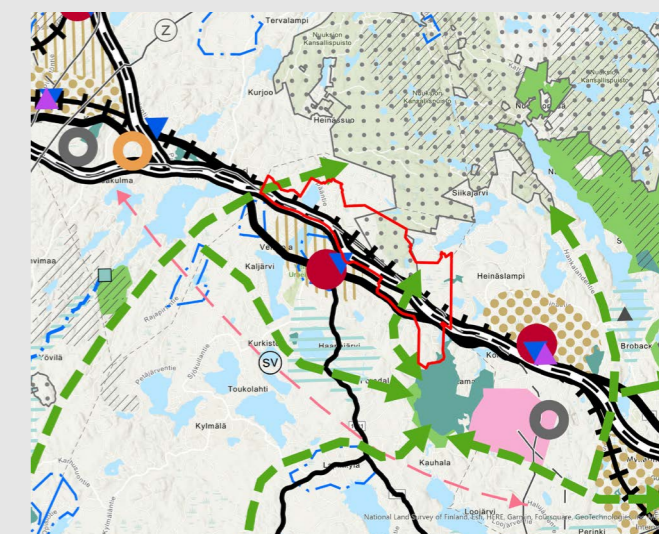
planförslaget anvisades invånar- och arbetsplatsmängderna ungefär enligt det ovan beskrivna.

## PLANERINGSSITUATION

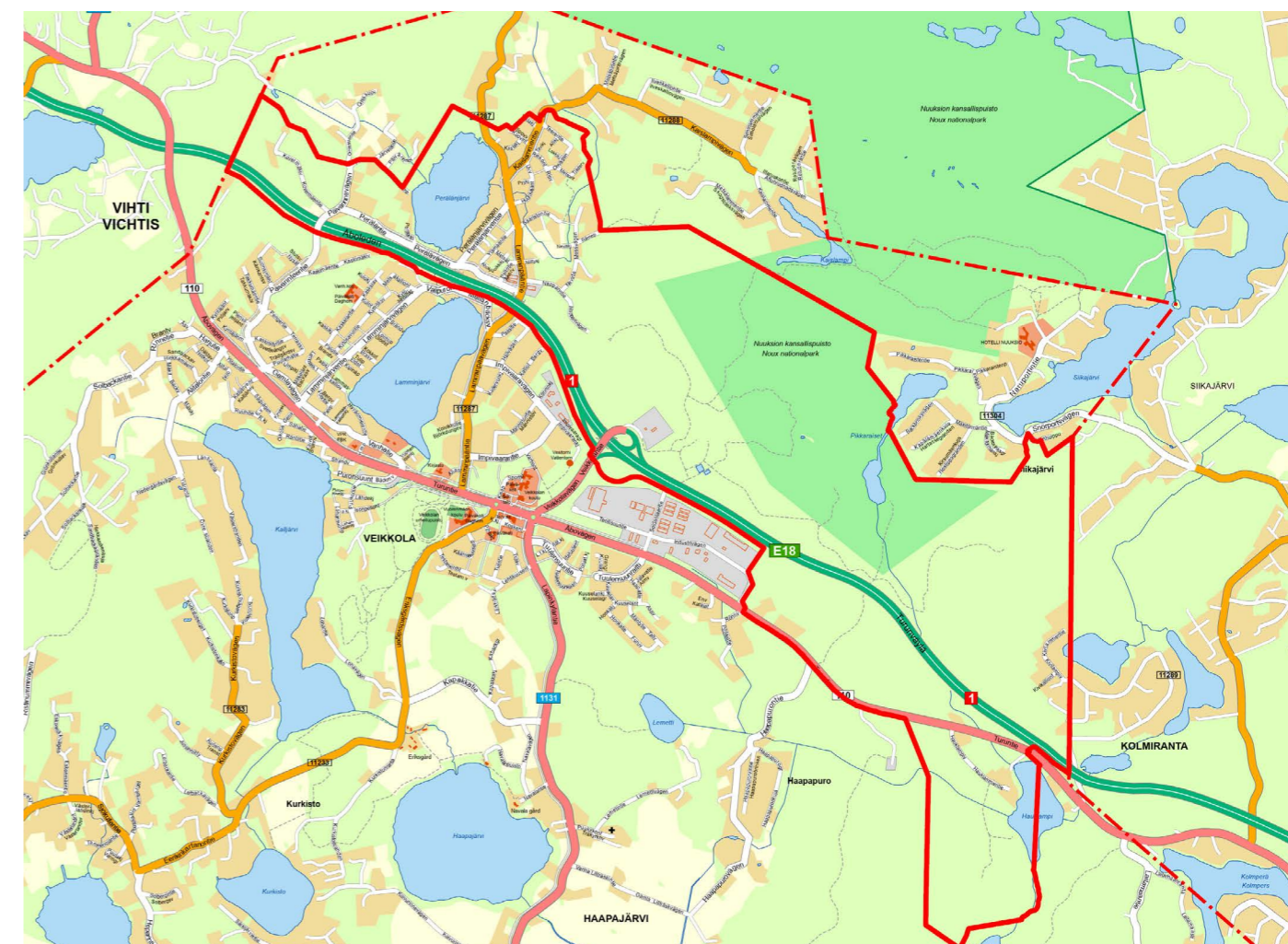
För planeringsområdet har i Nylandsplanen 2050 anvisats som områdesreserveringsbeteckning Noux nationalpark och Soidensuos skyddsområden. Natura 2000-områdes beteckning gällande särdrag anknäver också till Noux avgränsning. Området som planläggs berörs också beteckningen område för centrumfunktioner i närheten av Veikkolas nuvarande centrum, och omkring det utvecklingsprincipbeteckning för utvecklingszon för tätortsfunktioner. Via området finns en på riksnivå betydelsefull väg med två körbanor, en landskapsmässigt betydelsefull väg, utvecklingsprincipbeteckningar för behov av grönförbindelse, beteckning för huvudled och objektsbeteckning för landskapsmässigt betydelsefullt anslutningsparkeringsområde.

På området gäller detaljplanerna för Perälänjärvi, Perälänäset, Kärrkanten och Skogsberget samt

ändringen av Veikkola industriområde och även delar av småhuskvarteren i Veikkola detaljplan och ändringen av den. Kommunen har år 2023 inlett arbetet med ändringen av detaljplanerna på Perälänäsets område vilket bland annat möjliggör genomförande av trafikförbindelserna enligt järnvägsplanen som preciseras järnvägen allmänna plan.



Situation för landskapsplanen



Avgränsning för Trafikkorridoren i norra kyrkslätt delgeneralplan