

Beskrivning av utkast till delgeneralplan



KYRKSLÄTT

DELGENERALPLAN FÖR KOMMUNCENTRUM, ETAPP 2

Beskrivning av delgeneralplan. Beskrivningen gäller delgeneralplanekartan som daterats 19.11.2015.

Uppgjorts av:	kommunarkitekt Tero Luomajärvi	
Anhängiggjorts:	Kungörelse om anhängiggörande	24.2.2012
Behandlingar:		
Progr. för deltagande och bedömning	samhällstekniska nämnden	15.12.2011 § 116
Utkast till delgeneralplan	samhällstekniska nämnden	19.11.2015 § 78
Förslag till delgeneralplan	samhällstekniska nämnden	XX.XX.20XX § XX
	kommunstyrelsen	XX.X.20XX § XX
Godkännande av delgeneralplanen	samhällstekniska nämnden	XX.XX.20XX § XX
	kommunstyrelsen	XX.X.20XX § XX
	kommunfullmäktige	XX.X.20XX § XX
Ritningsnummer:	3242	
Projektnummer:	18000	

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRTECKNING ÖVER BESKRIVNINGENS BILAGEHANDLINGAR, UTREDNINGAR OCH UTGÅNGSMATERIAL	3
1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	5
1.1 Identifikationsuppgifter	5
1.2 Planområdets läge	5
1.3 Syftet med planen	5
1.4 Planens målår	5
2 SAMMANDRAG	6
2.1 Skeden i planprocessen	6
2.2 Planens centrala innehåll	6
2.3 Genomförande av planen	8
3 UTGÅNGSPUNKTER	10
3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet	10
3.1.1 Allmän beskrivning av området	10
3.1.2 Naturmiljö	10
3.1.3 Befolkning och näringar	15
Kyrksläotts befolkningsprognos fram till år 2025 (Statistikcentralen)	16
3.1.4 Bebyggd miljö	16
3.1.5 Markägoförhållanden	30
3.2 Planeringssituation	30
3.2.1 Planer	30
3.2.2 Övriga centrala planer och utredningar	31
4 DELGENERALPLANENS PLANERINGSSKEDEN	31
4.1 Behov av planering av delgeneralplanen	31
4.2 Inledning av delgeneralplanen och beslut som gäller den	31
4.3 Deltagande och samarbete	32
4.3.1 Intressenter	32
4.3.2 Anhängiggörande	32
4.3.4 Myndighetssamarbete	32
4.4 Delgeneralplanens mål	33
4.1. Riksomfattande mål för områdesanvändningen	33
4.4.2 Delgeneralplanens förhållande till målen i landskapsplanen	33
4.4.3 Utvecklingsbilden för kommuncentrum	33
4.4.4 Delgeneralplanens relation till Helsingforsregionens strategiska riktlinjer och planer	33
4.4.5 Mål som uppkommit under processens gång och precisering av målen	34
4.4.6 Intressenternas mål	35
4.4.7 Planutkastskedet	35

4.4.8 Planförslagsskedet	35
5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	
35	
5.1 Delgeneralplanens struktur	35
5.1.1 Boende	37
5.1.2 Arbetsplats-, service- och kontorslokalsområden	43
5.1.3 Rekreations- och friluftsområden	44
5.1.4 Jord- och skogsbruksområden	45
5.1.5 Områden för koloniträdgårdar och odlingslotter	45
5.1.6 Skydd	45
5.1.8 Teknisk service	50
5.3 Uppnående av målen för miljöns kvalitet	53
5.4 Delgeneralplanens områdesreserveringar och planbestämmelser	53
5.5 Störande faktorer i miljön	53
5.6 Grunderna för delgeneralplanens beteckningar och bestämmelser	54
5.7 Jämförelse med den gällande generalplanen	55
5.8 Jämförelse med de gällande detaljplanerna	55
5.9 Jämförelse med utvecklingsbilderna	55
6 DELGENERALPLANENS KONSEKVENSER	
56	
6.1 Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö	56
6.2 Konsekvenser för jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet	57
6.4 Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken	59
6.5 Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön	61
7 GENOMFÖRANDE AV DELGENERALPLANEN OCH RÄTTVERKNINGAR	
64	
7.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet	64
7.2 Genomförande och tidtabell	64
7.3 Delgeneralplanens rättsverkningar	64
7.4 Uppföljning	65

FÖRTECKNING ÖVER BESKRIVNINGENS BILAGEHANDLINGAR, UTREDNINGAR OCH UTGÅNGSMATERIAL

Bilagor till delgeneralplanen

- Bilaga 1** Utdrag ur sammanställningen av Nylands landskapsplan
- Bilaga 2** Utdrag ur markanvändningsplanen för Helsingforsregionen 2050
- Bilaga 3** Utdrag ur Kyrksläotts generalplan 2020
- Bilaga 4** Utdrag ur delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 1 och delgeneralplanen för Gesterby och Smedsby (kartsammanställning)
- Bilaga 5** Meiko naturskyddsområde
- Bilaga 6** Utdrag ur rapporten Granskning av ekologiska förbindelser (förbindelserna i Västra kommuncentrum, Pickalaviken, Kantvik och Pippurn)
- Bilaga 7** Utdrag ur Arkeologisk inventering av västra Kyrkslätt
- Bilaga 8a** Inventering av den byggda miljön, karta 1
- Bilaga 8b** Inventering av den byggda miljön, karta 2
- Bilaga 9** Byggrätterna på glesbygdsområdena
- Bilaga 10** Karta över delgeneralplanen, beteckningar oh bestämmelser
- Bilaga 11** Delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, karta över delområden

Delgeneralplanens bilagerapporter

- Arkeologisk inventering av västra kommuncentrum, Museiverket, 2011
- Program för deltagande och bedömning för delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, 2011
- Västra kommuncentrum, Pickalaviken, Kantvik och Pippurn, naturutredning 2012 - 2013, Luontotieto Keiron Oy, 2014
- Västra kommuncentrum, Pickalaviken, Kantvik och Pippurn, granskning av ekologiska förbindelser 2012 - 2013, Luontotieto Keiron Oy, 2014
- Inventering av den byggda kulturmiljön, delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp2, STADIONARK, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2014

Källor

- Kyrksläotts historiska vägar, Kyrksläotts kommun / Maunu Häyrynen, 1987
- Porkkala 1944 - 1956, Neuvostoliiton merisotilaallinen tukikohta, Sotamuseo, Pekka Silvast, 1991
- Byggnadskultur och kulturlandskap i Kyrkslätt, Kyrksläotts kommun och Sigbritt Backman, 1992
- Kulturhistorisk inventering av byggnader och landskap i västra Nyland. Västra Nylands regionplaneförbund, 1993
- Kyrksläotts generalplan 2020, vann laga kraft 2000
- Utveckling av Kyrksläotts centrum, Keskustakehitys Oy, LY-konsultit Oy, Arkkitehtuuritoimisto Jukka Turtiainen OY, 2001
- Luonnon ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Uudellamaalla, SYKE, 2004
- Porkkalan vuokra-alueen sotilaalliset jäänteet, Pekka Silvast, 2004
- Kyrkslätt. Kyrkslätt, tillväxt och förändring, Kyrksläotts kommun och Favorin Martti (2006), Jyväskylä 2006
- Kyrksläotts kommun- och servicestrategi 2006, Kyrksläotts kommun
- Markanvändning, trafik och boende: de nuvarande strategierna och utveckling av samarbetet inom Helsingforsregionen, Sito Oy, Kommungruppen Fyrlingarna och Pöyry Environment Oy (2006)
- Utvecklingsbild för markanvändning i Västra Nyland, Nylands förbund och Suunnittelukeskus Oy, 2006
- Landskapsplanen för Nyland, 2006 (fastställd i miljöministeriet)
- Kulturmiljöer av riksintresse RKY, Museiverket, 2009
- Kyrksläotts vägnäts- och trafiksäkerhetsplan, Vägförvaltningen och Kyrksläotts kommun 2007
- Kyrksläotts vägnäts- och trafiksäkerhetsplan, Kyrksläotts kommun, Vägförvaltningen, Nylands vägdistrikt och Strafica Oy, 2008
- Utvecklingsplan för Kyrksläotts gång- och cykeltrafiknät och naturstiggar, Linea Konsultit Oy, 2009
- Näkymiä maakunnan maisemahistoriaan, Nylands förbund, 2010
- Mansikkapaikat Uudellamaalla ja Itä-Uudellamalla, Nylands förbund, 2011
- Maatalouden kannalta hyvät ja yhtenäiset peltoalueet Uudellamaalla, Nylands förbund, 2011
- Kyrksläotts servicenätsutredning, Kyrksläotts kommun, 2011
- Arkeologisk inventering av västra Kyrkslätt, Museiverket, skötsel av kulturmiljön, arkeologiska fälttjänster, 2011
- Utvecklingsbild för Helsingforsregionen 2050 "Gränslös metropol", MBT-delegationens inlägg, 2011
- Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Nylands förbund, 2012.
- Gemensam utvecklingsbild för markanvändningen i KUUMA-kommunerna, Pöyry Oy, 2012
- Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040, Pöyry Oy, 2014
- Förbättring av landsväg 11255 genom byggande av en gång- och cykelled på avsnittet på avsnittet Kvarnbyvägen-Ingelsvägen, Kyrkslätt (hörande), Nylands NTM-central, 2015
- Helsingforsregionens markanvändningsplan 2050, 2015
- Bostadsstrategi för Helsingforsregionen 2025, 2015
- Trafiksystemplan för Helsingforsregionen 2015 (HLJ2015), Helsingforsregionens trafik, 2015.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Delgeneralplanen som utarbetats för området norr om Kyrksläotts huvudtätort har fått namnet delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2.

Beskrivningen hänför sig till Kyrksläotts kommuns 19.11.2015 daterade plankarta för delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2 (ritningsnummer 3212).

Plankartan har uppgjorts i skalan 1:4000 och dess bestämmelser framgår av bilaga 9.

1.2 Planområdets läge

Delgeneralplaneområdet ligger norr om affärsområdet i kommuncentrum i Kyrksläotts kommun. Området gränsar i söder till bostadsområdet i Lindal och i norr till Humaljärvi, i väster gränsar området till Meiko naturskyddsområde och i öster till Gesterbyvägen.

Planområdets areal är ca 10,3 km² (ca 1030 ha).

1.3 Syftet med planen

I och med genomförandet av delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, kompletteras kommuncentrum med nya bostadsområden som förstärker kommuncentrum genom att främja Kyrksläotts kommuns målsättning att kommuncentrum ska bli ett centrum med mångsidiga tjänster. Nya invånare stödjer målsättningen att öka arbetsplatssufficiensen i kommunen, göra näringsstrukturen mångsidigare och stärka kommunens ställning i regionen. Delgeneralplanen möjliggör placering av betydande investeringar i Kyrkslätt.

Genom förverkligandet av delgeneralplanen effektiveras markanvändningen i kommuncentrum i enlighet med de riksomfattande målen för markanvändningen. De nya bostadsområdena som placerar sig i närheten av områdena för centrumaktigt boende, handel och företagsverksamhet kopplas till ett kollektivtrafiksystem med bra servicenivå.

Kommunarkitekt Tero Luomajärvi har ansvarat för uppgörandet av planen i Kyrksläotts kommun.

Delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, utarbetas med rättsverkningar.

1.4 Planens målår

Målsättningen i delgeneralplanen är år 2040.

2 SAMMANDRAG

2.1 Skeden i planprocessen

Skede 1: Utvecklingsbild

Utvecklingsbilden för kommuncentrum utarbetades 2004. Den uppdateras innan förslaget till delgeneralplanen läggs fram offentligt. Utvecklingsbilden utarbetades inte före utkastet till delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, eftersom besluten om kommunens strategiska riktlinjer gjordes under förhösten 2015. En ny, uppdaterad utvecklingsbild för kommuncentrum blir färdig innan planförslaget läggs fram offentligt.

Skede 2: Geoinformationsförfrågan om planeringsområdet

Med hjälp av geoinformationsförfrågan ville man utreda invånarnas erfarenheter, synpunkter och önskemål i fråga om planeringsområdet. Förfrågan utfördes våren 2013 och den besvarades av 164 personer. 926 lägesbestämningar gjordes. Rapporten blev färdig sommaren 2013.

Skede 3: Uppgörandet av delgeneralplanen med rättsverkningar

Uppgörandet av delgeneralplanen inleddes i enlighet med planläggningsprogrammet, men programmet för deltagande och bedömning godkändes 15.12.2011 (§ 116) i samhällstekniska nämnden. Planutkastet behandlades i nämnden i slutet av 2015.

Delgeneralplanen utarbetas som en delgeneralplan med rättsverkningar enligt markanvändnings- och bygglagen.

2.2 Planens centrala innehåll

Syftet med delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, är att skapa förutsättningar för mångsidig utveckling av Kyrksläotts huvudcentrum, kommuncentrum, genom att framför allt öka mångsidiga möjligheter till bostadsbyggande. Om befolkningsantalet på kommuncentrums område fortsätter öka, blir den kommersiella servicen på affärsområdet mångsidigare och företagsverksamheten starkare. Det ovan beskrivna skulle innebära nya investeringar då det blir verklighet. I delgeneralplanen ingår reserveringar för en betydande mängd boende, rekreation och trafikområden liksom även verksamhetslokaler för företagsverksamhet. I markanvändningen reserveras områden för Meiko naturskyddsområde och områden för idkande av jord- och skogsbruk.

I markanvändningen i delgeneralplanen har man beaktat markanvändningsplanen för Helsingforsregionen 2050, utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och markanvändningen och planeringsprinciperna i landskapsplanerna för Nyland. Även landskapsplanens regionala grönförbindelsebehov med tillräckliga områden framgår av plankartan. I markanvändningen har man utnyttjat den befintliga kommunaltekniken och strävat efter att bevara de miljö- och kulturvärden man upplever som viktiga.

På planeringsområdet bor ca 1400 invånare år 2015. I programmet för deltagande och bedömning för delgeneralplanen beräknades befolkningsmängden på området till 3000-3500 vilket betyder ca 1500-2000 nya invånare på det nya tätortsområdet norr om kommuncentrum, alltså skulle befolkningsantalet åtminstone fördubblas från nuläget. Utkastet till delgeneralplanen möjliggör en större befolkningsmängd än i programmet för deltagande och bedömning: det kunde komma 3350-3850 nya invånare, varvid befolkningsmängden skulle öka till som mest över 5000 invånare. Det skulle vara tillräckligt för ordnande av kollektivtrafik med jämförelsevis god servicenivå..

I delgeneralplanen har man på området norr om kommuncentrum dragit en ny ringledsaktig förbindelse (matarväg), som ansluter både till markanvändningen i Gesterby och Smedsby

och i Kommuncentrum, etapp 1. Ur planekonomins perspektiv är det skäl att invid den nya förbindelsen planlägga tillräckligt med ny bostadsbyggrätt, så att byggandet av den skulle vara ekonomiskt motiverad och för att man invid den skulle få tillräckligt med invånare som använder den nya bussturen.

Byggeffektiviteterna på de småhusdominerade bostadsområdena varierar. En del av dem är kompletterande byggande av områdena och en del är nya objekt. Dessutom inverkar också till exempel terrängförhållandena och jordmånen på byggbarheten på områdena. Invånarantalet i nya småhus som uppförs på områden av glesbygdskaraktär ökar befolkningens mängd bara något, eftersom endast några med Kyrksläotts generalplan 2020 förenliga nya byggplatser kan anvisas. Glesbyggnad anvisas till Meiko naturskyddsområdes influensområde.

Efter att delgeneralplanen förverkligats beräknas antalet arbetsplatser på området uppgå till högst 150 - 200, vilket inkluderar de nuvarande ca 50 arbetsplatserna (läget år 2015). Detta betyder att antalet arbetsplatser mer än fyrdubblas jämfört med dagsläget. Om det invid den nya ringledsaktiga förbindelsen (matarvägen) byggs ett inlärningscenter, skulle antalet arbetsplatser i slutsituationen öka till ca 300.

Delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, fullföljer utöver principerna i utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 målsättningarna i KUUMA-kommunernas gemensamma utvecklingsbild för markanvändningen och markanvändningsplanen för Helsingforsregionen 2050, där markanvändning som kompletterar kommuncentrum säkerställer att huvudcentrum i Kyrkslätt blir en huvudtätort i huvudstadsregionens kransområde. I KUUMA-utvecklingsbilden har kommuncentrum fastställts som ett stadsliknande centrum och i markanvändningsplanen som ett mångsidigt stadscentrum. Till sin markanvändning är delgeneralplanen i enlighet med landskapsplanerna för Nyland, fastän till exempel Humaljärvis strandzon i landskapsplanen anvisats som s.k. vitt område vars markanvändning inte fastställts. Kommunen kan fatta beslut självständigt om markanvändningen på dessa vita områden, om markanvändningen inte regionalt sett är betydande.



Bild 1: Bron över Kvarnbyån behöver repareras. Uppgörandet av en ny detaljplan för området kräver att en ny bro byggs. Men tillåts fortfarande genomfart för fordonstrafik på bron eller ska genomfarten fredas för gång och cykling samt för kollektivtrafik (bild: Tero Luomajärvi).

Det må konstateras att ån som löper från Humaljärvi genom planeringsområdet i den här planbeskrivningen fått namnet Kvarnbyån (Myllykylänjoki) fastän den på planeringsområdet är känd som Kvarnbyån och Ingelsån. Ingelsån börjar i Humaljärvi och Kvarnbyån på Meiko naturskyddsområde. Från platsen där åarna förenar sig söderut är ån känd som Kvarnbyån och norr om platsen som Ingelsån. Den dikesaktiga bäcken som rinner från Meiko hör till Kvarnbyåns vattendrag, som flyter samman på den ovan beskrivna platsen där åarna möts och alltså i den här beskrivningen ändras till Kvarnbyån. Den dikesaktiga bäcken har i den här planbeskrivningen fått namnet Korsobäcken (Korsonpuro). Kommunstyrelsen beslutade vid behandlingen av detaljplanen för Stationsområdet, 3 skedet, ta i bruk namnet Kvarnbyån, fastän det inte används officiellt.

Likasa används om åkerfältet som bildats invid Kvarnbyån används i den här planbeskrivningen namnet Ingels åkerfält och om det vidsträckt skogsområde som bildas öster om Volsvägen namnet Ingelsskogen.

2.3 Genomförande av planen

Markanvändningsreserveringarna i delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, genomförs i huvudsak genom att etappvis uppgöra detaljplaner för området. Först uppgörs antagligen detaljplanen för Kvarntorpet, där kommunen äger mark på området. Den stödjer sig trafikmässigt på Volsvägen. Till Kvarntorpets preliminära detaljplaneområde hör också Kvarnbyvägen med bro

över ån, dessutom torde man till planområdet ansluta även den del söder om Ingels åkerfält genom vilken man tänkt ordna fordonstrafik.

Den övriga detaljplaneringen av planeringsområdet framskrider, ifall markägarna på området lämnar in planläggningsinitiativ till kommunen och projekten införs i planläggningsprogrammet. På lång sikt är det viktigt att genomföra den ringledsaktiga förbindelsen (matarvägen) i kommuncentrum. Byggandet av förbindelsen börjar i fråga om delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 1, sannolikt på 2020-talet, då detaljplaneringen av det nya bostadsområdet som delgeneralplanen möjliggör, det vill säga området Gruvböle, inleds. Syftet är att den ringledsaktiga förbindelsen i kommuncentrum fortsätter i delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, från Gesterbyvägen till Volsvägen.

Till planeringsprocessen för delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, hör bl.a. uppgörandet av en allmän plan för vattenförsörjningen på området, vilken kommer att styra genomförandet av områdets samhällsstruktur i etapper. Vid sidan av den motiverande ordningen för genomförandet av vattenförsörjning inverkar byggandet av gatunätet på förverkligandet av markanvändningen. Markägarnas benägenhet att utveckla markanvändningen på områdena de äger är central, eftersom man först genom planläggningsinitiativ som införts i planläggningsprogrammet kan skapa en helhetsbild av utvecklingsordningen på området. Den specificerar tidtabellerna för byggandet av olika bostadsområden och vägnätet på planeringsområdet.

De i delgeneralplanen avsedda småhusdominerade områdena som ska detaljplaneras ligger i huvudsak på privata markägares marker. För att områdena ska börja planläggas ska markägarna främja planeringen av sina marker genom att lämna in planläggningsinitiativ till kommunen.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

På området för delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, kan man identifiera olika typer av områdeshelheter så som sjöstränder, åkerfält, Meiko naturskyddsområde, bergsryggar, områden som reserverats för traditionellt jordbruk, detaljplanerade jämförelsevis tätt bebyggda bostadsområden och tätortsbosättning, skogbeklädda områden och vägmiljö av kulturhistorisk betydelse. I planbeskrivningen har planeringsområdet delats in i delområden som även framgår av bilaga 10. De delområdesspecifika beskrivningarna har sammanfattats i den här beskrivningen på sidorna 15-18 och en karta som åskådliggör delområdena ingår som bilaga 10.

De sydligaste bostadsområdena på planeringsområdet har detaljplanerats. Småhusområdena i Jungfruberget och Gesterby är bebyggda och trafiken på dem styrs till Volsvägen och Gesterbyvägen. Trafikmässigt ansluter planeringsområdet till kommuncentrum via ovan nämnda leder. Båda lederna är huvudleder för fordonstrafiken på området. De leder bl.a. till affärsområdet i centrum och vidare till Västerleden (stamväg 51) och Gamla Kustvägen, varifrån en förbindelse går i riktning mot Jorvas och Masaby. Gång- och cykelleden har byggts från kommuncentrum till korsningen mellan Gesterbyvägen och Gesterborgsvägen samt på Volsvägen till Kvarnbyvägens väggkorsning. Behovet att förlänga dem norrut är uppenbart. På området har det inte anlagts några andra gång- och cykelleder eller friluftsleder, med undantag för detaljplanerade områden.

Trafikmässigt ligger planeringsområdet på en intressant plats och genomförandet av trafiksystemet på området fordrar bl.a. byggande av en med delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 1, förenlig förbindelse genom bostadsområdet Gruvböle. Gruvböle bostadsområde ligger norr om Jolkby bostadsområde och leden som löper genom området förenar Gamla Kustvägen med Gesterbyvägen. Syftet är att via förbindelsen leda fordonstrafiken från bostadsområdena norr om kommuncentrum till huvudstadsregionen på så sätt att trafiken inte skulle riktas till affärsområdet i kommuncentrum utan styras naturligt via de planskilda anslutningarna endera i Tolls eller i Jorvas till Västerleden.

Allmänt taget kan man konstatera att tätortsstrukturen på planeringsområdet för närvarande med undantag av de detaljplanerade områdena är splittrad. Den består av olika stora, bebyggda områden, vidsträckt Meiko naturskyddsområde samt åker- och skogsområden.

3.1.2 Naturmiljö

Landskapsstruktur, landskapsbild

Typiskt för områdets landskapsbild och topografi är föränderlighet och småskalighet. Också Humaljärvi med sina relativt branta stränder gör landskapsstrukturen mångsidigare. Det mest centrala elementet i landskapet på delgeneralplaneområdet är en öppen ådal med åkrar som uppstått i nordlig-sydlig riktning i en krosszon i berggrunden. De öppna landskapsrummen kantas av skogbeklädda åsar med många bergsblottningar på toppen. Åsområdet ligger i områdets västra kant, i Volsvägens omgivning och i Humaljärvis strandzon och områdets östra kant. I söder gränsar planeringsområdet till tätortsområdet i kommuncentrum. Från den västra delen börjar Meikos vidsträckt naturskyddsområde.

Landskapsstörningar

På området förekommer inga särskilda landskapsstörningar med undantag av kraftledningen i områdets södra del. Lågspänningsledningarna, som flera byggts på planeringsområdet, kan anses

vara mindre landskapsstörningar. Också enskilda vägar och skogsbilvägar som byggts i terrängen har ställvis gjorts raka och de har inte dragits på det sätt som topografin i terrängen fordrar. De traditionella befintliga vägarna passar dock bra in i landskapet och terrängen. Likaså är gårdsområdena till bostadshusen på området i regel på naturliga platser.

Värdefulla landskapsområden och kulturmiljöer

På området finns inte på riksnivå värdefulla landskapsområden eller kulturmiljöer. Det flera århundraden långa jordbruket syns tydligt i landskapet. Kvarnbyåns dal med åker (Ingels åkerfält) samt det vidsträckta åkerfältet i Ravals som öppnar sig söder om planeringsområdet utgör en betydande landsbygdsaktig områdeshelhet på planeringsområdet. Också själva Volsvägen med vägomgivning samt en del av Humaljärvis strandområden är kulturhistoriskt sett viktiga.

År 2011 färdigställdes *Arkeologisk inventering av västra Kyrkslätt* (Museiverket) och 2014 *Inventering av den byggda kulturmiljön på området för delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2* (STADIONARK, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen och Mona Schalin Arkkitehdit Oy). Av inventeringarna framgår på planeringsområdet belägna fornminnen och värdehelheter i kulturmiljön samt byggnadsobjekt som är av lokal och kulturhistorisk betydelse. Invid Volsvägen finns två områdeshelheter som innefattar kulturmiljöer (se bilaga 8).

Värdeobjekten i den byggda miljön på planeringsområdet presenteras under punkten Bebyggd kulturmiljö och fornlämningar (s. 23-27) och i bilagorna 7-8.



Bild 2: Ingels vidsträckta åkerfält förblir i hög grad detsamma som i nuläget; de hinderfria vyerna är imponerande.

Om vårarna svämmar Kvarnbyån över på åkerns mest låglänta områden. Åkerfältet är en landskaplig toppfaktor på området för delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2 (bild: Tero Luomajärvi).

Vattendrag och grundvattenområden

Den södra delen av Humaljärvi hör till planeringsområdet. I Humaljärvi börjar en å som i den här beskrivningen för begreppens tydlighets skull getts namnet Kvarnbyån (Myllykylänjoki). Den förenar sig med Korsobäcken (Korsonpuro) i riktning från Meiko. I hög grad med tanke på jordbrukets behov har fårorna gjorts rakare och grävts.

I Kantvik verksamma Finska Socker Ab:s produktionsanläggning tar råvatten från Kvarnbyån i Överby till sina industriprocesser. En del av det renade vattenet levereras till vattenförsörjningsverket i Kyrksläotts kommun till hushållsvatten.

De på Natura-området belägna Mustjärvi och Kotolampi hör till planområdet, liksom en del av sjön Meiko. Dessa vattendrag omfattas inte av skyddet.

På området finns ett av statens miljöförvaltning avgränsat grundvattenområde, som har klassificerats som viktigt med tanke på vattenanskaffning (Kvarnby 012570 I kl). Kommunen har tidigare tagit grundvatten på området, men på grund av den höga manganhalten har tänken avslutats och grundvattenbrunnen lämnats som reserv.

Naturförhållanden och naturens mångfald

På grönområdena öster om Volsvägen dominerar skogar i olika åldrar. De är i huvudsak moskogar. Det förekommer väldigt få frodiga lundar och kärr. Skogarna är främst ekonomiskogar som för närvarande inte har särskilt stora naturvärden med tanke på florans. Mest värdefulla är lundarna på strandområdet vid Humaljärvi. De har i naturutredningen klassificerats som värdefulla på landskapsnivå.

Längs Kvarnbyån som löper genom den mellersta delen av planområdet växer träd och buskar i naturligt tillstånd. I naturutredningen har utterspillning hittats vid åkanten. I ådalen har tidigare funnits fler odlingar och betesmarker som har blivit skogbevuxna. Dessa skogar är frodiga lundar vars markvegetation ännu har drag av den tidigare användningen. Väster om ådalen finns Meiko naturskyddsområden med närskogar.

Kvarnbyån med anslutande bäckar hör till Estbyåns vattendragsområde, som med beslut av Nylands NTM-central definierats som lax- och sikrikt vattendrag. I bäcken som börjar i Meiko har man under flera år planterat ut dosor med öringsrom för att stimulera det naturliga öringsbeståndet.

Via planeringsområdet löper en viktig ekologisk förbindelse i västlig-östlig riktning. Den fortsätter österut till centralskogen mellan kommuncentrum och Masaby och därifrån vidare till Ingvalsby via Västerledens (stamväg 51) grönbrotill Porkala udd. Den ekologiska förbindelsen förenar så här Meiko och Porkala udd. Rutten omfattar grenen i Humaljärvis strandzon och grenen längre söderut som löper genom skogen i Ingels. Kvarnbyån är en viktig ekologisk förbindelse bl.a. med tanke på fiskbeståndet och uttern.

Naturskydd

Planeringsområdet omfattar en del av Meikos vidsträckta naturskyddsområdeshelhet som nästan helt och hållet hör till området Meiko-Lappträsk i nätverket Natura 2000. Enligt naturinventeringen finns på planeringsområdet flera naturobjekt som har landskapsmässigt eller lokalt naturvärde.

Meiko naturskyddsområden, Meiko-Lappträsk's Natura-område och planeringsområdets övriga värdeobjekt presenteras på kartan i bilaga 5.



Bild 3: De storslagna bergen på Meiko naturskyddsområde syns bra från parkeringsområdet som anlagts för besökare på området. Naturskyddsområdets turistmässiga dragningskraft har inte utnyttjats (bild: Tero Luomajärvi).

Meiko-Lappträsk's Natura-område (FI0100021) ligger delvis i Kyrkslätt och delvis i Sjundeå. Det ca 2000 hektar stora Natura-området är en mosaik av berg, myrar, gamla moskogor, lundar och karga vattendrag. Området är mycket viktigt för skyddet av flera naturtyper i naturdirektivet och arterna i fågeldirektivet. Sjön Meiko och Mustjärvi som hör till planeringsområdet på Natura-området har ännu inte inrättats som naturskyddsområden.

Landskapsplanen, Kyrksläotts generalplan 2020 och markanvändningsplanen för Helsingforsregionen 2050.

Landskapsplan

I Nylands landskapsplan har man för området som ska delgeneralplanläggas utöver ett område för tätortsfunktioner anvisat Meiko naturskyddsområde som omfattas av programmet Natura 2000 samt vattenområden och s.k. vita områden vars användningsändamål man inte har slagit fast. Genom den södra delen av planeringsområdet löper en 110 kV kraftledning. I landskapsplanen har man dessutom anvisat en beteckning för grönförbindelsebehov genom planeringsområdet från affärsområdet i kommuncentrum i riktning mot Meiko och som förlängning av den en friluftsrutt till Meiko naturskyddsområde (se bilaga 1).

Markanvändningsplan för Helsingforsregionen 2050

I den år 2015 i Helsingforsregionens kommuner godkända markanvändningsplanen för Helsingforsregionen 2050 har den största delen av planeringsområdet delvis anvisat för boende (se bilaga 2). I sin översiktighet har i själva planen inte tagits ställning till byggnadssättet eller byggandets täthet.

Kyrksläotts generalplan 2020

Den huvudsakliga markanvändningen på planeringsområdet i Kyrksläotts generalplan 2020 är jord- och skogsbruk. I den lagakraftvunna generalplanen har för planeringsområdet anvisats följande markanvändning (se bilaga 3):

- småhusdominerat område (AP)
- landsbygdmässigt bostadsområde (A-1)
- fritidsbostadsområde (RA)
- område för närrekreation (VL)
- friluftsf- och strövområde (VR)
- jord- och skogsbruksdominerat område (M)
- jord- och skogsbruksdominerat område med behov att styra friluftslivet och/eller miljövärden (MU)
- naturskyddsområde (SL, SL-1, SL-v)
- vattenområde (W).

Med naturutredningen för delgeneralplanområdet för Kommuncentrum, etapp 2, förenliga landskapsmässigt och lokalt mycket betydande, värdefulla områden (inom parentes figurens nummer och delområdets nummer enligt naturutredningen):

Landskapsmässigt värdefulla objekt

Det finns fem landskapsmässigt värdefulla objekt på planeringsområdet:

- *Hasselbusksnåret öster om Volsvägen (1/1)*. Delvis berg och färsk lövskog med relativt torra kanter. 0,4 ha
- *Hasselbusksnåret väster om Volsvägen (32/2)*. Delvis lövskog och delvis lundaktig moskog. Vid vägen har man utfört en gallring där ekar och hasselbuskar sparats.
- *Hasselbusklunden vid Humaljärvis strand (4/1)*. På området växer ek, lönn och hasselbuskar. På marken finns mängder av robusta skelettbildade röträd (0,8 ha)
- *Ormbunkslunden vid Humaljärvis strand (8/1)*. Trädbeståndet på området domineras av klibbal och björk. Undervegetationen omfattar bl.a. majbräken, träjon och älggräs (1,6 ha)
- *Kvarnbys gamla skog (69/2)*. I moskogen med blandat trädbestånd finns i olika skikt trädbestånd med flera arter - överståndarna är över 100 år. Det finns ganska mycket röträd. Området representerar landskapsmässigt värdefulla, minst fem hektar stora, vuxna eller äldre färska eller lundaktiga moskogar (14,1 ha).

Lokalt mycket värdefulla områden

Det finns 15 lokalt mycket värdefulla objekt på planeringsområdet:

- *Humaljärvis strandskogsdunge (6/1)*. På området växer gamla tallar och enskilda lönnar, aspar och hasselbuskar. Skogstypen är delvis färsk moskog och delvis lundaktig moskog (2,7 ha)
- *Ingels ormbunksskog (51/1)*. Längs en liten vattenfåra växer mycket ormbunkar. Trädbeståndet har gallrats eller fallit och stammarna har förts bort. I kanten av åkern växer aspar (1,3 ha)
- *Frankbäcken med närskogar (61/1)*. Bäckens som rinner mellan två åkerområden representerar naturtypen för bäckar i barrskogszonen (VU, äventyrad). Kantskogen är delvis ekonomigranskog, delvis skog i mer naturligt tillstånd (1,7 ha)

- *Korsobäckens lund (18/2)*. Avsnittet av Korsobäcken som är som i naturligt tillstånd omfattar en djup dal med branta kanter där det på kanterna växer frodig lundaktig vegetation och lundvegetation. Området representerar naturtypen bäckar i barrskogszone (VU, äventyrad, 0,4 ha)
- *Ingels lövskogsdunge (35/2)*. I den lövträdsdominerade skogsdungen växer frodig undervegetation. I asparna i den norra delen observerades i naturutredningen bohålor för starar (2,5 ha)
- *Kvarnbys lund (37/2)*. Lunden har utvecklats på åkern eller betesmarken, undervegetationen är ännu ganska gräsbetnad. I trädbeståndet dominerar asp, björk och al. Enligt naturutredningen är området flygekorrevir (2,3 ha).
- *Kvarntorpsbergets skog (38/2)*. På området växer vuxen gran-tallskog med al och björk. Enligt naturutredningen är området flygekorrevir
- *Kvarnbys lövträdsskogsdunge (41/2)*. Tidigare har på området som använts som odlings- eller betesmark utvecklats en lund där det dominerande trädet är asp (0,9 ha)
- *Kvarnbysån med randzoner (61/2)*. Åns stränder är till stor del trädbeklädda och buskiga. Fåran har gjorts rakare och grävts ut. Vid ån observerades utterspillning vid uppgörandet av naturutredningen (2,2, ha). Man har planterat örting i Korsobäcken som rinner ut i ån
- *Kvarnbysvägens lund (53/2 59/2)*. Lunden har utvecklats på ett åker- eller betesmarksområde. På området växlar halvöppna, av ängsväxtlighet och glesa björkdungar karakteriserade och tätt bevuxna av björk, gråal och hägg dominerade plättar. Även lönn ingår som blandträd. Undervegetationen är mångsidig och omfattar bl.a. majbräken, skogsbräken och nattviol. Området representerar naturtypen färiska lundar med medelnäringsinnehåll (VU, äventyrad) och våta lundar med medelnäringsinnehåll (NT, 10,1 ha)
- *Kvarnbys myr (68/2)*. Området är i huvudsak sumpmark, men där finns också mer öppna platser (3,4 ha)
- *Kvarnbys bergsskog (70/2)*. På området finns över 120 gamla överståndare (0,5 ha)
- *Kvarnbys sänka med kärr och sumpmark (71/2)*. Huvudbeståndet är gran med inslag av tall (0,3 ha)
- *Timmermossens myr (72/2)*. Området är en del av Timmermossens myr. Det från början lummiga myrområdet har till följd av dikning förändrats och omfattar numera ett vått kärr, torrare kärr med grandunge och rismyr. Området kan återställas (6,8 ha)
- *Kvarnbys grandunge (78/2)*. I den grandominerade skogen finns stadiga granar och aspar. På området finns mycket röträd (2,5 ha).

3.1.3 Befolkning och näringar

Kyrksläotts kommuns invånarantal är ca 38 700 (prognossituationen i slutet av år 2015). Kommunens befolkningsantal ökade kraftigt under 2000-talets första årtionde: den årliga befolkningsökningen har varit ca 800. Ökningen har avtagit på 2010-talet. Det finns dock förutsättningar för en betydande befolkningsökning i kommunen eftersom detaljplanereserven för boende ligger på en god nivå i kommunen. I Kyrkslätt är andelen barn och unga avsevärt större och i motsvarande grad andelen äldre mindre än i Nyland och i hela landet i genomsnitt. Äldrandet är dock kraftigt under de kommande årtiondena.

Prognossituationen år 2025

Enligt Statistikcentralens befolkningsprognos är Kyrksläotts invånarantal år 2025 ca 43 000. Motsvarande enligt utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 är kommunens befolkningsantal samma år nära 49 000 invånare. I utvecklingsbilden har befolkningsantalet i kommuncentrum beräknats år 2025 vara nästan 19 000 invånare, således skulle invånarantalet öka från nuläget (situationen år 2015) med nästan 20 %, alltså ca 3800 nya invånare. Kommunen förbereder sig i sin verksamhet ändå på större tillväxt än beräknat.

Prognossituationen år 2040

Måläret 2040 för delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, är befolkningsantalet i Kyrksläotts kommun enligt Statistikcentralen 46 775 invånare och enligt utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 57 000, alltså ca 10 000 fler invånare än i Statistikcentralens prognos. Enligt utvecklingsbilden skulle befolkningsantalet i mellersta Kyrkslätt öka från det nuvarande från ca 15 500 (situationen år 2015) till ca 20 000 invånare före måläret. Befolkningsmängden skulle öka med nästan 30 % jämfört med nuläget.

Andra befolkningsutvecklingskalkyler

Nylands förbund har uppgjort befolkningsprognoser för år 2035 för kommunerna i landskapet. Året i fråga beräknas Kyrksläotts invånarantal uppgå till 52 500 invånare.

KUUMA-kommunernas gemensamma utvecklingsbild för markanvändning blev färdig år 2012 och där beräknas kommunens invånarantal vara ca 60 000 invånare år 2035 och över 80 000 år 2050. Den ovan framförda befolkningsutvecklingen är överdimensionerad. Kyrksläotts kommuncentrum har i den ovanstående utvecklingsbilden anvisats som ett stadsliknande centrum, vilket huvudcentrumen i större kommuner i regel är. På motsvarande sätt har kommuncentrum i Helsingforsregionens markanvändningsplan 2050 klassificerats som ett mångsidigt stadscentrum.

Kyrksläotts befolkningsprognos fram till år 2025 (Statistikcentralen)

åldersgrupper	2015	2020	2025	ändring
0 - 6	4 526	4 708	4 813	287
7 - 15	5 572	6 044	6 343	771
16 - 64	25 692	27 139	28 428	2 736
65 - 74	3 763	4 296	4 269	2 806
75 - 84	1 463	2 101	3 102	1 639
85 -	438	597	830	392
sammanlagt	41 454	44 885	47 785	

Befolkningsprognos till år 2040 (utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040)

åldersgrupper	2015	2020	2025	2030	2035	2040	ändring
0 - 14	8 900	9 850	10 200	10 250	10 450	11 100	2 200
15 - 64	25 450	28 350	29 750	30 050	30 800	33 300	7 850
65 - 84	5 200	6 850	7 950	8 700	9 200	10 100	4 900
över 85	450	650	900	1 300	2 050	2 500	2 050
sammanlagt	40 000	45 700	48 800	50 300	52 500	57 000	

Kyrksläotts positiva befolkningsutveckling kommer antagligen att fortsätta under de kommande årtiondena. Av befolkningsprognosen framgår inte direkt en eventuell ökning av migration, som kan trappa upp befolkningsutvecklingen. På området för delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, finns ca 1400 invånare (situationen år 2015).

3.1.4 Bebyggd miljö

Samhällsstruktur

Samhällsstrukturen i delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, utgörs av sex separata områdeshelheter som skiljer sig från varandra bl.a. genom huvudtrafikleder, terräng och vidsträckta åker- och skogsområden. Om dessa områdeshelheter används också delområdesnamn.

Jungfruberget och Gesterby.

Den sydligaste områdeshelheten som ligger söder om kraftledningen (110 kV) har fått namnet Jungfruberget och Gesterby. Det gränsar delvis till delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 1, och bildas bl.a. av detaljplanerna för egnahemsområdena i Jungfruberget och Gesterby. Kraftledningen sätter gränser för markanvändningen på området. Det småhusbetonade bostadsbyggandet är ganska tätt på detaljplanerade områden.

På Jungfrubergets område finns ca 70 egnahemshus och jämförelsevis mycket annat småhusbyggande så som par- och radhus. Invånarantalet är ca 700 (situationen år 2015). Området norr om bostadsområdet har anvisats för rekreation. På området finns Neidonkallion päiväkoti där nästan 25 personer arbetar. Jungfrubergets område är landskapsmässigt intressant och bergskrönet och zonen norr om den har anvisats för rekreation. Via det vidsträckta rekreatiomsområdet har man anlagt en gångförbindelse till området norr om bostadsområdet.

På småhusområdet i Gesterby finns ca 90 egnahemshus och två radhustomter. Invånarantalet är ca 285 (situationen år 2015). Den lilla tomten för offentlig service på området är obebyggd och i planändringen för området kommer den antagligen att anvisas för bostadsbyggande.

Det sammanlagda befolkningsantalet på båda detaljplanerade områdena är nära tusen invånare (ca 985 inv.). I praktiken bor den största delen av befolkningen på planeringsområdet, dvs. ca 70 %, på det detaljplanerade området.

Mellan bostadszonerna i Jungfruberget och Gesterby löper i sydlig-nordlig riktning ett grönförbindelsebehov i enlighet med Nylands landskapsplan. Den anknyter till grönnätet i delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 1. Nätet leder från affärsområdet i kommuncentrum via den här delgeneralplanen både till Humaljärvi och till Meiko naturskyddsområde. Under Vilhelmsbergsvägen har man byggt en gång- och cykelförbindelse som för närvarande betjänar framför allt som en trygg förbindelse för skolelever till skolorna i kommuncentrum, men i framtiden som en del av förbindelserna som byggs i riktning mot Humaljärvi och Meiko.



Bild 4: De kraftiga terrängformerna på Jungfrubergets bostadsområde gör området särpräglad. Från flera bostäder öppnar sig fina vyer över näromgivningen (bild: Tero Luomajärvi).

Kvarnby

På Kvarnbyområdet väster om Kvarnbyån har kommunen betydliga markägor. De nuvarande bostadshusen, som det finns nästan 20 av, bildar glest bebodda gårdsområden. På området finns två lantgårdar (m.a.o. lantbrukslägenhets driftscentrum), av vilka den ena ligger vid Kvarnbyåns södra del och den andra vid Ingels åkerfälts södra del. Dessutom är ett ridstall verksamhet på området. Området har ca 65 invånare.

Fordonstrafiken har letts till området i huvudsak längs Kvarnbyvägen. Skicket på bron över ån möjliggör inte ett större antal fordon än i nuläget och behovet att reparera bron är uppenbart. Från korsningen mellan Kvarnbyvägen och Volsvägen går en separat gång- och cykelled i riktning mot affärsområdet i kommuncentrum.

Kvarnbyåns västra strand har bevarats obebyggd med undantag av lantbruksfastigheten i närheten av bron över ån. Från lantbruket söder om bron öppnar sig söderut ett milsvitt åkerlandskap som sträcker sig till Ravals.



Bild 5: Kvarnbyvägen leder till Meiko naturskyddsområde (bild: Tero Luomajärvi).

Meiko

I närheten av Meiko naturskyddsområde finns glesbebyggelse. På området finns nuförtiden ca 40 bostadsbyggnader med ca 135 invånare. Vägmiljön vid Kvarnbyvägen är söder om vägen ung skogsdunge och norr om vägen gränsat av bergiga områden. Ett stort antal berghällar har bevarats obebyggda och de syns bra i terrängen. Till området finns en körförbindelse från Volsvägen också via Sigurds gård och Burasvägen. Den smala vägens linje efterföljer naturskyddsområdet

Sigurds gård med näromgivning är en betydlig kulturhistorisk helhet. Gårdsbackens miljömässigt fina område har besparats från kompletterande byggande. Det söder om gården belägna området i riktning mot Volsvägen är vidsträckt åkerlandskap och i närheten av Meiko naturskyddsområde kuperad terräng, på vars område gårdsområdena hittat sin plats i skydd av trädbeståndet.

På området finns fyra ridstall. Av dem ligger tre vid Ingels åkerfält och ett vid Kvarnåsvägen. Stallen använder de befintliga vägarna som sina ridrutter.

Volsvägen

Området omfattar den största delen av den på planeringsområdet belägna Volsvägen och dess näromgivning. Den norra delen av Volsvägen hör till Meikoområdet.

På området öster om Volsvägen finns nuförtiden nära 30 glesbyggplatser för boende och området har ca hundra invånare. Till sina natur- och landskapsvärden betydande objekt syns tydligt på området: bland bosättningen finns flera berghällar och åkerfält och skogbeklädda

områden som skapar ett unikt landskap och miljö på området. Området gränsar i öster till ett vidsträckt skogsområde.

Väster om Volsvägen finns ett tjugotal bostadsbyggnader och ett ridstall med magasin. Området har ca 65 invånare. Flera av de nuvarande fastigheterna gränsar till Kvarnbyån. Även det här området kommer att detaljplaneras och till följd av detta kommer kompletterande byggande att ske på området. Det nya daghemmet som betjänar hela planeringsområdet ligger på en central plats invid den nya vägen som förenar Volsvägen och Kvarnbyvägen.

På var sida om Volsvägen utgör bostadsbyggnadernas gårdsområden ställvis en ganska tät samhällsstruktur. Fordonstrafiken till kommuncentrum och norr om planeringsområdet fungerar via huvudleden, Volsvägen.

Hummelstranden

Den norra delen av planeringsområdet gränsar till Humaljärvi, vars strandzon i huvudsak har branta drag. I Kyrksläotts generalplan 2020 har strandfastigheterna vid Humaljärvi anvisats för fritidsboende. För närvarande finns på området något fler än tio fritidsbostäder och några året runt bebodda gårdsområden. Området har ca fem invånare. Fordonstrafiken från strandzonens fastigheter har ordnats längs Ingelsvägen till Volsvägen, varifrån utsikt över sjön öppnar sig från planeringsområdets norra del.

Strandzonens relativt branta terräng medför utmaningar för utvecklingen av området. Strandens användning för rekreationen är med undantag av fastighetsägarna liten, eftersom strandzonen på grund av fritidsbyggandet upplevs som privat. Från närheten av stranden, från sjöns södra strand öppnar sig imponerande vyer mot Humaljärvi.

En stuga som scouterna använder ligger på planeringsområdets gräns och ansluter till delgeneralplanen för Gesterby och Smedsby.

Ingelsskogen

Området är mestadels skogbeklädd terräng som ställvis berikas av berghällar. Likaså syns berg i dagen i terrängen. I planeringsområdets östra del, i närheten av delgeneralplanen för Gesterby och Smedsby finns två åkerfält av vilka det ena ligger norr om småhusområdet i Gesterby och kan väl skönjas från Gesterbyvägen.

På området finns nästan 15 bostadsbyggnader med ca 45 invånare. Byggnaderna ligger nära en kraftledning.

Namnen i delgeneralplanen framgår av bilaga 11 till beskrivningen.

Planeringsområdets särdrag

Historisk bakgrund.

Kyrkslätt fick fast bosättning på 1200-talet och på planeringsområdet har man bott på medeltiden och i början av nya tiden. Medeltidens viktigaste landrutt Stora Kustvägen, dvs. Kungsvägen löper söder om området genom kommunens kulturlandskap. De forntida havsbottnarna har erbjudit gynnsamma förhållanden för jordbruk. I början av områdets bosättningshistoria började folk flytta från Mellersta Nylands kust västerut. Efter det andra korståget började flyttrörelsen växa och inföll ungefär i mitten av 1200-talet. De inflyttade byggde anspråkslösa stockhus, odlade jord och födde upp kreatur. På medeltiden var bosättningen gles redan på hela Kyrksläotts område. Byarna var små och till dem hörde i allmänhet bara några hus (*källa: Sigbritt Backman 2010*). Enligt jordeböckerna hade bybosättningen bosatt sig på 1500-talet vid åkrarna längs åarna från Humaljärvi.

Genom planeringsområdet rinner från Humaljärvi i nordlig-sydlig riktning en å (Kvarnbyån) med bifloder. Västerifrån från Kvarnby och de bakomliggande vidsträckta skogs- och bergsområdena rinner Korsobäcken. Ådalen har länge varit odlad och utgör fortfarande som en öppen odlingsdal ett element som dominerar kulturlandskapet.

Vägen som slingrar sig från kyrkbyn norr ut via Ytterkurk och Sigurds hade åtminstone år 1662 byggts ända till Nydalsviken i Vols. Vägen är Evitskogbornas gamla kyrkväg och åtminstone ännu år 1688 nämns att man färdats från Evitskog till Nydal genom att ro eller ta sig över isen och därifrån antagligen gående eller till häst till kyrkan. Senast år 1759 byggdes den västra väglinjen från Haukas via Kvarnby till Humaljärvi. Vägen nådde Överkurk först 1779. Från och med 1692 syns på kartorna en bro som byggts över ån.

År 1750 har från Haukas bro lett en väg till Kvarnby varifrån den vänt tillbaka till Evitskogsvägen vid Sigurds. Också en ridväg från Överby har lett till Kvarnby. Den har delvis bevarats, men delvis också blivit under åkerodlingar. Kvarnbyns kvarnbro var ca 15 meter lång.

Landskapets särdrag

Ingels åkerfält har bevarats obebyggt och det utgör fortfarande en vidsträckt landskapshelhet väster om Volsvägen. Åkerlandskapet är kraftigt kulturinfluerat precis som själva vägrenen längs Volsvägen. Vägmiljön har klassificerats på två olika områden som en områdeshelhet i kulturmiljön (se bilaga 8). Båda områdena har anvisats som kulturmiljöer i Kyrksläotts generalplan 2020.

Ingels åkerfält som ligger vid Kvarnbyån är ett av planeringsområdets mest betydande landskapsmässiga särdrag. Åavsnittet som rinner mitt i åkerlandskapet som öppnar sig mot Volsvägen är översvämningskänsligt område. De nordligaste delarna av åns sydligaste odlingsfält ligger i den södra delen av planeringsområdet.

Humaljärvis strandzon har branta drag, dock så att terrängformerna i den västra ändan jämnar ut sig i den mån att området redan för flera hundra år sedan tagits i bruk för jordbruk.

Under åren efter Porkala arrendetid var nybyggandet ringa. Under de senaste årtiondena har glesbyggandet på planeringsområdet blivit allmännare på skogsområden. Mest betydande har byggandet varit i närheten av Meiko naturskyddsområde. Till vår tur har man inte byggt på åkerfälten i landskapet. Planeringsområdet omfattar utöver de östra delarna på Meiko naturskyddsområden och utöver Kvarnby och Ytterkurk dessutom Humaljärvis södra strandområde. Humaljärvi vattendrag rinner Kvarnbyån ut i Saltfjärden och vidare i Finska viken.

Meiko naturskyddsområde

Från naturskyddsområdet har genom att använda gammalt vägbotten byggts en förbindelse till naturskyddsområdet, där man byggt ett parkeringsområde och ett system av vägvisare för dem som rör sig i naturen.

Byggnadsbeståndet

Planeringsområdet är till sin samhällsstruktur glesbebyggt glesbygdsområde och området är småskaligt med undantag av de i planeringsområdets södra del belägna detaljplanerade områdena.

Sigurds gårdsmiljö med byggnader är av kulturhistorisk betydelse och i landskapet ett väldigt synligt objekt, vars ställning i landskapet är viktig. Den hör till kulturmiljön som anvisats i Kyrksläotts generalplan 2020.

Den största delen av de enskilda bostadsbyggnaderna på glesbygdsområdet gömmer sig på mer skogbevädda, småskaliga platser på området, om de inte är belägna vid Volsvägen eller

åkerfälten. I den västra kanten av området ligger det vidsträckta Meiko naturskyddsområde, vars inverkan det är skäl att beakta i markanvändningen. Fritidsboendet vid Humaljärvi är likaså dolt i strandskogarnas skydd. Mellan Volsvägen och planeringsområdets östra gräns ligger ett stort obebyggt skogsområde.

De äldsta byggnaderna i byggnadsbeståndet på området är från 1800-talet och de nyaste från 2000-talet. Byggnadsbeståndet på området har inventerats i samband med planeringsprojektet (*Inventering av den byggda kulturmiljön, delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp2, STADIONARK, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2014*).

De synligaste och med tanke på tätortsbilden viktigaste områdena som ska utvecklas är Volsvägens vägmiljö och främst Kvarntorpets område och Humaljärvis strandzon, som ägs av kommunen. Åkervyerna som öppnar sig från Volsvägen är väl märkbara i landskapet. Däremot gömmer sig till exempel fritidsbosättningen vid Humaljärvi i skogen. Utmaningen med utvecklingen av strandområdet vid Humaljärvi är terrängförhållandena.

Bostadsområden och fritidsboende

På delgeneralplaneområdet finns utöver Sigurds gård och de detaljplanerade områdena cirka hundra småhus på områden som klassificeras som glesbygdsområden. Invånarantalet i Jungfrubergets detaljplan är ca 700 och på småhusområdet i Gesterby detaljplan bor ca 285 invånare.

På Humaljärvis strand finns ett tiotal fritidsbostäder, dessutom finns några fritidsbostäder inom Meikos influensområde.

Med undantag av de detaljplanerade områdena är planeringsområdets bostadsbyggnadsbestånd glesbebyggelse. Glesbebyggelsen är ställvis mycket tät, ställvis mycket gles.

Arbetsplats- och näringsverksamhetsområden

Det finns ca 50 arbetsplatser på planområdet (situationen år 2015). Den största sysselsättaren är Neidonkallion päiväkoti, vars anställda representerar ungefär hälften av arbetskraften på området. På området idkas också bl.a. häststallsverksamhet samt jord- och skogsbruk.

Service

Den kommersiella och offentliga servicen i kommuncentrum i Kyrkslätt ligger på cirka två kilometers avstånd från planeringsområdets södra del. På planeringsområdet finns ingen offentlig service med undantag för Neidonkallion päiväkoti.

I Gesterby skolcentrum finns finsk- och svenskspråkiga grundskolor. Porkkalan lukio ligger på affärsområdet i kommuncentrum, där det bl.a. finns ett bibliotek, hälsocentral och olika idrottstjänster. Den närmaste kyrkan finns på affärsområdet, likaså kommunhuset. De närmaste livsmedelsbutikerna ligger på höghusområdena i Lindal och Gesterby. Två hypermarketer ligger på kommuncentrums affärsområde, där det finns ett stort antal specialaffärer.

Kommunens mål är att stärka den kommersiella attraktionskraften i kommuncentrum. Detta mål främjas av befolkningsökningen som sker genom delgeneralplanen. Detta bl.a. gör den kommersiella servicen på affärsområdet mångsidigare.

Trafik

Planläggnings- och trafiksystemtjänsterna beställer en trafiksystemplan för Kyrksläotts mellersta zon hösten 2015. Resultaten från den beaktas i uppgörandet av planförslaget för delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2.

Volsvägen

Volsvägen som leder från kommuncentrum i riktning mot Vols är en väg som förvaltas av Nylands NTM-central. Regelbunden busslinjetrafik kör längs vägen. På Volsvägen finns uppskattningsvis cirka 20 direkta fastighetsanslutningar. De övriga vägarna på området är enskilda vägar och dessa finns på var sida om vägen. Storeksvägen, Norrbovägen, Vinkelbodavägen och Samkullavägen leder till fastigheterna öster om Volsvägen. Till den västra sidan leder en väg som heter Björkhagen.



Bild 6: Volsvägen med vägmiljö är av kulturhistorisk betydelse. Den nuvarande vägens sträckning ändras inte, men längs vägen byggs en gång- och cykelled för att trygga vägen för fotgängare och cyklister (bild: Tero Luomajärvi).

Kvarnbyvägen

Kvarnbyvägen, som förvaltas av ett väglag, leder i riktning mot Kvarnby. I princip leds all trafik via den här förbindelsen. Det bör dock konstateras att bron över ån kräver reparationsåtgärder. Vägen används förutom av fastigheterna på området av dem som besöker Meiko naturskyddsområde. Området besöks årligen enligt Forststyrelsens beräkning av antalet besökare av cirka 17 000 (situationen år 2013).

Gesterbyvägen

Gesterbyvägen som ligger utanför planeringsområdet är liksom Volsvägen en av huvudinfarterna till kommuncentrum. Via den har fordonstrafiken ordnats till egnahemsområdet i Gesterby och till den i delgeneralplanen avsedda nya matarvägen som ansluter till trafiksystemet i delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 1. I utvecklingsbilden för Kommuncentrum (Suunnittelukeskus Oy) från 2004 skissade man upp en ringledsaktig fordonsförbindelse kring kommuncentrum. Behovet att genomföra den växer ofrånkomligt som följd av invånarantalet och annan verksamhet.

Detaljplanerade områden

Kommunen ansvarar för underhållet av gatorna i detaljplaner. Till Jungfrubergets bostadsområde har en förbindelse ordnats från Volsvägen på en plats som ligger utanför planeringsområdet. Samma situation gäller småhusområdet i Gesterby till vilket infart ordnats via Gesterbyvägen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i Kyrksläotts kommun ordnas av HRT. På Volsvägen kör under en vardag tre bussturer (903, 903K och 908) samt servicetrafik. Vardagar är antalet turer 17, veckoslut finns inget bussutbud, dessutom är antalet turer sommartid avsevärt mindre (situationen år 2015). På planeringsområdet finns sex par busshållplatser på Volsvägen.

I resecentret i kommuncentrum finns ett högklassigt utbud på kollektivtrafik till grannkommunerna och framför allt till huvudstadsregionen. Till exempel går under vardagsdygn över hundra buss- och närtågsturer i riktning mot Helsingfors. Kollektivtrafikutbudet från resecentret till andra delar av kommunen är också jämförelsevis gott. Skoleleverna använder den allmänna kollektivtrafiken i Kyrkslätt.

Gång- och cykeltrafik

Längs Volsvägen har byggts en gång- och cykelled från centrum till Kvarnbys korsning. Kommunen har i samarbete uppgjort en förlängning av leden från korsningen i fråga norrut ända till Ingelsvägens korsning (Förbättring av landsväg 11255 genom byggande av en gång- och cykelled på avsnittet Kvarnbysvägen-Ingelsvägen, Kyrkslätt (hörande), Nylands NTM-central, 2015). Kommunaltekniska tjänsterna är beredda på att börja bygga förbindelsen 2016 och om projektet får finansiering inom ovanstående tidtabell, skulle gång- och cykelleden bli färdig samma år. Kommunens mål är att bygga ovan nämnda planerade led så snabbt som möjligt, eftersom den behövs för att förbättra trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister. Inget beslut har fattats om att bygga förbindelsen (situationen år 2015).

Kommunen utarbetar som bäst en ändring av detaljplanen för Gesterby som omfattar ett avsnitt av Gesterbyvägen bl.a. vid småhusområdet som hör till planeringsområdet. I planändringen i fråga kommer man att anvisa en gång- och cykelled från Gesterborgsvägens korsning i riktning norrut. Inget beslut har fattats om att bygga förbindelsen (situationen år 2015).

Rekreation

Meiko naturskyddsområde är av regional betydelse och dess rekreationstjänster används förutom av kommuninvånarna av invånarna i Helsingforsregionen och de närliggande kommunerna. Årligen besöks Meiko enligt Forststyrelsens uppskattning av cirka 17 000 personer (situationen år 2013).

Med undantag av de detaljplanerade områdena finns i skydd av områdets varierande terräng också mycket lugna områden och de till strukturen luftiga bostadssamhällena med smala vägar fungerar i regel som trivsamma promenadmiljöer. Vidsträckt Ingels skogsområde öster om Volsvägen har i beredningen av planen konstaterats vara en viktig, ännu onutnyttjad rekreativ resurs, genom vilken man från kärnområdet i kommuncentrum kan leda rekreativförbindelser till Humaljärvi och i riktning mot Smedsby samt till Meiko

naturskyddsområde. Den ovan beskrivna förbindelsen förverkligar det med Nylands landskapsplan förenliga grönförbindelsebehovet.

På Jungfrubergets detaljplaneområde finns norr om daghemmet en lekplats som betjänar invånarna. Ett vidsträckt rekreationsområde som betjänar invånarna ligger på Jungfrubergets krön och det norrom liggande området. Dessutom är gång- och cykelförbindelserna på området goda och de erbjuder trivsamma förbindelser.

I idrottsparken i centrum, som ligger cirka en kilometer från de detaljplanerade områdena i planeringsområdets södra del och på cirka fyra kilometers avstånd från Sigurds gård, finns ett stort antal olika motionsmöjligheter. I Varuboden arena kan man spela bl.a. ishockey.

Bebyggd kulturmiljö och fornlämningar

På riksnivå värdefulla objekt

På det egentliga delgeneralplaneområdet finns inga på riksnivå värdefulla bebyggda kulturmiljöer, värdefulla landskapsområden eller byggnadsskyddsobjekt. Delgeneralplaneområdet tangeras av en på riksnivå betydelsefull kulturhistorisk helhet, Stora Kustvägen (Kungsvägen) och den ligger söder om planeringsområdet på cirka 1,5 km avstånd från planeringsområdet (*källa: Kulturmiljöer av riksintresse RKY, Museiverket 2009*).

Landskapligt värdefulla objekt

Humaljärvis kulturlandskap (objekt nr 128) som är av landskaplig betydelse sträcker sig delvis till den norra delen av planeringsområdet. Till kulturlandskapet hör Österbys väl bevarade bymiljö och Vols gård med parker, som båda omramar Humaljärvis norra strand. Vols gård var känd redan på 1500-talet. Gården fungerade som ålderdomshem i slutet av 1800-talet och de äldsta byggnaderna på gården är från 1800-talet. Ålderdomshemmets nybyggnad från 1920-talet ger sitt eget intryck på området. På Humaljärvis västra strand har stridsterräng från 1918 bevarats så att den märks tydligt. Dessutom har gränsen för Porkala arrendeområde löpt genom området (*källor: Uudenmaan kulttuuriympäristöselvitys, Missä maat on mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt ja Uudenmaan maakuntakaava, bilaga 25*).

Byggnadsskydd

Det finns åtta objekt som är skyddade med Kyrksläotts generalplan 2020 (*källor: Sigbritt Backman, Byggnadskultur och kulturlandskap i Kyrkslätt, 1991 samt inventering av den byggda kulturmiljön, delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp2, STADIONARK, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen och Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2014*).

Kulturmiljöer

Kulturmiljöer (objekt, planbeteckning i Kyrksläotts generalplan 2020):

- Sigurds, Kyrksläotts generalplan mi-161
- Ytterkurk, Kyrksläotts generalplan mi-162.

I *Inventering av den byggda kulturmiljön* som uppgjorts för delgeneralplanläggningen har man lyft fram kulturmiljöns värdehelheter, Volsvägen (1070) och Sigurds (1071).

Byggnadsskyddslagen

Objekt som är skyddade eller avsedda att skyddas med stöd av markanvändnings- och bygglagen eller byggnadsskyddslagen är (objekt, inventeringsförteckningens nr, plan och nuvarande planbeteckning):

- sr-254 Sigurds, ekonomibygnader av sten, parkkonstruktioner, den gamla inspektorsbostaden av sten med klassicistiska stildrag som hör till gårdshelheten Sigurds är den enda ursprungliga bostadsbyggnaden som

bevarats på lägenheten. Den var en gång i tiden i två våningar, ändringarna är skickligt gjorda, landskapligt, byggnadshistoriskt och kulturhistoriskt värde.

- sr-255 Sigurds, Gränsbacka, invid Volsvägen i landskapet synligt belägen Sigurds gårds gamla statarbostad från 1910, byggnaden fungerade under Porkala arrendetid som Finlands gränsbevakningsstation, landskapligt, byggnadshistoriskt och kulturhistoriskt värde.
- sr-257 Wohls, Martha stugan, invid Volsvägen belägen till Sigurds kulturlandskap hörande, till sitt uttryck välbevarad, dekorativ stuga från 1930-talet, som under Porkala arrendetid användes av Finlands gränsbevakare, landskapligt, byggnadshistoriskt och kulturhistoriskt värde.

Skyddade minnesmärken (objekt, planbeteckning i Kyrksläotts generalplan 2020):

- mm-368 Sigurds minnesmärke

Områdets lokalt betydande byggnadskulturobjekt av byggnadshistoriskt och kulturhistoriskt värde har lyfts fram i inventeringen (2 st.):

- sr-325 Ytterkurk, i kanten av Volsvägen belägen och till Ytterkurks kulturmiljö anknytande, byns gamla stamlägenhet, vars stora huvudbyggnad härstammar från 1800-talet, till helheten hör ett gårdsområde med gamla träd samt en ladugård i tegel, byggnadshistoriskt, landskapligt och kulturhistoriskt värde.
- sr-326 Villnäs, separat från den övriga bosättningen, på en tomt som avgränsas av skogen och ådalen belägen plats för ett före detta torp, där det står en bostadsbyggnad från 1800-talet med nävertak och långa knutar, som är en av få byggnader som bevarats från 1800-talet på området. Fönsterändringarna från 1950-talet har något ändrat den ursprungliga anblicken, byggnadshistoriskt och kulturhistoriskt värde.

Lokalt betydelsefulla objekt:

Med inventeringen förenliga byggnadsobjekt som är av lokal betydelse (objekt, inventeringsförteckningens nr och nuvarande planbeteckning):

- sr-p1043 Björkbacka, på ett gammalt torps plats med ursprunglig anblick bevarade stocklada och en liten fritidsbostad som representerar återuppbyggnadsperioden efter Porkala arrendetid samt ett sommarrum, kulturhistorisk betydelse.
- sr-p1044 Solhem, skilt från den övriga bosättningen, på av skogen avgränsad tomt beläget småbruk från början av 1900-talet, på vilket det finns en bostadsbyggnad som genom reparationer och tillbyggnad har en något ändrad anblick, kulturhistoriskt värde.
- sr-p1046 Tallmo, på från Karlsvik styckad lägenhet, i väglandskapet synligt belägen för början av 1900-talet typisk bostadsbyggnad som väl bevarat sitt utseende från tidsperioden, landskapligt och kulturhistoriskt värde.
- sr-p1047a Karlsvik, i landskapet synligt belägen till lantbruk från början av 1900-talet hörande huvudbyggnad med mansardtak som väl bevarat sitt utseende och som med ekonomibyggnader som anknyter till gårdsområdet på området utgör en sällsynt bevarad gårdshelhet från början av 1900-talet, landskapligt och kulturhistoriskt värde.
- sr-p1047b Karlsvik, stallbyggnad med mansardtak från början av 1900-talet som hör till Karlsviks gårdscentrum, landskapligt och kulturhistoriskt värde.

- sr-p1049 Forsgård, i Volsvägens landskap synligt belägen, och till Ytterkurks kulturmiljö hörande byggnad med mansardtak från 1920-talet som väl bevarat sitt ursprungliga utseende, landskapligt och kulturhistoriskt värde.
- sr-p1050 Solbacka, i Volsvägens landskap synligt belägen, och till Ytterkurks kulturmiljö hörande byggnad med mansardtak från 1920-talet som väl bevarat sitt ursprungliga utseende i huvuddrag, landskapligt och kulturhistoriskt värde.
- sr-p1052a Krukbacka, i Volsvägens landskap synligt belägen 1911 byggd före detta lerverkstad, som efter arrendetiden byggdes om för bostadsbruk, till helheten hör också en ekonomibygnad från samma tid som avgränsar gårdens västra kant, landskapligt och kulturhistoriskt värde.
- sr-p1052b Krukbacka, invid Volsvägen synligt belägen gammal lagerbyggnad till en före detta lerverkstad, från 1911. Fasadernas nuvarande utseende från 1950-talet, landskapligt och kulturhistoriskt värde.
- sr-p1053 K376T4, synligt invid Volsvägen belägen bostadsbyggnad med mansardtak och drag från 1920-talet som vid senare reparationer något ändrats, landskapligt och kulturhistoriskt värde.
- sr-p1054 Vuorela, i landskapet synligt invid Volsvägen belägen i reparationer på 1950-talet förnyad liten bostadsbyggnad med personligt utseende, landskapligt och kulturhistoriskt värde.
- sr-p1056 Strängnäs, till Kvarnbyåns närhet och Ytterkurks kulturmiljö anknytande, i senare ändringar relativt väl sitt utseende bevarad bostadsbyggnad från 1930-talet med mansardtak, landskapligt och kulturhistoriskt värde.
- sr-p1050 Vårkulla, i Volsvägens landskap synligt belägen, och till Ytterkurks kulturmiljö hörande byggnad med mansardtak från 1920-talet som väl bevarat sitt ursprungliga utseende i huvuddrag, också gårdens gamla lerverkstad har bevarats, landskapligt och kulturhistoriskt värde.
- sr-p1058 Ångshyddan, i närheten av Volsvägen belägen och till Ytterkurks kulturmiljö anknytande, byggnad med jugenddrag och sadeltak från 1920-talet som väl bevarat sitt ursprungliga utseende, landskapligt och kulturhistoriskt värde.
- sr-p1061 Lövdala, småbruk som representerar återuppbyggnadsperioden efter Porkala arrendetid, på vilket det finns en för tidsperioden typisk bostadsbyggnad i 1½ våning som väl bevarat sitt utseende, kulturhistoriskt värde.
- sr-p1062 Sandbacka, i Volsvägens landskap synligt belägen, och till Ytterkurks kulturmiljö hörande byggnad med mansardtak från 1920-talet som väl bevarat sitt ursprungliga utseende, landskapligt och kulturhistoriskt värde.
- sr-p1063 Solhem, i Volsvägens landskap synligt belägen, och till Ytterkurks kulturmiljö hörande byggnad med sadeltak från 1920-talet som väl bevarat sitt ursprungliga utseende i riktning mot Volsvägen, landskapligt och kulturhistoriskt värde.
- sr-p1064 Coros-Ingels, i Volsvägens landskap synligt belägen liten bostadsbyggnad från återuppbyggnadsperioden efter arrendetiden som väl bevarat sitt ursprungliga utseende, samt tillhörande ekonomibygnad, landskapligt och kulturhistoriskt värde.
- sr-p1065a Sigurds, den till Sigurds gårdshelhet hörande gamla inspektorsbostaden av sten med klassicistiska stildrag som hör till gårdshelheten Sigurds är den enda ursprungliga bostadsbyggnaden som bevarats på lägenheten. Den var en gång i tiden i två våningar, ändringarna är skickligt gjorda, landskapligt, byggnadshistoriskt och kulturhistoriskt värde.
- sr-p1065a Sigurds, den till Sigurds gårdshelhet hörande, av arkitekt Ola Hansson planerade nya huvudbyggnaden som är ett representativt exempel på på 1970-talet personligt planerat småhusbyggande, landskapligt och byggnadshistoriskt värde.

- sr-p1065c Sigurds, till Sigurds gårdshelhet hörande stall- och bostadsbyggnad från 1914, landskapligt och kulturhistoriskt värde.
- sr-p1066 Sigurds, i landskapet i Ingelsåns ådal synligt belägen stor stenladugård som hört till Sigurds gård. Ladugården är från 1930-talet och har väl bevarat sitt utseende, landskapligt, byggnadshistoriskt och kulturhistoriskt värde.
- sr-p1067 Tidlös, vid Humaljärvis strand belägen, personligt planerad fritidsbostad, som uttrycker 1950-talsarkitektur av hög klass, landskapligt, byggnadshistoriskt och kulturhistoriskt värde.
- sr-p1069 Solhem, i ändan av Storeksvägen belägen relativt liten, till utseendet mycket väl bevarad bostadsbyggnad uppskattningsvis från 1920-talet med mansardtak, kulturhistoriskt värde.

Utöver ovanstående har i inventeringen dessutom undersökts tio andra byggnader, men de har inte konstaterats ha skyddsvärde.



Bild 7: I delgeneralplanen har man på Meiko naturskyddsområde möjliggjort utnyttjande av de invid Volsvägen belägna skyddade byggnaderna till turismverksamhet. På bilden en väl bevarad, dekorativ 1930-talsstuga (Martha stugan) som hör till Sigurds kulturlandskap och som under Porkala arrendetid användes av Finlands gränsbevakare. Byggnaden är skyddad (bild: Tero Luomajärvi).

I inventeringen Byggnadskultur och landskap i Kyrkslätt nämns som lokalt betydande byggnadsobjekt utöver objekten ovan:

- Björkbacka 257 3:10
- Nykulla 418 4:2
- Karinsberg 257 1:9
- Lövkulla 257 1:37

- Bergdala II 435 1:33
- Solhem 257 1:9
- Tallbacka 257 3:41
- Sandkulla 257 2:15

Fornminnesobjekt

Museiverkets registerportal innefattar på kommunens uppdrag utarbetade *Arkeologisk inventering av västra Kyrkslätt* (Museiverket). På planområdet finns fem fasta fornlämningar och tre lösfynd. De har sammanställts i listan nedan enligt fornlämningarnas registernummering. Utöver dessa har på inventeringsområdet lokaliserats även de övriga objekten som förts in i registerportalen *Arkeologisk inventering av västra Kyrkslätt*.

Arkeologisk inventering av förhistoriska och historiska objekt och objekt från Porkala arrendetid (1944-1956) 12.10-25.10.2011:

1000019601	Kvarnby 2	boplats från stenåldern, fast fornlämning
1000003893	Kvarnby	fyndplats från stenåldern
1000011570	Bystråket 8	boplats från stenåldern
1000019630	Kvarnbys kvarn	historisk fast fornlämning
1000019625	Kvarnby	historisk boplats, eventuell fornlämning
100015239	Tallbackabergen	fyndplats från stenåldern
100019629	Ytterkurks kvarn	historisk fast fornlämning
1000003871	Solhem	fyndplats från stenåldern
257010028	Sällbacka	boplats från stenåldern, fast fornlämning (generalplan, sm-422)
1000019640	Jungfruberget	försvarsbefästning, befästning från kalla kriget, Porkala
1000011733	Käringberget	naturformationer.

I inventeringen har dessutom tre eventuella fornlämningar på planområdet presenterats:

1000019610	Valborgsbacken	stenkonstruktioner, eventuell fornlämning
1000019621	Ytterkurk	historisk boplats, byplats, eventuell fornlämning
1000019622	Ingels	historisk boplats, byplats, eventuell fornlämning.

I inventeringen lät man bli att dokumentera de på Ingels och Sigurds byars områden belägna skyttegravarna från striden mellan de röda och de vita 1918, som det finns många av på södra och sydvästra sidan av Humaljärvi. Dokumenteringen av dessa lämnades ogjord, eftersom arkeolog Oula Seitonen kartlagt strukturerna på området tillsammans med studerande 2010.

Militära kvarnlämningar från Sovjetunionens arrendetid (1944-1956) har utretts för Kyrksläotts generalplan 2020 (källa: *Porkkala 1944 - 1956, Neuvostoliiton merisotilaallinen tukikohta, Sotamuseo, Pekka Silvast, 1991*). Utredningens uppgifter införs på i plankartan då planförslaget utarbetas.

En utredning om Kyrksläotts historiska vägar har gjorts i samband med generalplanearbetet 1987. Utredningen gjordes av Maunu Häyrynen. Med utredningen kompletterades och uppdaterades Kaj Linniläs överskådliga utredning från 1973. I utredningen ingår från området Evitskogs före detta kyrkväg, alltså nuvarande Volsvägen. Utredningen lyfter dessutom fram skyddsrekommendationer

i fråga om vägarna och de har beaktats i Kyrkslätts generalplan 2020. I generalplanen har invid Volsvägen anvisats två kulturmiljöer (se bilaga 8).

På planeringsområdet gjordes år 1991 en byggnadsinventering vars resultat har samlats i publikationen Byggnadskultur och kulturlandskap i Kyrkslätt.

3.1.5 Markägoförhållanden

Planeringsområdet är i huvudsak i privat ägo, visserligen äger Kyrkslätts kommun markområdet i Kvarnby.

3.2 Planeringssituation

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De i markanvändnings- och bygglagen avsedda målen för områdesanvändningen trädde i kraft år 2000. De har justerats och de har trätt i kraft 2009 och 2013.

3.2.1 Planer

På planområdet gäller följande planer eller delar av planer samt byggnadsordning.

Landskapsplan

Nylands landskapsplan har fastställts i miljöministeriet 2006 och motsvarande har etapplandskapsplan 2 för Nyland fastställts i miljöministeriet för Kyrkslätts del 2015. Av delgeneralplaneområdet har en betydande del anvisats endera som område för tätortsfunktioner och vitt område samt som naturskyddsområde där ett område i närheten betecknats som rekreativområde. Likaså vattendragen på området har anvisats i planen så som även grundvattenområdet. Dessutom gäller en beteckning för grönförbindelsebehov och friluftsrutt området.

Generalplan

Kyrkslätts generalplan 2020 vann laga kraft år 2000. I den har delgeneralplaneområdet anvisats som område för företagsverksamhet och boende (PT, AP och A-1). I planeringsområdet ingår dessutom jord- och skogsbruksdominerade områden (M) samt vattenområde (W). På planeringsområdet och i närheten av det finns vidsträckta Meiko naturskyddsområde (SL).

Markanvändningen i delgeneralplanen anknyter till delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 1 (lagakraftvunnen 2010) och till delgeneralplanen för Gesterby och Smedsby (lagakraftvunnen 2014).

Detaljplaner

På området gäller följande detalj- och byggnadsplaner (båda planerna har vunnit laga kraft):

- Detaljplanen för Gesterby (fastställd av länsstyrelsen i Nyland 1976)
- Detaljplanen för Jungfruberget (lagakraftvunnen 2002)

Byggnadsordning

Kyrkslätts byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 29.6.2006. Den trädde i kraft efter kungörelsen 17.9.2008. Byggnadsordningen har sedermera justerats och kompletteras och den senaste uppdateringen i den gällande byggnadsordningen är gjord 2.11.2015.

3.2.2 Övriga centrala planer och utredningar

Planens bakgrundsmaterial, planer och utredningar har presenterats i början av den här planbeskrivningen.

4 DELGENERALPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Behov av planering av delgeneralplanen

Med delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, med rättsverkningar avgörs med tanke på kommunens samhällsutveckling den regionala tillväxten i kommuncentrum med stöd av markanvändningen och trafiksystemet på betydande nya bostadsområden. Området planläggs i huvudsak för boende, men på området reserveras också områden för företagsverksamhet och service. Markanvändningen enligt planen grundar sig på genomförandet av trafiknätet, som den nya markanvändningen förutsätter, så att så väl nya som befintliga områdens åtkomlighet förbättras. Utgångspunkten är att erbjuda majoriteten av invånarna på planeringsområdet kollektivtrafiktjänster för att röra sig i vardagen. Trafiklösningarna inom planeringsområdet bör fungera smidigt tillsammans med planeringsområdets huvudleder för fordonstrafiken, kollektivtrafikarrangemang och områdets övriga markanvändning.

Planeringsmålen för markanvändningen bör anpassas bl.a. till områdets rådande speciella särdrag, natur- och kulturvärden och lokala behov så att mellan markanvändningslösningen och den rådande naturmiljön uppnås en stabil och god livs- och verksamhetsmiljö för både människor och företagsverksamhet. Den nya markanvändningens konsekvenser för Meiko naturskyddsområde tas i beaktande. I delgeneralplanens markanvändningslösningar betonas också i övrigt harmonin mellan områdena som ska utvecklas och naturmiljön, vilket framkommer bl.a. som värnande om naturens mångfald på området samt genom att reservera tillräckligt omfattande naturmiljöer för enhetliga och fungerande ekologiska korridorer eller styrande av dem till nya fortsatta förbindelser ur vägen för den nya markanvändningen.

Målet är att göra den nuvarande samhällsstrukturen tydligare genom kompletterande byggande på områden av glesbygdstyp genom att detaljplanera dem. Markanvändningen på de nya bostadsområdena anpassas till den rådande landskapsstrukturen som en helhet så att delgeneralplanen med tillräcklig noggrannhet styr detaljplanerna som uppgörs senare.

4.2 Inledning av delgeneralplanen och beslut som gäller den

Delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, inleddes som ett planeringsprojekt enligt det av kommunfullmäktige år 2010 godkända planläggningsprogrammet. Projektet inleddes efter att samhällstekniska nämnden hade programmet för deltagande och bedömning för projektet 15.12.2011 (§ 116).

Arbetet med delgeneralplanen omfattar uppdatering av den år 2004 godkända utvecklingsbilden för Kommuncentrum. Uppdateringen av utvecklingsbilden har skjutits upp, eftersom den ska vara i linje med Kyrksläotts kommunstrategi 2015-2017. Hösten 2015 godkände kommunfullmäktige strategin.

Helsingforsregionens markanvändningsplan 2050 och trafiksystemplan 2015 godkändes senvåren 2015. De har ingen direkt inverkan på innehållet i delgeneralplanen.

Planutkastet lades fram på beslut av samhällstekniska nämnden 19.11.2015 (§ 78).

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Planprojektets intressenter är uppräknade i programmet för deltagande och bedömning.

4.3.2 Anhängiggörande

Delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, anhängiggjordes 24.2.2012. Planeringsprocessen inleddes med att göra en geoinformationsförfrågan 2013.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Program för deltagande och bedömning

För att styra planläggningen gjorde man upp ett program för deltagande och bedömning som godkändes i samhällstekniska nämnden i slutet av år 2011.

Geoinformationsförfrågan

År 2013 gjordes en geoinformationsförfrågan i fråga om delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2 (Mapita Oy).

Utredningar

På sidan 3 i den här planbeskrivningen framkommer utredningarna som gäller planeringsområdet under punkten Delgeneralplanens bilagerapporter.

Uppdatering av utvecklingsbilden för Kommuncentrum

Utvecklingsbilden för Kommuncentrum godkändes i kommunfullmäktige 2004. Den uppdateras innan förslaget till delgeneralplanen läggs fram offentligt.

4.3.4 Myndighetssamarbete

I början av planläggningen ordnades ett myndighetssamråd 10.11.2011. I myndigheternas inlägg togs följande saker upp:

- kulturmiljön bör beaktas i planeringen
- byggnadskulturobjekten bör beaktas i planeringen
- sommaren 2011 gjordes en arkeologisk inventering och den verkar vara tillräcklig
- på området har man konstaterat betydande naturvärden, miljöutredningarna bör kompletteras
- planens inverkan på Natura 2000-området bör utredas
- grönförbindelsebehovet i landskapsplanen bör beaktas i planen
- vattenanskaffningen på Meikoområdet bör beaktas i planeringen
- kraftledningen som löper genom området och begränsningarna som den medför för markanvändningen bör beaktas i planeringen
- ordnandet av en s.k. mjuk-GIS-förfrågan upplevdes positiv

Gång- och cykelplanen för Volsvägen (Förbättring av landsväg 11233 genom byggande av en gång- och cykelled på avsnittet Kvarnbyvägen-Ingelsvägen, Kyrkslätt, Nylands NTM-central, 2015) har uppgjorts vid sidan av delgeneralplaneprocessen. Projektet hör till de kostnadseffektiva projekten i Helsingforsregionen (KUHA). Under senvåren 2015 har Nylands NTM-central lämnat in planen till kommunen för utlåtande.

4.4 Delgeneralplanens mål

Huvudmålsättningen med delgeneralplanläggningen är att på planeringsområdet uppföra småhusboende som kompletterar kommuncentrum och eventuellt funktioner som betjänar invånarna. Målet är att på området genomföra även rekreativsmöjligheter som betjänar invånarna och småskaligt byggande av arbetsplatser. Där anvisas en plats också för en huvudbyggnad som betjänar Meiko naturskyddsområde.

Delgeneralplanen möjliggör i Kyrksläotts generalplan 2020 ändring av markanvändningen på områden som till största delen anvisats som jord- och skogsbruksområden till småhusdominerat boende. Syftet är att anlägga en ny matargata från Gesterbyvägen till Volsvägen och invid den koncentrera tillräckligt med boende för att ordna kollektivtrafik. På området uppkommer också litet nya arbetsplatser. Ett arbetsplatsområde ligger i närheten av korsningen mellan Volsvägen och Kvarnbyvägen och ett annat uppstår invid den nya ringledsaktiga förbindelsen (matarleden). En reservering för en eventuell ny skol- och daghemstomt finns invid den nya förbindelsen i den östra delen av planeringsområdet. Likaså har en plats för ett nytt daghem reserverats invid den nya vägen som leder till Kvarntorpets bostadsområde.

I delgeneralplanen finns också en reservering för ett eventuellt naturcentrum i Meiko, som ligger invid bussrutten som ska genomföras.

De nya småhusområdena på planeringsområdet förenhetligar den nuvarande mycket splittrade samhällsstrukturen. Områdena sammanlänkas naturligt både i varandra och till de närbelagda rekreativsområdena. I delgeneralplanen har anvisats friluftsleder som gör det möjligt att röra sig från bostadsområdena exempelvis från Hummelstranden till affärsområdet i centrum. Friluftsrutternas har koordinerats med de närliggande delgeneralplanerna, Kommuncentrum, etapp 1 och Gesterby och Smedsby.

Mållåret för delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, är 2040.

4.1. Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Delgeneralplanen hänger inte samman med de riksomfattande målen för områdesanvändningen med undantag för specialfrågor i Helsingforsregionen, för vilkas del placeringen av bostadsproduktion på planeringsområdet stämmer överens med målen för områdesanvändningen.

4.4.2 Delgeneralplanens förhållande till målen i landskapsplanen

Etapplandskapsplan 2 för Nyland (förnyande av landskapsplanen) har fastställt för Kyrksläotts kommuns område i miljöministeriet 2014. Planeringsområdet berörs av den utvidgade tätortszonen i etapplandskapsplanen. Kommunens representanter har strävat efter att regelbundet informera förbundet om framskridandet av planeringen av delgeneralplanen.

4.4.3 Utvecklingsbilden för kommuncentrum

Utvecklingsbilden för kommuncentrum som godkändes 2004 uppdateras innan förslaget till delgeneralplan läggs fram.

4.4.4 Delgeneralplanens relation till Helsingforsregionens strategiska riktlinjer och planer

I enlighet med Kyrksläotts generalplan 2020 möjliggör en del av planeringsområdet bildande av landsbygdsaktigt boende. Syftet är att ändra markanvändningen på planeringsområdet i enlighet med de strategiska linjerna för markanvändning, boende och trafik i Helsingforsregionen 2050 bl.a. så att den fullföljer följande riktlinjer:

- samhällsstrukturen utvecklas så att den blir allt tätare och enhetligare

- nybyggande inriktas på områden i närheten av goda kollektivtrafikförbindelser
- tillräckligt omfattande och enhetliga grönområden tryggas innan- och utanför tätorterna.

Helsingforsregionens utvecklingsbild 2050 "Gränslös metropol" är en handling i vilken teman som ska beaktas i regionplaneringen har behandlats.

Helsingforsregionens kommuner har i slutet av våren 2015 godkänt Helsingforsregionens markanvändningsplan 2050, Helsingforsregionens bostadsstrategi 2025 och Helsingforsregionens trafiksystemplan 2015. Målet är att minst 80 % av kommunernas bostadsproduktion ska placeras på prioriterade områden i markanvändningsplanen, som i planen anvisats som mörka områden. På området för delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, finns inte ovannämnda mörka områden. Till dessa delar kommer utvecklingsfinansiering inte att anvisas för projekt för genomförande av delgeneralplanen.

I Helsingforsregionens markanvändningsplan 2050 ligger en del av planeringsområdet på kartans s.k. ljusbruna områden, där markanvändningen fullföljs och finansieras i kommunens regi.

Volsvägens gång- och cykelled ingår på listan för kostnadseffektiva trafikprojekt i regionen. Andra regionala projekt finns inte på planeringsområdet.

4.4.5 Mål som uppkommit under processens gång och precisering av målen

Kommunen har i början av planeringen år 2013 låtit göra en förfrågan bland invånarna på området och alla intresserade av utvecklingen av området. Uppgifterna om sammanfattningen av förfrågningarna kan läsas på kommunens webbplats och man har strävat efter att ta dem i beaktande i planeringen av markanvändningen. Eftersom syftet är att områdets befolkningsantal i enlighet med programmet för deltagande och bedömning minst fördubblas, är det viktigt att vara medveten om vilka objekt eller andra av platsens egenskaper kunderna och andra användare på området tycker att är av betydelse.

Delgeneralplaneprocessen har på många sätt varit en utmaning. Vid myndighetssamrådet var utöver Kyrksläotts kommun, Nylands förbund, Nylands NTM-central och HRT representerade. Vid samrådet beslutade man att för området uppgörs en naturutredning och en byggnadsinventering. Innan planeringsarbetet inleddes har en fornminnesutredning uppgjorts för kommuncentrum (*Arkeologisk inventering av västra kommuncentrum, Museiverket, 2011*).

En tudelad naturutredning som är avsevärt mer omfattande än planeringsområdet blev färdig 2014 (*Västra kommuncentrum, Pickalaviken, Kantvik och Pippurn, naturutredning 2012-2013, Luontotieto Keiron Oy, 2014 och Västra kommuncentrum, Pickalaviken, Kantvik och Pippurn, granskning av ekologiska förbindelser, Luontotieto Keiron Oy, 2014*). Resultaten i utredningarna har inverkat betydligt på markanvändningen i delgeneralplanen.

Kommunen har i planutkastets beredningsskede uppgjort en inventering av byggnadsbeståndet (*Inventering av den byggda kulturmiljön, delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, STADIONARK, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2014*) samt gör under uppgörandet av förslaget bl.a. en MKB-utredning om konsekvenserna av markanvändningen i den nya delgeneralplanen för Meiko naturskyddsområde som hör till Natura 2000-området. Likaså före uppgörandet av förslaget uppgörs för kommuncentrum och Kantviks områden en trafiksystemplan som tjänar utvecklingen av området på lång sikt då kommunen fattar beslut om ibrukatagandet av olika områden.

4.4.6 Intressenternas mål

År 2013 innan arbetet med delgeneralplanen inleddes, ordnades en geoinformationsförfrågan genom vilken markägarna och intresserade av utvecklingen av området hade möjlighet att framföra sin åsikt om de framställda frågorna. Deltagarnas åsikter har sammanställts i rapporten *Kirkkonummen 2. vaiheen osayleiskaavaan liittyvä Paikka! -kysely*, som har publicerats på kommunens webbplats.

4.4.7 Planutkastskedet

Delgeneralplanens utkastskede anhängiggjordes först i början av 2015, eftersom naturutredningarna för området blev färdiga 2014.

Beredningsmaterialet för delgeneralplanen för Kommuncentrum, dvs. planutkastet, lades fram på samhällstekniska nämndens beslut 19.11.2015 (§ 78) 18.1.2016-19.2.2016. Under framläggningstiden ordnades ett invånarmöte 2.2.2016.

4.4.8 Planförslagsskedet

Texten skrivs när planförslagsskedet blir aktuellt.

4.4.9 Material som beretts för behandlingen av planen för godkännande

Texten skrivs när ärendet blir aktuellt.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Delgeneralplanens struktur

Regionalt sett kompletterar delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, samhällsstrukturen i Västerledens (stamväg 51) och kustbanans zon. Zonen omfattar i Kyrkslätt områdena från Kantvik via kommuncentrum, Tolls, Jorvas samt även via Masaby till Esboviken och vidare kopplat till Esbo stads västra tillväxtområden. Delgeneralplanen är en del av den regionala zon som förutspåts ha en avsevärd befolkningstillväxt.

Delgeneralplanen förtätar markanvändningen på området norr om kommuncentrum och kompletterar områdets ännu i stor utsträckning obbyggda trafiksystem och ansluter till markanvändningslösningarna både i delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 1 och till delgeneralplanen för Gesterby och Smedsby. En ny ringledsaktig förbindelse (matarled) fortsätter till planeringsområdet från Gesterbyvägen, varifrån det också går en förbindelse via det ännu obebyggda bostadsområdet Gruvböle till Gamla Kustvägen och vidare till Västerledens planskilda anslutningar i Jorvas och Ingvalsporten.

I delgeneralplanen anvisas områdena för boende och arbetsplatser på befintliga och för utvecklingen av samhällsstrukturen gynnsamma områden och på kommunalekonomiskt genomförbara platser så att de på ett förnuftigt sätt kan anslutas till det befintliga vägnätet. Områden som ska utvecklas och bebyggas kompletterande ligger invid trafikförbindelser som ska utvecklas och i kollektivtrafikförbindelsernas influensområde. Dessutom har man tagit invånarnas rekreationsbehov i beaktande i markanvändningen. På området kommer också begränsat med rekreations- och fritidstjänster.

För bostadsbyggande har nya områden anvisats och de kommer i huvudsak att vara småhusbetonade. De nya områdena kompletterar den nuvarande samhällsstrukturen, vilket möjliggör planekonomiskt motiverat kommunaltekniskt genomförande samt möjliggör ordnande av

kollektivtrafik på området på lång sikt. Det är dock skäl att bygga tillräckligt effektivt längs den nya matargatan som leder från Gesterbyvägen till Volsvägen, så att de ovan beskrivna principerna förverkligas. Delgeneralplanen fordrar att alla områden för kompletterande byggande ska detaljplaneras.

Vägmiljön kring Volsvägen berörs av två områdeshelheter för kulturmiljö och deras inverkan ska beaktas i byggnadssättet på bostadsområdena längs vägen. Allmänt taget kan man konstatera att byggnadssättet i de ovan nämnda områdenas närmiljö kommer att vara småhusdominerat. Planbestämmelserna som styr byggandet uppgörs i samband med uppgörandet av planförslaget och de preciseras vid uppgörandet av detaljplanerna för området. Det nya bostadsområdet som gränsar till den nordligare belägna kulturmiljön och områdeshelheten ligger på Sigurds gårds område, som i delgeneralplanen anvisats som område vars miljö ska bevaras.

På planeringsområdet uppkommer i enlighet med bilaga 11 olika typer av nya bostadsområden. På en del av områdena finns sedan tidigare bostadsfastigheter, en del kompletteras med nybyggande. Å andra sidan uppkommer helt nya bostadsområden. På Humaljärvis strand uppkommer åretruntboende istället för de nuvarande fritidsbostäderna. Så här utvecklas planeringsområdet mångfasetterat genom att erbjuda olika boendemöjligheter för personer i olika livssituationer. Meiko naturskyddsområde, Ingels åkerfält och Humaljärvi med sina strandzoner kommer med egna utmaningar och begränsningar för markanvändningen. Området mellan Ingelsskogen, Volsvägen och den nya ringledsaktiga förbindelsen (matarleden) bevaras skogsbeklätt och erbjuder nuvarande och nya invånare ett vidsträckt rekreationsområde. De befintliga åkrarna förblir i regel i odlingsbruk, likaså förblir den obebbyggda västra delen av Kvarnbyån utanför byggandet och fungerar som en rekreationsrutt.

I delgeneralplanen har områdena med naturvärden anvisats med egna beteckningar. En stor del av områdena med naturvärden samt jord- och skogsbruksområdena har anvisats för bevarande i sitt nuvarande tillstånd. I markanvändningen har man beaktat viltdjurens förbindelser och för dem har i delgeneralplanen anvisats tillräckligt vidsträckta obebbyggda områden. I delgeneralplanen har man likaså beaktat det i Nylands landskapsplan avsedda grönförbindelsebehovet som löper genom planeringsområdet från kommuncentrum både i riktning mot Smedsby och mot Meiko. Av kartan framgår också med egna objektsbeteckningar platserna för fornlämningar och byggnader som ska skyddas.

Meiko naturskyddsområde har bestyrkts i delgeneralplanen. Dess närzon bevaras som ett glesbygdsområde med undantag för Sigurds gårds område, vars detaljerade markanvändning avgörs genom att uppgöra en detaljplan för området. Markanvändningen på glesbygdsområdet baserar sig på stamlägenhetsberäkningen i Kyrksläotts generalplan 2020.

Utredningarna och myndighetssamrådets riktlinjer som uppgjordes som utgångsinformation för planeringen har klart inverkat på markanvändningslösningen i delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2.

Trafik och främjande av kollektivtrafik

Volsvägen och Gesterbyvägen förblir huvudleder i delgeneralplanen, Gesterbyvägen ligger för all del utanför delgeneralplanen. Båda vägarna är landsvägar som förvaltas av Nylands NTM-central och som ska utvecklas så att de betjänar den jämnt ökande fordonstrafiken och senare behoven för befolkningen som ökar i och med delgeneralplanen. På båda huvudlederna ska gång- och cykelförbindelser anläggas. För Volsvägen har på NTM-centralens försorg färdigställts en plan för gång- och cykeltrafiken, vilket skulle möjliggöra anläggande av förbindelsen. Också behovet av att anlägga en gång- och cykelförbindelse längs Gesterbyvägen ökar framför allt då detaljplaneringen av området norr om flervåningshusområdet i Gesterby blir aktuellt under de närmaste åren (situationen 2015).

Markanvändningen i delgeneralplanen möjliggör utveckling av kollektivtrafikförbindelser. Mest sannolikt är att busstrafiken jämförelsevis länge kommer att fungera endast på Volsvägen, eftersom den nya ringledsaktiga förbindelsen (matarleden) som ska byggas från Gesterbyvägen till Volsvägen fordrar att ringförbindelse väster om kommuncentrum byggs först i Gruvböle, från Gamla Kustvägen till Gesterbyvägen. Således kommer invånarna på området att använda sig av kollektivtrafiktjänsterna i resecentret i kommuncentrum ännu länge, tills man genom förbindelsen får en busstur i riktning mot Esbo genom planeringsområdet. Från resecentret finns goda kollektivtrafikförbindelser med buss och tåg framför allt i riktning mot huvudstadsregionen och dessutom till tätorterna Tolls, Jorvas och Masaby som ligger längs banan.

Rekreationsrutterna i delgeneralplanen framgår av plankartan. De har planerats så att de passar ihop med närliggande delgeneralplaner.

5.1.1 Boende

Härnäst följer korta beskrivningar av de olika delområdena i delgeneralplanen.

Jungfrubergget och Gesterby

I delgeneralplanen har anvisats med de nuvarande detaljplanerna förenliga bostadsområden, småhusområdena i Jungfrubergget och Gesterby. Man börjar komplettera områdena söder om kraftlinjen med ny markanvändning på så sätt att man på området kan uppföra endera traditionellt småhusbyggande eller effektivare bostadsbyggande såsom radhus och låghus (A). Tätortsöarna berörs inte av betydande ändringsbehov, men det obebyggda området mellan detaljplanerna anvisas för boende (A) och rekreation (VL och VU), såsom för en bollplan och andra idrottstjänster. Utvidgande av Gesterby egnahemsområde till området norr om den nuvarande bostadsklungan har likaså möjliggjorts. Dessutom kan man på området i närheten av det nuvarande daghemmet placera tjänster såsom till exempel boende för äldre (P).

Till områdena för kompletterande byggande kommer antagligen cirka 350 invånare utöver de nuvarande cirka tusen. Befolkningsantalet i Jungfrubergget och Gesterby skulle då delgeneralplanen realiseras vara cirka 1350. Antalet arbetsplatser fördubblas till cirka 50.



Bild 8: Från Kommuncentrums riktning upphör cykelvägen i korsningen mellan Volsvägen och Kvarnbyvägen. Målet med trafikregleringarna i delgeneralplanen är att genomföra bussturer från korsningsområdet på bilden till det nya bostadsområdet i Kvarnby, varifrån de återvänder till Volsvägen längs vägen som planerats söder om Ingels åkerfält. Syftet är att på det vidsträckta åkerfältet på bilden bygga ett relativt litet arbetsplatsområde (bild: Tero Luomajärvi).

Kvarnby

Markanvändningen i Kvarnby ändrar betydligt. Syftet är att leda fordonstrafiken från Volsvägen till det nya bostadsområdet och till Meiko naturskyddsområde längs den nya vägen söder om Ingels åkerfält. Det fordrar att en ny bro byggs. Också den nya bron som går över Kvarnbyån och vars skick inte är det bästa möjliga (situationen 2015), måste ersättas med en ny.

Målet med delgeneralplanen är att i Kvarnby inte tillåts någon annan fordonstrafik än kollektivtrafik på den nya bron som ersätter den nuvarande bron på Kvarnbyvägen. Principen grundar sig på målbilden för framtiden, där en ringledsaktig fordonsförbindelse till Jorvas byggts norr om kommuncentrum. I den här delgeneralplanen innebär det att en ny huvudled som efterbildar Ingelsvägen anvisas från Volsvägen till Gesterbyvägen och därifrån vidare genom det nya bostadsområdet i Gruvböle till Gamla Kustvägen, varifrån det finns förbindelser till de planskilda anslutningarna till Västerleden endera i Jorvas eller Ingvalsporten. Så skulle pendel- och besökstrafiken från planeringsområdet mot huvudstadsregionen inte styras genom affärsområdet i kommuncentrum så att Kyrkslättsvägen stockas. Kyrkslättsvägens trafikvolym är anmärkningsvärt stora i en situation utan markanvändning i enlighet med delgeneralplanen.

Grönförbindelsebehovet i Nylands landskapsplan realiseras norr om den nya infartsvägen till Kvarnby (utanför Kvarnby delområde). Grönförbindelsen omfattar både vägen och åkerområdet (MA) norr om den och riktar sig från Kvarnby både mot Meiko naturskyddsområde och det öster

om Volsvägen belägna vidsträckta friluftsbetonade jord- och skogsbruksområdet (MU) samt via rekreatiomsområdena (VL, VL/s) till affärsområdet i kommuncentrum.

Invid den nya infartsvägen till bostadsområdet i Kvarnby, i närheten av Volsvägen (utanför delområdet Kvarnby) är det möjligt att uppföra servicebyggande, som till exempel ett daghem. Längs den nya vägen leds även trafiken till Meiko naturskyddsområde. Invid den nuvarande Kvarnbyvägen har man reserverat ett område för servicebyggande företagsverksamhet (P/KTY) i Meiko naturcentrum invid den kommande bussförbindelsen. Meiko naturcentrum kan också byggas på området i fråga. Avståndet från det eventuella naturcentret, från den västra ändan av infartsvägen och från busshållplatsen till det egentliga naturskyddsområdet är cirka 1,5 kilometer. Det torde bildas ett tiotal nya arbetsplatser.

Områdena som ska byggas effektivast koncentreras till den nuvarande Kvarnbyvägen. De nya bostadskvarteren (A, AP) byggs så att den mångsidiga bostadsfördelningen möjliggör en bra boplatser för människor i olika situationer: det är möjligt att förutom småhus bygga rad- och låghus på området. I huvudsak är området ändå egnahemsområde som förenhetligar samhällsstrukturen.

Preliminärt torde området få 500-700 nya invånare. Fordonstrafiken till området har ordnats från Volsvägen längs Kvarnbyvägen. Kvarnbyåns strand har bevarats obebyggd väster om ån.

I Kvarnby ligger det ena jordbruket (AM) på planeringsområdet. Det ligger vid Kvarnbyån där det gränsar till det vidsträckta åkerfältet som ligger söder om.

Meiko

Den västra delen av delområdet Kvarnby har i delgeneralplanen anvisats en områdesreservering för service- och företagsverksamhet (P/KTY) nära Meiko naturskyddsområde. Det preliminära målet är att där byggs ett naturcentrum för Meiko, dit kollektivtrafik kan ordnas. Om naturcentret byggs, bör invid den nuvarande vägen byggas en separat gång- och cykelled eller alternativt någon annan förbindelse till naturskyddsområdet.

Meiko naturskyddsområde (SL) omfattar ungefär hälften av delområdet och för Nylands grönförbindelsebehov är området norr om Kvarnbyvägen i stor utsträckning obebyggt. I närheten av naturskyddsområdet är markanvändningen glesbyggande och sådan kommer den också att förbli.

Sammanlagt kommer det att på glesbygdsområdet i delgeneralplanen finns 40 bostadsbyggnader (AO/nr), av vilka ett är en lantgård (AM). Dimensioneringen av byggandet grundar sig på stamlägenhetsberäkningen i Kyrksläotts generalplan 2020. Enligt den kommer det mycket begränsat med nya byggplatser, totalt bara fem med undantag av byggplatserna på lägenheterna som hör till Sigurds gård. Det finns av dem även på Volsvägens delområde.

De nya byggplatserna i Meiko ligger i närheten av den ursprungliga byn Kvarnby, på lägenheterna 2:33 och 3:31. De är en och samma markägares fastigheter, till vilka även lägenhet 8:33 hör. I delgeneralplanen har de nya byggplatserna, av vilka det alltså finns fem, placerats på markägarens lägenheter 2:33 och 8:33 i den västra kanten av åkrarna i Ingvals.

I anslutning till bostadsbyggnaderna på planeringsområdet tillåts begränsat småföretagsverksamhet. På några lägenheter förekommer häststallsverksamhet (situationen 2015). Det kommer antagligen ändå att bara finnas ett tiotal arbetsplatser.

Delgeneralplanen möjliggör detaljplanering av Sigurds gårdsområde (A/s, VL/s). Planbestämmelserna som styr byggandet av området uppgörs i samband med uppgörandet av planförslaget och de preciseras vid uppgörandet av detaljplan för området. I delgeneralplanen bör områdets fina miljö, som är kulturhistoriskt, landskapligt och till sina naturförhållanden värdefull,

bevaras som särpräglad. Det betyder att bl.a. de värden som beskrivs ovan tas i beaktande vid utarbetandet av detaljplanen. Till exempel bör trädallén med närmiljö (VL/s) som leder till gården bevaras och den anvisas som gång- och cykelförbindelse och fordonstrafiken till Volsvägen leds längs den nuvarande vägsträckningen. På den södra stranden av Mustjärvi (W) har anvisats platser för en strandbastu (objektsbeteckningen rs) som betjänar invånarna på området som ska detaljplaneras.

Den största delen av lägenheterna på Sigurds gård har anvisats för detaljplanering. Dock i närheten av gården, vid Burasvägen och den norra kanten av Ingels åkerfält, har fyra byggpaltser (AO/4) anvisats. De kan utföras innan detaljplaneringen av området anhängiggörs.

Det är tillåtet att använda de skyddade byggnaderna (sr-255 och s-257) som är belägna vid Volsvägen, men på naturskyddsområdet, för turismverksamhet (rm). Markanvändningen på det gamla åkerområdet i Humaljärvis strandzon får vara endera odling eller gruppträdgårdsverksamhet (MT/RP). Den låga terrängen mot Humaljärvis vattendrag möjliggör inte användning av området för till exempel koloniträdgårdsverksamhet.

Man rekommenderar att trädbeståndet på Humaljärvis strand gallras med undantag för naturskyddsområdena, så att sjön skulle synas bättre till Volsvägen. Det rekommenderas till exempel att man öppnar utsikten mot sjön från Burasvägen som leder från Sigurds gård till Volsvägen.

Efter att delgeneralplanen genomförts är invånarantalet på det glesbygdsaktiga området cirka 150 och på Sigurds gårds område som ska detaljplaneras cirka 200. Alltså är byggandet i Meiko naturskyddsområdes omedelbara närhet mycket återhållsamt.

Volsvägen

I och med genomförandet av delgeneralplanen bildas i Volsvägens vägmiljö tre bostadsklunkor av vilka de två sydligaste gäller det kulturhistoriska perspektivet som framkommit i inventeringen av den byggda miljön, eftersom det genom decennierna uppstått bosättning i olika åldrar invid vägen. Med anledning av det har Volsvägen anvisats som en historisk väg i enlighet med den utarbetade inventeringen av kulturmiljön (*Inventering av den byggda kulturmiljön, delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp2, STADIONARK, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2014*).

Alla området som anvisats för boende i delgeneralplanen ska detaljplaneras och genom det blir samhällsstrukturen tätare. Markanvändningen i bostadsklungorna på Volsvägen är i första hand småhusbyggande (AP), men den nordligaste klungan kan byggas effektivare (A).

Invid Volsvägen, på delområdets södra del, är det tänkt att en lite bostadsklunga (AP) och ett arbetsplatsområde (P/KTY) detaljplaneras. Det torde uppstå ett tiotal nya arbetsplatser invid den befintliga bussrutten. Trafikmässigt ansluter de detaljplanerade områdena till delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 1.

I Humaljärvis strandzon har ett område anvisats för koloniträdgårdsverksamhet (RP). Platsen kan nås med kollektivtrafik, dessutom är sjön och badplatsen attraktiva. På koloniträdgårdsområdet kan uppskattningsvis cirka 25 stugor byggas. Ett parkeringsområde (LP) tjänar dem som skaffat en stuga i koloniträdgården och dem som använder badplatsen. På området är det tillåtet att utöver koloniträdgårdsstugor dessutom bygga gemensamma utrymmen och en strandbastu till användarnas glädje. Byggandet av området fordrar uppgörande av en detaljplan.

Tre områden (P) har reserverats för servicebyggande. På området väster om Volsvägen längs den nya vägen som leder till Kvarnby finns en plats för servicebyggande, som till exempel ett nytt

daghem. I bostadsklungan som gränsar till Kvarnbyån har den nuvarande häststallsverksamheten möjliggjorts. På korsningsområdet mellan Volsvägen och Ingelsvägen är det möjligt att placera till exempel en närbutik då områdets invånarantal skapar förutsättningar för detta. Alternativt kan på området genomföras annan serviceverksamhet, som ett daghem.

Markanvändningen invid Volsvägen effektiveras så att befolkningsantalet på området stiger till 600-800 invånare efter att detaljplanerna genomförts.

Hummelstranden

I delgeneralplanen har mellan Volsvägen och Gesterbyvägen anvisats en ny matarväg, som är en del av kommuncentrums tätorts ringledsaktiga huvudvägsnät. Bostadsbyggandet bör vara tillräckligt omfattande för att det ska vara planekonomiskt motiverat att bygga området och för att kollektivtrafiken, som betjänar områdets invånare, ska kunna genomföras.

Hummelstrandens strandzon ändras till ett område för åretruntboende där det uppstår bostadstomter med egen strand (AP). Byggandet förändrar miljön märkbart. Det har placerats jämförelsevis mycket bostadsbyggande (A) vid den nya, ringformade förbindelsen (s.k. matarleden). På området kan genomföras bl.a. byggande i bolagsform och byggandets kvalitet kan variera mellan kopplade småhus till flervåningshus. Områdena som anvisats för boende ska detaljplaneras med undantag av två byggplatser (AO/2), vilka gränsar till delgeneralplanen för Gesterby och Smedsby. Scouternas koja (rm) som ligger i närheten kan utvecklas för turismtjänster.

På Humaljärvis strand har anvisats en badplats och ett parkeringsområde som betjänar den (LP) i delområdets östra del. Strandzonens obebyggda områden har anvisats för rekreation (VL/s).

Hummelstrandens invånarantal uppskattas bli 500-850 om delgeneralplanen förverkligas.



Bild 9: Utsikt över Humaljärvi från bergskränet i delgeneralplaneområdets östra del, nära Smedsby. På krönet kunde anläggas en utsiktsplats, som kopplas till badstranden som ska genomföras vid strandlinjen. (bild: Tero Luomajärvi)

Ingelsskogen

Nylands landskapsplans grönförbindelsebehov har letts genom ett omfattande obebyggt område, Ingelsskogen (MU, VL). Detta stora skogsaktiga område, som reserverats för rekreation, betjänar invånarna på hela delgeneralplanens område. Därför bör friluftsrutternas genomföras genom att förena de olika bostadsområdena med varandra.

Längs kommuncentrums nya ringförbindelse (s.k. matarleden), söder om Hummelstranden, har anvisats jämförelsevis effektivt bostadsbyggande (A) samt en plats för ett eventuellt nytt inlärningscenter eller en företagspark (P/KTY). Om ett inlärningscenter placerades på området, skulle det betjäna såväl planeringsområdets elever och eleverna på Smedsbyområdet, som håller på att utvecklas. Områden har också reserverats för företagsverksamhet längs ringförbindelsen. Det delvis kompletterande och delvis nya bostadsområdet, som är en förlängning av den nuvarande Storeksvägen, har anvisats för småhusdominerat bostadsbyggande (AP).

Invånarantalet på det färdigt byggda området torde stiga till 400-500 invånare. I fall ett inlärningscenter placerades på området, skulle totalt nästan 100 arbetsplatser bildas på området. Troligen förverkligas områdena med omfattande service och företagsverksamhet (P / KTY) som arbetsplatsområden och då torde ca 25 nya arbetsplatser bildas.

Befolkning

Delgeneralplanens befolkningens mängd torde i det slutliga skedet vara 4 750 - 5 250 invånare. Därmed kan man anta att invånarantalet i delgeneralplanen blir kring 5 000.

Befolkningsstillväxtens inverkan på servicebehovet

I tabellen nedan framgår delgeneralplanens invånare enligt åldersgrupp enligt procentandelarna i Kyrksläotts kommuns befolkningsprognos åren 2015 och 2040 (källa: *Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040*). I tabellen har man antagit att det på delgeneralplansområdet bor ca 1 400 invånare år 2015 och ca 5 000 år 2040.

Åldersgrupper	Åldersgruppens andel av befolkningen år 2015	Åldersgruppens andel av befolkningen år 2040
0 - 14	310 22 %	950 19 %
15 - 64	910 65 %	2 950 59 %
65 - 84	170 12 %	900 18 %
över 85	10 1 %	200 4 %

År 2040 finns det enligt uppskattningen ungefär 400 barn under skolåldern, vilket skulle innebära att det borde byggas minst två daghem på området, förutsatt att det blir lediga dagvårdsplatser på andra ställen i kommuncentrum. År 2040 skulle det finnas uppskattningsvis 400-450 barn i grundskoleålder. De fastighetsstrategiska riktlinjerna i kommunen slås fast våren 2016. Beslutet påverkar bl.a. daghems- och läroinrättningsnätet.

5.1.2 Arbetsplats-, service- och kontorslokalsområden

Områdena för service och förvaltning (P / KTY) ligger på trafikmässigt sett väl tillgängliga platser längs Volsvägen och på Kvarnbyområdet samt längs den nya ringledden (matarleden) mot Gesterby. Området längs Kvarnbyvägen är till för Meiko naturcentrum (P / KTY), men området kan även tas i annan företagsverksamhets bruk. Ungefär tio arbetsplatser uppkommer.

Områdesreserveringarna för tjänster och arbetsplatsområden är måttliga till antalet, eftersom huvudtyngdpunkten för planeringen av delgeneralplanens markanvändning ligger vid möjliggörande av boende.

Den omfattande områdesreserveringen på Ingelsskogens område, längs den nya ringledsaktiga förbindelsen (matarled), är främst avsedd för ett eventuellt inlärningscenter (P / KTY). Det eventuella inlärningscentret omfattar också ett daghem. Det nya daghemmet kan byggas antingen längs den nya vägen till Kvarnby eller i korsningsområdet mellan Volsvägen och Ingelsvägen (P), även om den platsen också lämpar sig för en närbutik. I Kvarnby finns också en reservering för ett daghem. Antalet arbetsplatser i inlärningscentret torde bli 50. I ett enskilt daghem finns ca 25 arbetsplatser och närbutiken erbjuder jobb för ca fem.

Delgeneralplanen möjliggör placering av turismtjänster (rm) i två byggnader på Meiko naturskyddsområde vilka ska skyddas (sr-255 och sr-257). I gårdsmiljöerna tillåts kompletterande byggande om högst 200 v-m². Båda byggnaderna ligger invid Volsvägen och i närheten av dem kan också anläggas en parkeringsplats (LP). Scouternas nuvarande koja har också anvisats med objektsbeteckning för turismtjänster (rm). Delgeneralplanen tillåter byggande enligt huvudsyftet om högst hundra våningskvadratmeter (100 v-m²) med undantag av de skyddade byggnaderna på naturskyddsområdet. De eventuella arbetsplatserna är främst säsongbetonade och de är högst ett tiotal. På Ingelsskogens övriga arbetsplatsområden (P/KTY) uppstår ett tiotal arbetsplatser.

Antalet arbetsplatser i delgeneralplanen uppskattas vara 150 - 200, av vilka ungefär hundra är nya. I bedömningen har man utgått ifrån att ett inlärningscenter byggs på området.

5.1.3 Rekreations- och friluftsområden



Bild 10: Nylands landskapsplans grönförbindelsebehov från kommuncentrum till Meiko förverkligas via Ingelsskogen. Befintliga rutter utnyttjas vid utvecklingen av rekreationsområdet, och nya byggs. Ingelsskogen har i delgeneralplanen antecknats som jord- och skogsbruksområde med behov att styra friluftslivet (MU). På området finns få objekt som är särskilt betydande med tanke på naturens mångfald. I närheten av platsen på bilden, i Storkärr, har hittats ett lösfynd från stenåldern (bild Tero Luomajärvi).

Goda rekreations- och friluftsmöjligheter är centrala trivsselfaktorer för bostadsområdet. I närheten av bostadsområdena finns områdesreserveringar för närrekreation (VL, VL/s). Fungerande förbindelser till större skogsområden (MU, MY) och till Meiko naturskyddsområde (SL) har ordnats via närrekreatiomsområdena.

Även jord- och skogsbruksområden, som omfattas av delgeneralplanens bestämmelse om behov av styrning av friluftslivet (MU), används för rekreation. De ekologiska korridorernas kontinuitet har möjliggjorts med delgeneralplanens markanvändning. Korridorerna används bl.a. av vilt djur. Även Meikos omfattande naturskyddsområde (SL) och närbelägna jord- och skogsbruksområden med miljövärden (MY), tjänar rekreationen.

Badstränderna, som i plankartan utmärkts med egen objektsbeteckning, ligger vid Humaljärvis strand. Parkeringen (LP) invid kollektivtrafikförbindelser och för badstranden i Humaljärvis sydvästra del avses bli genomförd i anknötning till det närbelägna kolonitradgårdsområdet (RP). En annan badstrand ligger i Humaljärvis sydöstra del. I anknötning till badstränderna får man genomföra byggande som hänför sig till rekreatiomsanvändning om högst tvåhundra kvadratmeter (200 v-m²). Parkeringsområden (LP) får också byggas i anslutning till den sydöstra badstranden. Badsträndernas eventuella arbetsplatser är säsongsbetonade och få.

I närheten av de detaljplanerade områdena (Jungfruberget och Gesterbys småhusområden) finns en områdesreservering för en bollplan. Platsen ligger på ett gammalt åkerfält där det också får anläggas en invånarpark.

5.1.4 Jord- och skogsbruksområden

På jord- och skogsbruksområden med särskilda naturvärden (MY, MY/s) och behov att styra friluftslivet (MU) planeras och anläggs stegvis friluftsstignät. Majoriteten av rutterna planeras i samband med detaljplaneringen, främst beträffande det omfattande Ingelsskogens område. En del av rutterna har även särskilda inventerade naturvärden. Ruttplaneringen gäller särskilt den stora Ingelsskogen.

Jord- och skogsbruksområden med särskilda naturvärden (MY, MY/s) finns huvudsakligen på områdena nära Meiko naturskyddsområde. En del av områdena har i naturinventeringen konstaterats vara särskilt betydande med tanke på naturens mångfald.

Ingels åkerfält är ett landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA) och villkoret för bevarandet av det är att odlandet fortsätter och att enbart byggande som anknyter till jordbruk, dock så att byggnaderna inte skymmer utsikten. Det vidsträckta fältet öppnar sig bra mot bl.a. Volsvägen och därför är det viktigt att bevara utsikten från vägen vid åkerns närområden och även i övrigt från närområdet mot det öppna fältet.

Åkerområdet i planeringsområdets södra del fortsätter mot Ravals och i Gesterbytrakten finns ett annat åkerområde (MT). Området är avsett för idkande av jordbruk och på det tillåts endast byggande som anknyter till jordbruk och som inte skymmer de öppna vyerna.

5.1.5 Områden för koloniträdgårdar och odlingslotter

I delgeneralplanen har anvisats två områden för koloniträdgårdar och tre möjliga odlingslotsområden (RP, MT). De ligger på följande ställen:

- längs Volsvägen, invid det nuvarande åkerfältet vid Ingels och i Humaljärvis strandzon finns koloniträdgårdsområden (RP) som kan detaljplaneras för verksamheten
- invid Volsvägen och i Humaljärvis strandzon finns ett område vars markanvändning är antingen odlingslotter eller jordbruk (MT)
- i Kvarnby finns en reservering på den nuvarande åkermarken för odlingslotter i första hand för områdets invånare i åkerns södra del (RP).

I delgeneralplanens planbeteckningar har konstaterats att koloniträdgårdsområdena bör detaljplaneras eftersom kommunalteknik ska ordnas till stugbyggnaderna. Dessutom må det konstateras att även vattenförsörjning ska ordnas till odlingslotsområdet så att bevattningsvatten tryggas för områdets användare, med undantag av det norraste området som lämpar sig för ändamålet, eftersom bevattningsvattnet där kan tas från Humaljärvi.

5.1.6 Skydd

Delgeneralplanens fornminnesuppgifter baserar sig på materialet i Kyrksläotts generalplan 2020 samt på den arkeologiska inventeringen av västra kommuncentrum (Museiverket, 2011), som utarbetats som utgångsinformation för planläggningen.

I delgeneralplanen har anvisats sex förhistoriska fornlämningsobjekt:

- sm-1 Kvarnby, lösfynd från stenåldern, ett fragment av en båtyxa från den snörkeramiska kulturen.
- sm-2 Kvarnby 2, boplats från stenåldern, fast fornlämning (ny)
- sm-5 Sällbacka, fornlämning från stenåldern
- sm-2 Bystråket 8, boplats från stenåldern, fast fornlämning (ny)

- sm-7 Storkärr, lösfynd från stenåldern, stenröse
- sm-8 Valborgsbacken, eventuell fornlämning (ny, ogranskad).

I delgeneralplanen har anvisats fem historiska fornlämningsobjekt:

- sm-3 Kvarnbys kvarn, historisk arbets- och tillverkningsplats, fast fornlämning
- sm-3 Ytterkurks kvarn, historisk arbets- och tillverkningsplats, fast fornlämning
- sm-9 Ytterkurk (Tammikylä, Ytterkurk), historisk boplats, eventuell fornlämning
- sm-10 Ingels (Ingles), historisk boplats, eventuell fornlämning
- sm-11 Myllykylä (Kvarnby / Qvarnby), historisk boplats, eventuell fornlämning

I delgeneralplanen har anvisats xx objekt från Porkala arrendetid 1944-1956:

Militära kvarnlämningar från Sovjetunionens arrendetid (1944-1956) har utretts för Kyrksläotts generalplan 2020 (källa: Porkkala 1944 - 1956, Neuvostoliiton merisotilaallinen tukikohta, Sotamuseo, Pekka Silvast, 1991). Utredningens uppgifter införs på i plankartan då planförslaget utarbetas.

De skyddade byggnaderna och kulturmiljöerna som anvisats i delgeneralplanen, baserar sig på *Inventering av den byggda kulturmiljön* (STADIONARK, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2014), som uppgjorts som utgångsinformation för planeringen, samt utredningarna som uppgjordes i samband med Kyrksläotts generalplan 2020.

I delgeneralplanen har anvisats ett kulturlandskap (beteckningen ma) och två områdeshelheter i kulturmiljö (beteckning ma) samt två kulturmiljöer (beteckning mi):

- ma-128 Humaljärvis kulturlandskap
- ma-1070 Volsvägens områdeshelhet i kulturmiljö (ersätter Ytterkurk, kulturmiljöbeteckning, mi-162, i Kyrksläotts generalplan 2020)
- ma-1070 Sigurds områdeshelhet i kulturmiljö (ersätter Sigurds, kulturmiljöbeteckning, mi-161, i Kyrksläotts generalplan 2020)

Det finns en historisk väg på delgeneralplansområdet:

- Evitskogs byväg (Evitskog forna kyrkoväg), som avser den nuvarande Volsvägen.

På delgeneralplanens område finns två objekt som skyddats eller avses bli skyddat med stöd av byggnadslagen eller byggnadsskyddslagen (byggnad eller byggnadsgrupp):

- sr-254 Sigurds, ekonomibyggnader av sten, parkkonstruktioner, den gamla inspektorsbostaden av sten med klassicistiska stildrag som hör till gårdshelheten Sigurds är den enda ursprungliga bostadsbyggnaden som bevarats på lägenheten. Den var en gång i tiden i två våningar, ändringarna är skickligt gjorda, landskapligt, byggnadshistoriskt och kulturhistoriskt värde.
- sr-255 Sigurds, Gränsbacka, invid Volsvägen i landskapet synligt belägen Sigurds gårds gamla statarbostad från 1910, byggnaden fungerade under Porkala arrendetid som Finlands gränsbevakningsstation, landskapligt, byggnadshistoriskt och kulturhistoriskt värde.
- sr-257 Wohls, Martha stugan, invid Volsvägen belägen till Sigurds kulturlandskap hörande, till sitt uttryck välbevarad, dekorativ stuga från 1930-talet, som under Porkala arrendetid användes av Finlands gränsbevakare, landskapligt, byggnadshistoriskt och kulturhistoriskt värde.

Det finns ett skyddat minnesmärke på delgeneralplansområdet:

- mm-368 Sigurds minnesmärke

Det finns två skyddsobjekt (byggnad eller byggnadsgrupp) på delgeneralplansområdet:

- sr-325 Ytterkurk
- sr-326 Villnäs

Det finns 24 skyddsobjekt av lokal betydelse (byggnad eller byggnadsgrupp) på området:

- sr-p1043 Björkbacka
- sr-p1044 Solhem
- sr-p1046 Tallmo
- sr-p1047a Karlsvik
- sr-p1047b Karlsvik
- sr-p1049 Forsgård
- sr-p1050 Solbacka
- sr-p1052a Krukbacka
- sr-p1052b Krukbacka
- sr-p1053 K376T4
- sr-p1054 Vuorela
- sr-p1056 Strängnäs
- sr-p1057 Vårkulla
- sr-p1058 Ängshyddan
- sr-p1061 Lövdala
- sr-p1062 Sandbacka
- sr-p1063 Solhem
- sr-p1064 Coros-Ingels
- sr-p1065a Sigurds
- sr-p1065b Sigurds
- sr-p1065c Sigurds
- sr-p1066 Sigurds
- sr-p1067 Tidlös
- sr-p1069 Solhem

I delgeneralplanen har anvisats fem objekt av landskapsmässig betydelse med luo-beteckning:

- luo-31/1 hasselbusksnår på östra sidan av Volsvägen
- luo-31/2 hasselbusksnår på västra sidan av Volsvägen
- luo-4/1 Hassellund vid Humaljärvis strand
- luo-4/1 Ormbunkslund vid Humaljärvis strand
- luo-69/2 Kvarnbys gamla skog.

I delgeneralplanen har anvisats 14 lokalt mycket värdefulla objekt med luo-beteckning:

- luo-6/1 Humaljärvis strandskogsduge
- luo-51/1 Ingels ormbunksskog
- luo-61/1 Frankbäcken med närskogar
- luo-18/2 Korsobäckens lund
- luo-37/2 Kvarnbys lund
- luo-38/2 Kvarntorpsbergets skog
- luo-41/2 Kvarnbys lövträdsduge
- luo-61/2 Kvarnbyån med kantzoner
- luo-53/2 Kvarnbyvägens lund
- luo-68/2 Kvarnbys myr
- luo-70/2 Kvarnbys bergsskog
- luo-72/2 Timmermossens myr

- lu0-78/2 Kvarnbys grandunge
- lu0-95/2 Ingelså-Kvarnbyå.

I delgeneralplanen har anvisats ett lokalt värdefullt objekt med lu0-beteckning:

- lu0-34/2 Ingelsåns lövträdsdunge.

Det finns 11 fornlämningsobjekt på delgeneralplanens område, av vilka tre är nya jämfört med tidigare utredningar. Ett av objekten har inte granskats (sm-8). Dessutom är Sigurds minnesmärke (mm-368) skyddat.

I delgeneralplanen finns totalt 26 byggnadsskyddsobjekt (sr).

Utöver Meiko naturskyddsområde finns det totalt 20 områden som är betydande med tanke på naturens mångfald (lu0). Fem av dessa är betydande för landskapet.

5.1.7 Trafik

Kommunfullmäktige godkände år 2004 *Utvecklingsbilden för kommuncentrum* (Suunnittelukeskus Oy), där det föreslagits bl.a. en ringledsaktig förbindelse kring kommuncentrum. Principen för ordnande av trafiken i utvecklingsbilden är ännu huvudsakligen aktuell. Under planläggningsprocessen utarbetas en trafiksystemplan för Kyrksläotts centrala tätortszon, med hjälp av vilken man försöker utreda bl.a. prioritetsordningen på lång sikt för trafikprojekten som är centrala och som ska utvecklas. I trafiksystemplanen behandlas bl.a. genomförandet av trafikarrangemangen i kommuncentrum och dess närområde steg för steg. Kommunen har beställt en trafiksystemplan hösten 2015.

Fordonstrafik

Volsvägen och Gesterbyvägen samt den ringaktiga förbindelsen (matarled), som byggs mellan dem, förbinder markanvändningen till den ringformade vägförbindelsen, som anvisats på västra sidan i delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 1 och som bildar en ny huvudled för trafiknätet. Den nya vägförbindelsen genomförs stegvis och byggandet inleds på Gruvböle bostadsområde nordväst från Gamla Kustvägen i enlighet med delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 1. Förbindelsen är viktig med tanke på utvecklingen av hela kommuncentrums trafiksystem, eftersom syftet är att rikta majoriteten av delgeneralplanens pendeltrafik via den ringledsaktiga förbindelsen till Västerledens planskilda korsningar i Jorvas och Ingvalsporten, förutsatt att Ingvalsportens detaljplans trafikarrangemang har genomförts. Vägen leder också till infartsparkeringsplatserna för järnvägen och turbussarna. Dessutom bör trafikprojekten som behövs på kommuncentrums affärsområde genomföras innan planeringsområdets detaljplaner genomförs, så att den väntade ökningen av fordonstrafiken igenom affärscentret inte stockar trafiken ytterligare. Sådana projekt är bl.a. affärsområdets ringledsförbindelse med förbindelser under järnvägen, ersättande av järnvägsbron med en ny fyrfilig bro och byggande av en cirkulationsplats i korsningen mellan Kyrkstallsvägen och Överbysvägen.

Kollektivtrafik

Verksamhetsförutsättningarna för kollektivtrafiken har beaktats i delgeneralplanen. Anslutning av bostadsområdena, som byggs invid Hummelstranden och den ringledsaktiga förbindelsen, till kollektivtrafiksystemet förutsätter genomförande av trafikförbindelser utanför planeringsområdet. Helsingforsregionens trafik (HRT) planerar, beställer och ordnar Kyrksläotts kollektivtrafik i enlighet med kommunens beslut. Kommunen beslutar om kollektivtrafikens servicenivå.

Gång- och cykeltrafik

I och med verkställandet av delgeneralplanen blir områdets interna gång- och cykeltrafiknät omfattande, trivsamt och tryggt. En skild gång- och cykelled byggs längs områdets huvudleder

(bl.a. Volsvägen, Kvarnbyvägen och den nya ringledsformade förbindelsen). Nätet som uppkommer stöder effektivt användningen av kollektivtrafik. Utgångspunkten är att gång- och cykelleder ska byggas längs alla huvudlederna. Också förbindelserna till områdets rekreativsområden (VL, VL/s, MU), som genomförs stegvis, möjliggör gång och cykling.



Bild 11: Flera av de nuvarande glesbygdsområdena ska detaljplaneras. Det kan leda till utmanande situationer, då gatubyggandet bör anpassas till en ställvis tätt bebyggd miljö (bild: Tero Luomajärvi)

Längs Volsvägen har byggts en gång- och cykelled från affärscentrum till Kvarnbys korsning. En gång- och cykelledsplan har utarbetats för Volsvägen från Kvarnbyvägen ända till Ingelsvägen. Byggandet av den borde anhängiggöras inom de närmaste åren (situationen år 2015) för att förbättra trafiksäkerheten. Det samma gäller Gesterbyvägen, som ligger utanför planeringsområdet, och dit det byggts en gång- och cykelled från affärscentret ända till Gesterborgsvägens korsning.

Kommunen strävar med hjälp av den stegvis framskridande detaljplaneringen att möjliggöra en trygg miljö att promenera och cykla i för de nya bostadsområdenas invånare. I den första etappen är målet att genomföra smidiga och trygga förbindelser till skolor och affärscentret. Därefter utvecklas bl.a. delgeneralplanens interna förbindelser och rutter som tjänar rekreation.



Bild 12: Vy från Burasvägen, som löper från Sigurds gård till Volsvägens korsning. Man kunde öppna utsikten från Volsvägen mot Humaljärvi till glädje för dem som rör sig på vägen (bild: Tero Luomajärvi)

5.1.8 Teknisk service

Största delen av delgeneralplanen kommer att detaljplaneras. Det innebär att största delen av de av Nylands NTM-central upprätthållna vägarna kommer att ändras till kommunen gator. Utöver gatunätet kommer upprätthållandet av rekreationsrutterna också på kommunens ansvar.

Den allmänna planeringen av vattenförsörjningen, inklusive behandling av dagvatten, görs i planförslagsskedet. Vattenförsörjning till alla detaljplanerade områden ska ordnas efter godkännandet av vardera detaljplan.

Operatörerna sköter i sinom tid om genomförandet av elnätet, datakommunikationsförbindelserna och de eventuella bostädernas uppvärmningssystem på områdena som detaljplaneras.

5.2 Dimensionering

För de nya områdena i delgeneralplanen som ska byggas kommer man i förslagsskedet att anteckna ett s.k. intervalltal, som åskådliggör byggrättens omfattning. Följande tabell görs upp då planförslaget framläggs.

Områdesreserveringsbeteckning	Ungefärlig areal (ha)	Uppskattad bygg- rätt (v-m2)
Bostadsområde (A)		
Småhusdominerat område (AP)		
Område för fristående småhus (AO)		
Område för fristående småhus (AO/nr)		
Område för lantbrukslägenhets driftscentrum (AM)		
Område för service och förvaltning (P)		
Område för service och förvaltning / område för verksamhetsbyggnader (P / KTY)		
Närrekreationsområden (VL och VL/s)		
Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov att styra friluftslivet (MU)		
Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda naturvärden för friluftslivet (MY)		
Landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA)		
Jordbruksområde (MT)		
Naturskyddsområde (SL)		
Område för energiförsörjning (EN)		
Område för samhällsteknisk försörjning (ET)		
Trafikområden (förbindelsevägar / matargata)		

Bostadsområde (A)

Byggeffektiviteten på delgeneralplanens bostadsområden kan vara avsevärt större än på småhusområde, eftersom radhus och låghus kan placeras på området. Det finns totalt 18 sådana områden och deras areal är nästan 75 ha.

Om områdeseffektiviteten är 0,20, uppstår byggrätt om nästan 150 000 v-m2.

Då dimensioneringen av boendetätheten är 1 invånare/50 v-m2 bildas ett invånarantal på ungefär 3 000 för småhusområdena. Presumtionen i delgeneralplanen är att antalet nya invånare dock är högst 2 500.

Småhusdominerat bostadsområde (AP)

Det finns totalt 20 småhusdominerade bostadsområden och deras areal är nästan 175 ha.

Om områdeseffektiviteten är 0,15 uppstår byggrätt om ca 260 000 v-m2 (inkluderar de detaljplanerade småhusområdena i Jungfruberget och Gesterby).

Då dimensioneringen av boendetätheten är 1 invånare/50 v-m2 blir det ett invånarantal på 5200 för småhusområdena. Presumtionen i delgeneralplanen är att antalet nya invånare är högst 3 500.

Område för fristående småhus (AO/nr)

Det finns drygt 50 byggplatser för glesbygdsaktigt byggande och på dem får byggas en bostad/byggplats. Om området dessutom ansluts till det lokala vattenförsörjningsnätet, kan man få tilläggsbyggplatser, ifall byggplatsens storlek är minst 5000 m2. Områdets beräknade invånarantal är ca 175.

Lantbrukslägenhets driftscentrum (AM)

Det finns två lantbrukslägenheters driftscentrum på delgeneralplaneområdet. Planen möjliggör byggande av en bostad i anknötning till driftscentret. Antalet invånare blir ungefär 10-15.



Bild 13: Ekvägens bostadsklunga ligger vid den västra kanten av Ingels åkerfält, vid gamla Kvarnbys byplats. Områdets landmärke är en stor ek. (bild: Tero Luomajärvi)

Sammandrag

Om den markanvändning som möjliggörs av delgeneralplanen blir verklighet, ökar invånarantalet från det nuvarande med ca 3 350-4 850. Invånarantalet på området är nu ca 1 400 (år 2015). Befolkningsmängden kan maximalt tredubblas till över 5 000 invånare. Markanvändningen är rymlig på de nuvarande glest bebodda bostadsområdena, vilket kan begränsa det kompletterande byggandet på områdena och på så sätt inverka på det slutliga invånarantalet.

Arbetsplatsområden och service

Område för service och förvaltning (P)

I delgeneralplanen har områdena i första hand anvisats för offentlig service. I och med att befolkningsmängden ökar, behövs daghem och möjligen ett nytt inlärningscenter på planeringsområdet.

Område för service och förvaltning / område för verksamhetsbyggnader (P / KTY)

Tjänsterna och arbetsplatsområdena ligger huvudsakligen längs huvudlederna, på lättillgängliga ställen. En detaljerad beskrivning av tjänsternas och arbetsplatsområdenas läge på planeringsområdets delområden finns på sidorna 34-39 i planbeskrivningen.

Det finns ca 50 arbetsplatser på planeringsområdet (situationen år 2015). Byggrätten på verksamhetsbyggnadernas område beräknas genomföras som arbetsutrymme för företag (dimensionering 80 v-m² / arbetsplats). Preliminärt bedöms arbetsplatserna i det slutliga skedet vara 150 - 200 på delgeneralplanens område. Kommersiella tjänster torde inte placeras på planeringsområdet på grund av det närbelägna affärscentrets tjänster. I delgeneralplanen har dock föreslagits ett lämpligt ställe för en närbutik invid korsningen mellan Volsvägen och Ingelsvägen. Om områdets befolkningmängd är minst 4 000, skulle det vara tillräckligt för en ny närbutik.

5.3 Uppnående av målen för miljöns kvalitet

Denna punkt antecknas i delgeneralplanens förslagsskede.

5.4 Delgeneralplanens områdesreserveringar och planbestämmelser

Delgeneralplanens områdesreserveringar och planbestämmelser framgår ur bilaga 10 till planbeskrivningen.

5.5 Störande faktorer i miljön

Ändringar i landskapet

Det nya, jämfört med nuläget betydande nybyggandet samt försvinnandet av skogsområden medför betydande förändringar på delgeneralplaneområdet då markanvändningen i delgeneralplanen verkställs. Dessutom förutsätter markanvändningen i delgeneralplanen planering av dagvattenhanteringen och dessa planer görs upp i samband med utarbetandet av planförslaget. Det är skäl att utföra dagvattenhanteringen överlagt, så att planen är i harmoni med terrängen och landskapet.

Störningar i naturen

Delgeneralplanens ekologi kan lida på grund av bostadsområdena och trafiklederna som genomförs. I delgeneralplanen har emellertid gjorts en tillräcklig områdesreservering för behovet av grönförbindelse som anvisats bl.a. i Nylands landskapsplan. Förbindelsen har letts från kommuncentrums affärscenter mellan de detaljplanerade småhusområdena Jungfruberget och Gesterby till Ingelsskogen, varifrån förbindelsen dragits över Volsvägen till Ingels åkerfält och vidare till Meiko naturskyddsområde.

De eventuella negativa följderna av byggandet kommer att beaktas i den noggrannare planeringen i detaljplaneskedet. Sådana kan vara till exempel okontrollerbart dagvatten eller kalhyggen på skogsområden. I delgeneralplanen finns bestämmelser både om tillståndspliktigheten i fråga om dagvatten och behandling av skog.



Bild 14: På delgeneralplanens glesbygdsområde finns miljö som klassificeras som miljölägenhet förorsakat av områdets invånare
(bild: Tero Luomajärvi)

5.6 Grunderna för delgeneralplanens beteckningar och bestämmelser

Beteckningen för arbetsplatsområdet för service och förvaltning samt verksamhetsutrymmen (P / KTY) möjliggör tillräckliga offentliga och privata tjänster samt företagsverksamhet, som tack vare sina miljökonsekvenser också lämpar sig i närheten av bostadsområden. Delgeneralplanen tillåter placering av lite affärsutrymme som betjänar verksamheten i anknytning till företagslokalerna..

På delgeneralplanens rekreationsområden (VL, VL/s), jord- och skogsbruksdominerade områden med naturvärden (MY, MU) tillämpas prövning av tillstånd för miljöåtgärder enligt MBL 128 §. Det samma gäller luo-indexbeteckningar. Likaså på med delgeneralplanen förenliga bostadsområden och småhusdominerade områden (A, AP) som är avsedda för detaljplanering tillämpas tillstånd för miljöåtgärder som avses i MBL 128 §. Då detaljplanen vinner laga kraft gäller den ovan nämnda generalplanebestämmelsen inte längre.

De mest betydande objekten med tanke på naturens mångfald har märkts ut med en egen beteckning (luo).

5.7 Jämförelse med den gällande generalplanen

Kyrksläotts generalplan 2020 vann laga kraft år 2000. De mest betydande förändringarna gällande markanvändningen mellan generalplanen och delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, hänför sig till bostadsområdenas omfattning samt ändring av genomförandesättet av dem i regel genom detaljplanering. Delgeneralplanen genomför tätortsområdet som anvisats i Nylands landskapsplan, men en del av de nya bostadsområdena placeras på s.k. vita områden i landskapsplanen. Dessa ska användas för bostadsbyggande så att det bildas en ekonomiskt förnuftig grund för utvecklingen av området, t.ex. för ordnande av kollektivtrafik.

Områdets för fritidsboende vid Humaljärvis strand har ändrats till åretruntboende. Områdets markanvändning ska genomföras via detaljplanering, eftersom betydande byggrätt anvisas i strandzonen.

Det finns endast lite ny glesbebyggelse öster om Meiko naturskyddsområde. Endast nio nya byggplatser anvisas. Således är planens konsekvenser jämfört med nuläget ringa i naturskyddsområdets omedelbara närhet. De nya byggplatserna ligger vid kanten av Ingels åkerfält. Glesbyggsområdets nya byggplatser baserar sig på dimensioneringen i Kyrksläotts generalplan 2020. Det närmaste området som ska detaljplaneras är på Sigurds gårds område (A/s), men på området gäller en planbeteckning, enligt vilken områdets miljö ska bevaras.

Ingels åkerfält bevaras som jordbruksområde i enlighet med Kyrksläotts generalplan 2020, men så att det i delgeneralplanen klassificeras som landskapsmässigt värdefullt (MA).

5.8 Jämförelse med de gällande detaljplanerna

Markanvändningen på detaljplanerna inom delgeneralplanens område ändrar inte med undantag av planlösningen som möjliggör kompletterande byggande på Gesterby egnahemsområde. Möjligheterna till kompletterande byggande undersöks närmare i ändringen och utvidgningen av detaljplanen för Gesterby, som är anhängig (situationen år 2015).

5.9 Jämförelse med utvecklingsbilderna

Delgeneralplanen för kommuncentrums 2 etapp stämmer överens med utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040. Befolkningmängden i delgeneralplanen avviker emellertid från målsituationen i centrala Kyrkslätt år 2040, och möjliggör en avsevärt större ökning av invånarantalet än i utvecklingsbilden för markanvändningen. Å andra sidan ger delgeneralplanerna riktlinjer och möjligheter till utveckling av området för en längre tidsperiod än utvecklingsbilden. Delgeneralplanen förverkligar också KUUMA-utvecklingsbilden och principerna i utvecklingsbilden för Helsingforsregionen (Gränslös metropol) samt markanvändningsplanen för Helsingforsregionen 2050.

Denna ärendepunkt skrivs i delgeneralplanens förslagsskede, då utvecklingsbilden för Kommuncentrum uppdaterats.

6 DELGENERALPLANENS KONSEKVENSER

Konsekvensbedömning i enlighet med MBF 1 §

Enligt 1 § i markanvändnings- och byggförordningen (MBF) bör följande konsekvenser utredas vid uppgörandet av planen:

- människors levnadsförhållanden och livsmiljö
- jord- och berggrund, vatten, luft och klimat
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, främjar kommuncentrumets bostadsproduktionsmöjligheter genom att förtäta den befintliga samhällsstrukturen.

6.1 Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö

Verksamhetsmiljön för områdets invånare

Genomförandet av delgeneralplanen medför ändringar i den nuvarande situationen: nya områden utnyttjas för bostadsbyggande och samhällsstrukturen förtätas, trafiken ökar, nya invånare flyttar till området och den bekanta miljön förändras. Å andra sidan bevaras bekanta landskapselement, så som Volsvägens trevliga sträckning, Ingels åkerfält och Ingelsskogen.

Boendemöjligheterna på området (A, AP) främjas kraftigt och i planen har också anvisats en plats för ett nytt inlärningscenter, som också kan omfatta ett daghem (P/KTY). Utgången för denna planering justeras då riktlinjerna för planeringsprinciperna för skol- och daghemsnät dras upp i kommunen våren 2016. I delgeneralplanen ligger det nya inlärningscentret i planeringsområdets östra del, i närheten av det nya betydande bostadsområdet (ca 400 bostäder), som anvisats i delgeneralplanen för Gesterby och Smedsby. En plats för ett nytt daghem har också reserverats i Kvarnby, där kommunen kommer att detaljplanera det nya bostadsområdet Kvarntorp.

I delgeneralplanen har anvisats måttligt med nya arbetsplatsområden. I korsningen mellan Volsvägen och Ingelsvägen har anvisats en plats för en närbutik. Om närbutiken förverkligas, förbättrar den servicen på området, men fortsättningsvis är största delen av tjänsterna på kommuns affärsområde.

Trafik

Boende, service och arbetsplatser ökar trafiken men deras störande inverkan är jämförelsevis liten eftersom största delen av trafikbullret förorsakas av den nuvarande genomfartstrafiken. I detaljplaner, som görs upp på basis av delgeneralplan ska bullerskydd mot trafikbuller genomföras vid behov.

Gång- och cykelleder avses bli byggda i anslutning till delgeneralplanens huvudleder, vilket ökar fotgängares och cyklisters säkerhet betydligt jämfört med idag. Också friluftsrutterna blir mångsidigare.

Delgeneralplanens markanvändning möjliggör allt bättre kollektivtrafiktjänster för områdets invånare, vilket är positivt.

Näringslivet

I och med att delgeneralplanens tyngdpunkt ligger vid boende, påverkar den i ringa uträkning kommunens näringslivsverksamhet. Områden har dock anvisats för nuvarande och nya tjänster och arbetsplatser t.ex. från Volsvägen i planeringsområdets södra del och invid den nya ringledsförbindelsen

nära Gesterby flervåningshusområde. Det bildas uppskattningsvis ca 200 nya arbetsplatser. De kommersiella tjänsterna finns på kommuncentrums kärnområde.

Offentlig service

Områdesreserveringar har anvisats för genomförande av offentliga tjänster för den växande befolkningens behov. Platsen vid Ingels åkerfälts södra kant lämpar sig för ett daghem (P). Längs den nya ringledsformade förbindelsen (samlarled) finns en områdesreservering för ett inlärningscenter (P / KTY). Preliminärt placeras ett daghem och en lågstadieskola i inlärningscentret. Båda dessa platser ligger invid kollektivtrafikrutter och tjänar även personbilars angöringstrafik. Övriga offentliga tjänster, såsom välfärdscenter, bibliotek samt skolor för grundskolans högre klasser och gymnasier ligger på kommuncentrums kärnområde.

På delgeneralplanens område finns två badstränder vid Humaljärvi. På så sätt har man tryggt förbindelsen till vattendraget och situationen blir bättre än idag. Det är möjligt att i anknäpning till båda områdena i ringa uträkning bygga utrymme som tjänar användningen.

För idrottstjänster har i delgeneralplanen reserverats område på området mellan Jungfrubergets och Gesterbys småhusområden. Och om inlärningscentret byggs på Ingelsskogens område, genomförs där också idrottstjänster.

Eventuella konfliktsituationer

Effektivering av markanvändningen kan innebära konflikter och negativa konsekvenser för områdets invånare, markägare och företagare då markanvändningen ändrar på området. Under planprocessen har man i planlösningarna strävat efter att beakta områdets invånares och markägares synvinklar.

6.2 Konsekvenser för jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet

Konsekvenserna för jord- och berggrunden av verkställandet av delgeneralplanen är lokala. Till följd av byggandet ändrar jordgrundens struktur lokalt. Eftersom mer detaljerad planering av flera områden genomförs genom att göra upp en detaljplan, kan man genom delgeneralplanen inte sätta upp allt för specifika bestämmelser för hur man genomför området. Markanvändningen i delgeneralplanen medför dock inga betydande effekter på grundvattnen, eftersom planbestämmelserna är stränga för att trygga bevarandet av grundvattnet. Lokala ändringen i grundvattenytan är möjliga i samband med byggandet.

Vattenförhållandena kan ändra till följd av byggandet ifall områdena ytbeläggs i stor skala. Detta är dock inte troligt. Ledningen av dagvattnet direkt ut i vattendragen försvagar vattenkvaliteten i vattendragen, vilket har konsekvenser på ett mer omfattande område. Bestämmelsen som gäller dagvattnet styr till ekologisk behandling av det. Dagvatten bör inte ledas orenat ut i vattendragen utan det borde absorberas och infiltreras på tomterna och kvartersområdena som anvisas i detaljplanerna.

Utöver Humaljärvi utgör Kvarnbyån ett säreget vattenelement och är en del av en central rekreativmiljö. Det är också odlingsmark vid Ingels åkerfält och Ravals åkerfält i planeringsområdets södra del, och ifall obehandlat dagvatten leds dit, kan det skada områdets naturvärden. Ån svämmar över nästan varje år och därför har det svämmande vattnet beaktats genom att anvisa största delen av åmiljön som obebyggt område, med undantag av områden som redan byggts. Nybyggande har inte anvisats längs ån. Det innebär att de områdena längs ån som inte bebyggs, kan tas i rekreativbruk med noggrannare planering.

Byggande av skogiga områden ökar lokalt vindförhållandena på byggda områden och byggandet ändrar också mikroklimatet på naturområden i randeffektszonen som sträcker sig 50-100 meter från kanten av det bebyggda området till den obebyggda naturmiljön.

Konsekvenserna för luften och klimatet på delgeneralplanens område hänför sig närmast till byggandet av trafikleder, den ökande trafiken och dess utsläpp. I en inversionssituation ökar föroreningshalten i luften något.

6.3 Konsekvenser för växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna

I delgeneralplanen har man beaktat områdets naturförhållanden och särdrag samt naturens värdeobjekt och mångfald. Förändringarna i närmiljön kan ändå vara stora. I och med byggandet kommer naturmiljön på områden som utvecklas att genomgå kraftiga förändringar, vilket innebär att bl.a. vanlig skogs- och åkermiljö inklusive arter försvinner. Byggandet utarmar naturens vegetation och övriga population uttryckligen lokalt. Också berg kommer att brytas på vissa områden för att möjliggöra den nya markanvändningen.

På ett mer omfattande granskningsområde har ekologiska förbindelser tryggats på delgeneralplaneområdet, även om det inte på området finns betydande rutter där djuren rör sig. Norr om Humaljärvis bostadszon (AP) har bevarats en skogszon (VL7s), som tryggar flygekorrarnas framfart. Landskapsplanens behov av förbindelse har beaktats i markanvändningen. De områden som det ekologiska förbindelsebehovet förutsätter är tillräckliga i plankartan och de bevarar och upprätthåller naturens mångfald. För att garantera funktionsdugligheten hos denna regionala förbindelse har man reserverat tillräckligt stora obebyggda områden bl.a. för att djuren ska kunna röra sig. Förbindelsen betjänar naturligtvis också rekreationen.

Naturens värdeobjekt med växt- och djurarter bevaras i huvudsak och kommer att placera sig på MY-, MU-, VL, VL/s- och SL-områden i delgeneralplanekartan. Byggandet har dock konsekvenser också för naturens värdeobjekt eftersom randeffekten sträcker sig till området. Med anledning av randeffekten (50-100 m) ändrar förhållandena och arterna på området. Randeffekten kan å andra sidan framträda positivt som ökad artrikedom, men å andra sidan kan den knappa in på arternas levnadsmöjligheter och ekologiska förbindelser på små skyddsområden.

För att främja sam Anpassningen av markanvändningen och trygga naturvärdena är det att rekommendera att för Meiko naturskyddsområde göra upp en skötsel- och användningsplan till vilken också behandlingen av dagvatten bör bifogas.

Genomförandet av delgeneralplanen kommer inte att ha betydande inverkan på Meiko naturskyddsområde, som hör till Natura 2000-programmet. De ekologiska förbindelserna i närheten av naturskyddsområdet bevaras, eftersom de beaktats i markanvändningen och säkerställts med planbestämmelser. Dessutom kan djuren använda närzonens byggplatser för att röra sig eftersom det är förbjudet att bygga staket runt byggplatserna med undantag av gårdsområdet. Därmed kan djuren röra sig fritt bl.a. på sjöns strandzon.

Allmänt kan konstateras att konsekvenserna av delgeneralplanen och verkställandet av den för naturens mångfald, naturens värdeområden samt växt- och djurarter lokalt överskådat kan vara betydande bl.a. med tanke på randeffekten. På ett mer omfattande överskådningsområde är en särskild positiv konsekvens bevarandet av ekologiska förbindelser.

Konsekvenserna för naturtillgångarna blir på delgeneralplaneområdets del små.

6.4 Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken

Kommersiella konsekvenser

Genomförandet av delgeneralplanen har en positiv effekt på affärsföretagen i kommuncentrum samt överlag för hela kommunens näringsliv. Om delgeneralplanens invånarantal ökar med ungefär 5 000, möjliggör det ett tillräckligt befolkningsunderlag för genomförande av en närbutik. Den nya närbutiken ska i första hand placeras i närheten av korsningsområdet mellan Volsvägen och Ingelsvägen, eftersom platsen är lättillgänglig också med kollektivtrafik.

Delgeneralplanen möjliggör utveckling av turismen till Meiko naturskyddsområde. I Kvarnby har anvisats en plats för ett eventuellt naturcentrum. Delgeneralplanen möjliggör även i övrigt utveckling av turismnäring.



Bild 15: Kyrkslätt har inte utnyttjat Porkala arrendetidens historiska epok för turism. De svåra minnena bleknar så småningom och man torde kunna närma sig närhistorien också från ett turismperspektiv. Bilden visar arrendetidens gränslinje vid Volsvägen i närheten av Humaljärvi (bild: Tero Luomajärvi).

Trafik och kollektivtrafik

Delgeneralplanen är tydlig beträffande ordnande av trafiken. Beträffande styrningen av fordonstrafiken framhävs de nuvarande huvudlederna Volsvägen och Gesterbyvägen (utanför planeringsområdet) och den ringledsaktiga förbindelsen (matarleden), som byggs mellan dem. Matarleden fortsätter genom bostadsområdet, som byggs i Gruvböle, till Gamla Kustvägen samt vidare till Västerledens planskilda anslutningar. Därmed leds största delen av fordonstrafiken,

såsom pendel- och besöks-trafiken, från delgeneralplaneområdet till huvudstadsregionen längs den ringledsaktiga förbindelsen norr om kommuncentrums kärnområde, så att den inte medför olägenhet och ökar trafikmängden och trängseln på affärscentrets huvudled, Kyrkslättsvägen. Fordonstrafikmängderna har ökat i jämn takt på Kyrkslättsvägen, och de ökar enligt trafikprognoserna kraftigt fram till år 2030 så att vägen kommer att stockas. Därför bör delgeneralplanens nya ringledsformade förbindelse (matarled) byggas i god tid innan den förutspådda invånarmängden (ca 5 000 invånare) bosätter sig på planeringsområdet).

Vägnätet i delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, har planerats så att trafiken som styrs dit kan genomföras på ett smidigt och kostnadseffektivt sätt genom att förnya de nuvarande bussrutterna (situationen år 2015). En förutsättning för byggande av den ringledsaktiga förbindelsen (matarleden), som beskrivits i stycket ovan, är att förbindelsen byggs från Gamla Kustvägen till Gesterbyvägen i enlighet med delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 1. För att betjäna Gruvböles nya bostadsområde grundas en ny busslinje, som fortsätter från Gesterbyvägen till Volsvägen och vidare via Kvarnby till Kyrksläotts huvudsakliga resecenter. I Gruvböle har planlagts byggrätt så att ett nytt bostadsområde med uppskattningsvis 3 200-3 700 invånare bildas på området (källa: delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 1, beskrivning). Om man utgår ifrån att båda delgeneralplanerna förverkligas, kommer det 5 000-7 250 nya potentiella kollektivtrafikanvändare längs den nya busslinjen.

De interna gång- och cykellederna och friluftsrutterna utgör ett nätverk som kompletterar varandra och som tjänar fotgängare och cyklister. Må det konstateras att gång- och cykelleder byggs längs alla huvudlederna för fordonstrafik. Med dessa åtgärder främjar man invånarnas välfärd och ökar trafiksäkerheten.

Inverkningar på samhällsekonomin

De ekonomiska konsekvenserna t.ex. på kommunens skatteinflöde eller fastighetsskatteinflöde av företagsverksamheten, som möjliggörs av delgeneralplanen, är inte betydande eftersom områdets arbetsplatsområden är få till antalet. Istället ökar kommunens köpkraft och allmänna aktivitet i och med de nya invånarna, vilket förstärker områdesekonomin.

6.5 Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön



Bild 16: Detaljplaneringen av Sigurds gårds område är utmanande, eftersom man i planeringen bör beakta områdets miljö- och kulturhistoriska värden. En av utmaningarna är att anpassa nybyggandet till den kulturhistoriskt betydande miljön.

Jungfrubergets och Gesterbys småhusområden är byggda. Småhusområdena som ska detaljplaneras genomförs antingen som kompletterande byggande eller som helt nya bostadsområden. Eftersom nybyggandet huvudsakligen placeras på skyddade platser från det huvudsakliga vägnätet (Volsvägen) har det inte betydande konsekvenser för t.ex. stadsbilden eller landskapet. Även bostadsbyggandet i Humaljärvis strandzon blir skyddat från den ringledsaktiga förbindelsen (matarleden) tack vare terrängens former. Det synligaste nya byggandet sker på korsningsområdet mellan Volsvägen och Ingelsvägen, där bl.a. en lättillgänglig plats anvisats för en närbutik. Nybyggandet längs den ringledsaktiga förbindelsen placeras också nära vägen.



Bild 17: Lindallén som leder till Sigurds gård har fredats för fotgängare och cyklister (bild: Tero Luomajärvi).

I det kompletterande byggandet av Sigurds gårdsmiljö ska områdets kulturhistoriska värden, platsens särprägel, naturmiljön samt terräng och landskap tas i beaktande. Området omfattas av en planbeteckning som fordrar bevarande av omgivningen (A/s, VL/s). Till helheten hör en fin allé av lindar som leder upp till gården. Allén har anvisats för gång- och cykeltrafik.

Centralt i delgeneralplanens markanvändning är också dess bevarande verkan: en betydande del, dvs. exempelvis de nuvarande omfattande åkerområdena bevaras obebyggda. Det för landskapet värdefulla åkerområdet (MA) samt skyddsområdena (SL) och värdeobjekten med tanke på naturens mångfald (VL/s, MY, MY/s, lu) framgår ur plankartan. Konsekvenserna av genomförandet av delgeneralplanen för landskapet och kulturmiljön har tagits upp som en central utgångspunkt för planeringen. De centrala landskapselementen så som åkrarna bevaras på området. Delgeneralplanen möjliggör ändå utveckling också av dem.

Effekterna på landskapet och kulturmiljön av genomförandet av delgeneralplanen är på sina ställen kraftiga. Markanvändningen möjliggör rikligt med nybyggande i landskapets randzoner och knutpunkter, men det förutsätter omsorgsfull planering och tillräckligt konkreta kvalitetsmål för detaljplaneringen.

Det kompletterande byggandet längs Ingels och Ravals åkerkanter möjliggör ställvis förenhetligande av landskapsbilden och utveckling av landskapsrummets kant. Det fordrar omsorgsfull planering och finkänsligt anpassande av nya byggnader till landskapet.

Delgeneralplanen bevarar områdets centrala landskapselement, vilka är Ingels och Ravals åkerområden. Ingels åkerområde har på plankartan märkts ut som landskapsmässigt värdefullt åkerområde. Även värdena av den kulturhistoriskt betydande Sigurds gårdsmiljö bevaras. Man ska fästa särskild uppmärksamhet vid utvecklingen och behandlingen av åkerfältens randzoner, och särskilt byggande på områden som gränsar till öppet landskap ska genomföras skickligt.

I delgeneralplanen har 26 byggnader som äger kulturhistoriskt värde anvisats med skyddsbebyggelser och tio fornminnesobjekt har likaledes anvisats att skyddas. Dessutom ska man vara i kontakt med Museiverket i ett så tidigt skede som möjligt gällande byggprojekt och grävarbeten i närheten av fornminnena.

Den byggda kulturmiljön bör särskilt uppmärksammas då man placerar nytt byggande på områden som i planen har fått specialbeteckning för miljövärden.

7 GENOMFÖRANDE AV DELGENERALPLANEN OCH RÄTTsverKNINGAR

7.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

För området för delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, utarbetas i detaljplaneskedet behövliga kommunaltekniska planer och utredningar, så som t.ex. utredning av vattenförsörjning och behandling av dagvatten, samt allmänna planer för gatorna. Under detaljplaneringen klarnar bl.a. behovet av utrymme för de av markanvändningen förutsatta dagvattenbassängerna i detalj.

Under delgeneralplanens planeringsprocess har man gjort upp flera utredningar och planer. En förteckning av dem finns på sidan 3 i den här beskrivningen.

7.2 Genomförande och tidtabell

Tidtabellen för genomförande av delgeneralplanens nya områden, alltså i praktiken inledande av detaljplanering, grundar sig i hög grad på marknadsläget och styrkan i statsekonomin. De tekniska näten anläggs i regel i takt med ibruktagningen av områdena.

I Kyrkslätts kommuns planläggningsprogram finns en detaljplan för området, Kvarntorpet. Meningen är att anhängiggöra delgeneralplanläggningen av området år 2017. Kommunen är en betydande markägare på området.

En gång- och cykelled ska byggas på Volsvägen på avsnittet Kvarnbyvägen-Ingelsvägen inom de närmaste åren.

7.3 Delgeneralplanens rättsverkningar

Allmänt

Delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, har uppgjorts som en med markanvändnings- och bygglagen förenlig generalplan med rättsverkningar, som är en plan som binder markägarna och myndigheterna. Vid uppgörandet av en detaljplan för området samt vid beviljandet av bygglov och åtgärdstillstånd bör man se till att användningen av området inte avviker från markanvändningen i delgeneralplanen. Inte heller myndighetsåtgärder får försvåra genomförande av delgeneralplan. Lov till byggande av byggnad får inte beviljas om lovet försvårar genomförande av generalplanen. Den här begränsningen är dock villkorlig: lov bör beviljas om avslag av lov som beror på generalplanen medför avsevärd olägenhet för den sökande och inte kommunen eller, då området bör anses reserverat för annat offentligt samfunds ändamål, denna löser in området eller erlägger skälig ersättning för olägenheten.

Landskapsplanen gäller inte på delgeneralplanens område som vunnit laga kraft. Den fungerar dock som anvisning i eventuella kommande ändringar av generalplanen. I den kommunala planstyrningen fungerar delgeneralplanen som anvisning vid uppgörandet av detaljplaner för området. Generalplanen gäller inte på detaljplaneområdet, men fungerar som anvisning vid uppgörandet och ändringar av detaljplanen.

Bestämmelserna i Kyrkslätts kommuns byggnadsordning tillämpas inte till del som annat har bestämts i delgeneralplanen.

Då delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, vunnit laga kraft gäller inte längre Kyrkslätts generalplan 2020 på planeringsområdet.

Åtgärds- och byggbegränsningar

På vissa värdefulla områden (MA, MU, MY, VL, A, AP samt -luo delområden) har i delgeneralplanen använts åtgärdsbegränsning (MBL 43 §, 2 mom.). På dessa områden får man inte vidta åtgärder som ändrar landskapet utan tillstånd som avses i 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

Avvikande från delgeneralplanen

Byggnad på område där det enligt delgeneralplanen är särskilt förbjudet kräver ändring av delgeneralplanen, en detaljplan eller ett undantagslov som möjliggör byggandet. Ringa avvikelse från områdenas gränser är på grund av generalplanens översiktighet ofta möjligt utan ändring av generalplanen eller undantagslov. Det väsentliga är att avvikandet inte äventyrar planens syfte eller grannarnas rättsskydd.

7.4 Uppföljning

I delgeneralplanens förslagsskede uppgörs förfaringssätt som beskriver uppföljningen av genomförandet.