

KVIS

DETALJPLANEBSKRIVNING



BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

DETALJPLANEN FÖR KVIS

Detaljplaneändringen gäller jord- och skogsbruks samt trafikområdet i byggnadsplanen för Gillobacka.

Genom detaljplanen bildas kvarteren 3080-3113, gatu-, rekreations-, allmänna parkeringsområden och jord- och skogsbruksområden.

Uppgjorts av kommunarkitekt Tero Luomajärvi, Kyrksläotts kommun, tfn: 040-8465 657

AnhängiggörandeKungörelse 27.10.2017

Behandling Program för deltagande och bedömning (PDB)
Samhällstekniska nämnden 28.9.2017 (§ 45)

Detaljplaneförslag

Samhällstekniska nämnden 22.10.2020 (§ 108)

Samhällstekniska nämnden 10.12.2020 (§ 141)

Kommunstyrelsen 29.3.2021 (§ 108)

Framlagt 3.5.–4.6.2021 (65 § MBL, 27 § MBF)

Godkännande av detaljplanen

Samhällstekniska nämnden

Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige

Projektnummer 35600

Ärendenummer 1572/10.02.03/2019

Ritningsnummer 3434

BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 SAMMANDRAG	5
1.1 DETALJPLAN	5
1.2 PLANPROCESSENS SKEDEN	8
1.3 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	8
2 UTGÅNGSPUNKTER	9
2.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet	9
2.1.1 Allmän beskrivning av området	9
2.1.2 Naturmiljö.....	11
2.1.3 Bebyggd miljö	26
2.1.4 Markägoförhållanden	41
2.2 Planeringssituation	41
3 PLANERINGSSKEDEN FÖR DETALJPLANEN	47
3.1 Behov av detaljplanering	47
3.2 Planeringsstart och beslut som gäller den	48
3.3 Deltagande och samarbete	48
3.3.1 Intressenter	48
3.3.2 Anhängiggörande	48
3.3.3 Deltagande och växelverkan	48
3.4 Mål för detaljplanen	49
3.4.1 Mål som härletts ur utgångsmaterialet	49
3.4.2 Mål som uppkommit under processens gång.....	49
4 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	52
4.1 Planens innehåll	52
4.2 Områdesreserveringar.....	53
4.2.1 Kvartersområden	53
4.2.2 Rekreatiomsområden	55
4.2.3 Parkeringsområden	57
4.2.4 Jord- och skogsbruksområden	57
4.2.5 Övriga områden	57
4.3 Planens konsekvenser	57
4.3.1 Miljökonsekvenser	58
4.3.2 Sociala konsekvenser.....	61
4.3.3 Kulturella konsekvenser	63
4.3.4 Samhällsekonomiska konsekvenser	64
4.4 Planbeteckningar och -bestämmelser	65
4.5 Namnbestånd	65
5 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	67
5.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	67
5.2 Genomförande och tidtabell	67

FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN:

- | | |
|------------------|--|
| Bilaga 1 | Blankett för uppföljning av detaljplanen |
| Bilaga 2 | Program för deltagande och bedömning |
| Bilaga 3 | Förminskning av plankartan och -bestämmelserna |
| Bilaga 4 | Bostadskvarterens dimensionering |
| Bilaga 5 | Gatunätet och parkering, nät för gång- och cykeltrafik |
| Bilaga 6 | Preliminära tvärsnitt av gatorna |
| Bilaga 7 | Kommunens tomtproduktion |
| Bilaga 8 | Detaljplaneutkastets förhållande till generalplanen |
| Bilaga 9 | Utdrag ur sammanställningen av gällande detaljplan |
| Bilaga 10 | Utdrag ur naturutredningen 2014
a) Klassificering av naturvärdena
b) Rekommendationer |
| Bilaga 11 | Utdrag ur inventeringen av den byggda kulturmiljön 2014
a) Karta
b) Objektsförteckning |
| Bilaga 12 | Utdrag ur den arkeologiska inventeringen 2013 |
| Bilaga 13 | Utdrag ur bullerutredningen för Jorvas och Ingvalsby delgeneralplan 2011
a) Vägrafikens genomsnittliga ljudnivå dagtid (7-22) (LAeq) i prognossituationen år 2030/2035
b) Vägrafikens genomsnittliga ljudnivå nattetid (22-7) (LAeq) i prognossituationen år 2030/2035 |
| Bilaga 14 | Bygganvisningar |
| Bilaga 15 | Förekomsten av fladdermus, flyekorre och grön sköldmossa på plankartan |
| Bilaga 16 | Snöanhopningschema |

FÖRTECKNING ÖVER HANDLINGAR, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL SOM GÄLLER PLANEN:

- Kyrksläotts kommun- och servicestrategi (Kyrksläotts kommun, 2011)
- Kyrksläotts servicenätsutredning 2025 (Kyrksläotts kommun, 2011)
- Delgeneralplanen för Jorvas och Ingvalsby (godkänd i kommunfullmäktige 23.5.2014)
- Utvecklingsbild för Jorvas och Ingvalsby arbetsplatsområde (WSP Finland Oy, 2007) och den kommersiella servicen (Tuomas Santasalo Ky, 2007)
- Kommersiell utredning för Jorvas och Ingvalsby (FCG Oy och Strafica Oy, 2012)
- Kyrksläotts linjenätsplan 2013-2017 (HRT, 2011)
- Kyrksläotts vägnäts- och trafiksäkerhetsplan (Vägförvaltningen och Kyrksläotts kommun, 2008)

- Utvecklingsplan för Kyrksläpps gång- och cykeltrafiknät och naturstigar (Linea Konsultit Oy, 2009)
- Trafikmässig utredning för Jorvas och Ingvalsby delgeneralplan (Sito Oy, 2012)
- Utredningsplan för stationsarrangemangen vid Jorvas trafikplats (Trafikverket, 2011)
- Jorvas naturutredning 2012-2013 (Luontotieto Keiron Oy, 2014)
- Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Nylands förbunds publikationer E114 - 2012 (Nylands förbund, 2012)
- Kyrkslätt Hvitträsk, arkeologisk inventering på planområdet (Museiverket, arkeologiska fälttjänster, Satu Koivisto 2012)
- Byggnadskultur och kulturlandskap i Kyrkslätt (Sigbritt Backman, 1992)
- Inventering av den byggda kulturmiljön, Västra Jorvas område (Stadionark. Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2014)
- Kyrksläpps historiska vägar, Generalplan (Maunu Häyrynen, 1987)
- Bullerutredning för Jorvas och Ingvalsby delgeneralplaneområde, Ramboll, 2011)
- Flygekorrutredning år 2015: (Luontotieto Keiron Oy, 2015, dessutom observationer av flygekorror som kompletterar utredningen åren 2018 och 2019)
- Inventering av fornlämningar för detaljplanen för Västra Jorvas och specialinventering av fornlämningsområdet i Kvis (Mikroliiti Oy 2016)
- Trafikutredning för detaljplanen för Västra Jorvas (Ramboll Finland Oy 2015)
- Utvecklingsprogram för gång och cykling i Kyrkslätt, Sito Oy, 2017
- Kyrksläpps dagvattenprogram, Sitowise Oy, 2017
- Vägkarta för Kyrksläpps klimatåtgärder, Gaia Oy, 2019
- Planen MBT 2019, 2019
- En blick in i framtiden. Utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060, Sweco Oy och Demos Helsinki Oy, 2020
- Utredning om grön sköldmossa på skogsområdena i Norra Jorvas och Kvis (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2020)
- Helsingforsregionens MBT-avtal, 2020
- Utredning av grön sköldmossa på Norra Jorvas och Kvis skogsområden, skede 1 (Enviro, 2020)
- Fynd som kompletterar flygekorrutredningen 2018/2019
- Handlingsplanen för hållbar energi och klimatet (Kyrksläpps kommun, 2021)

Planförfattare: kommunarkitekt Tero Luomajarvi tfn 040-8465 657
e-post: tero.luomajarvi@kirkkonummi.fi
adress: Kyrksläpps kommun
Planläggnings- och trafiksystemtjänster
PB 20, 02401 Kyrkslätt

Plankonsult FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy/FCG Arkkitehdit
Osmovägen 34, 00610 Helsingfors
Arja Sippola, arkitekt, arja.sippola@fcg.fi, tfn 044 748 0315
Risto Ala-aho, arkitekt, risto.ala-aho@fcg.fi, tfn 044 704 6204

1 SAMMANDRAG

1.1 DETALJPLAN

Storleken på detaljplaneområdet för Kvis är ca 144 hektar.

Som Jorvas bys centrum uppfattas Jorvas tåghållplats och dess omedelbara stationsområde. Markanvändningen på stationsområdet har i delgeneralplanen för Jorvas och Ingvalsby fastställts som område för centrumfunktioner. På stationsområdet planeras och genomförs med andra ord ett område som effektivast bygger en småstad i Jorvas dels mellan Masaby och kustbanan, dels mellan kustbanan och Sundet. I övrigt utvecklas Jorvas i första hand som område för småhusdominerat boende med målet att bevara de kulturhistoriskt betydande områdena och objekten, men samtidigt erbjuda intressanta och eftertraktade boendemöjligheter genom att koppla dem till traditionen med boende i villa i Jorvas, de rekreationsmöjligheter som Centralskogen i utveckling erbjuder samt till hållbar trafik och därmed också till smidig vardag.

I näromgivningen av Jorvas tåghållplats ligger detaljplaneprojekten för Kvis och Norra Jorvas, som överlappar varandra. På områdena bor cirka 500 invånare och den sammanräknade byggrätten på båda områdena är cirka 36 000 v-m². (situationen år 2020). Detaljplaneprojekten bildar bostadsområden som kompletterar varandra (tot. ca 275 ha).

Västra området bildas av detaljplanen för Kvis, där den totala byggrätten är cirka 54 400 v-m². Byggrätten är ca 52 000 v-m², varav cirka 30 000 v-m² är ny bostadsbyggrätt. Det beräknade antalet nya invånare är ungefär 500. Således skulle invånarantalet inklusive de nuvarande invånarna uppgå till cirka 700 när detaljplanen har genomförts. I detaljplanen är huvudleden för fordonstrafiken Gamla Kustvägen, därifrån två anslutningar till bostadsområdet har ordnats. Detaljplanens areal är ca. 144 hektar.

Östra området bildas av detaljplanen för Norra Jorvas, där den totala byggrätten är cirka 72 100 v-m². Byggrätten är ca 70 000 v-m², varav cirka 40 000 v-m² är ny bostadsbyggrätt. Det beräknade antalet nya invånare är ungefär 600. Således skulle invånarantalet inklusive de nuvarande invånarna uppgå till cirka 925 när detaljplanen har genomförts. Huvudleden för fordonstrafiken är Masabyvägen, därifrån två anslutningar till bostadsområdet har ordnats.

Enligt de ovanstående invånarantalerna ökar invånarantalet i Jorvas by med cirka 1100 invånare jämfört med nuläget och uppgår till 1625, när båda detaljplanerna har byggts färdiga (situationen år 2020: 525 inv.). Detaljplanens areal är ca. 130 hektar.

Den nuvarande bylika samhällsstrukturen i båda detaljplanerna har ställvis blivit betydligt tätare, och på grund av deras centrala läge förutsätter det kompletterande byggandet av dem uppgörande av detaljplaner i en situation där de antingen ligger på områden med befintliga kommunaltekniska nätverk eller mycket nära sådana områden. På området finns redan också god servicenivå för kollektivtrafik eftersom invånarna på områdena för båda planerna betjänas utöver av Jorvas tåghållplats också av stombusslinjen från Kyrksläotts kommuncentrum till Mattby metrostation med flera bussturer särskilt på vardagar. Busshållplatserna ligger på Gamla

Kustvägen och Masabyvägen. Utvecklandet av Jorvasområdet genom detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas är klimatpolitiskt motiverat, och området är också en primär zon för boende enligt planen MBT 2019. När detaljplanerna genomförs främjar de likaså uppnåendet av Kyrksläotts mål i MBT-avtalet.

I östra delen av detaljplanen för Kvis anläggs ett omfattande parkområde för alla invånares bruk, och parkområdet har fått namnet Dammparken. Det tjänar invånarnas rekreationsbehov och fungerar som en samhällelig mötesplats. Målet är att invånarna tar den till sin egen och ordnar där olika evenemang. Vattendraget på området ger parken ett eget särdrag. Den befintliga dammkonstruktionen och stenbron iståndsätts.

Avsikten är att koncentrera de kommersiella tjänsterna i Jorvas på Jorvatriangelns område invid Västerleden, där avsikten är att bl.a. bygga en närbutik som tjänar områdets invånare i den omedelbara närheten av tåg hållplatsen. Området syns bra till Västerleden, och avsikten är att placera där även andra lokaler för handel och företagsverksamhet. Fastän båda detaljplanerna möjliggör placering av sammanlagt över tusen nya invånare på området där cirka 525 personer (situationen år 2020) för närvarande bor, har Kyrksläotts kommun inga planer på att bygga vare sig ett daghem eller en närskola på området. De närmaste offentliga och kommersiella tjänsterna ligger i Masaby och Kyrksläotts affärscentrum. De ligger på bara några kilometers avstånd från Jorvas.

Skydds- och särdragen i naturmiljön samt terrängformerna har beaktats i detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas. Markanvändningen och framför allt placeringen av kvarteren i terrängen och landskapet har påverkats av bl.a. områden med förekomst av flygekorrar och grön sköldmossa. Också områdets kulturhistoria, t.ex. byggnader som härstammar från villabebyggelsestiden som ska skyddas och andra objekt som förutsätter skydd, har bevarats i båda detaljplanerna. I detaljplanerna är omfånget av rekreationsområdena överlag iögonenfallande. De både bevarar för sin del den befintliga byaktigheten och tryggar trots kompletterande byggande i mycket stor utsträckning bevarandet av rådande särdragen i zonerna för boende som uppstått vid de nuvarande vägarna. Smidiga gång- och cykelförbindelser mellan de olika delarna av byn kan ordnas genom rekreationsområdena.

De nordliga områdena i båda detaljplanerna har anvisats för jord- och skogsbruk dock så att rekreationsanvändning av Centralparken blir möjlig. I kommunen är uppgörande av den allmänna planen för Centralskogen anhängig, och målet med den är att främja rekreationsanvändningen av Centralskogen bl.a. genom att för området anvisa förbindelser som förenar Jorvas både med Masaby och kommuncentrum.

Struktur

Fordonstrafiken till området för detaljplanen för Kvis har letts från den regionala huvudleden Gamla Kustvägen via två förbindelser till planeringsområdet. Den ena av dem är Kvisvägen, som har bevarat den historiska Stora Kustvägens väglinje. Startpunkten för den nya matargatan som riktar sig från Gamla Kustvägen till Gillobacka och Gruvböle har anvisats i västra delen av planeringsområdet. En annan och ny gata som leder till planeringsområdet, förlängningen av Bengt

Schalins väg söderut, förenar på motsvarande sätt Kvisvägen och Masabyvägen i östra delen av det landskapsmässigt värdefulla åkerområdet. Det fina landskapsåkerområdet som öppnar sig vid huvudleden (Gamla Kustvägen) ger det byaktiga området dess karaktäristiska och unika särdrag. I södra delen av planeringsområdet finns i huvudsak gammalt, glest bebyggt småhusområde som i och med genomförandet av detaljplanen kompletteras kontrollerat så att det småskaliga och relativt glesa byggsättet i huvudsak bevaras vid Kvisvägen och dess närområde.

Norra delen av planeringsområdet anknyter till Centralskogen. Den förblir i huvudsak jord- och skogsbruksområde, vilket möjliggör rekreativ användning. Till Centralskogen gränsar en ny zon för småhusdominerat boende (ca 50 nya egnahemshus) med smidiga förbindelser till busshållplatserna på huvudleden, Gamla Kustvägen, och till Jorvas tåghållplats. Invid Kvisstigen placeras i liten utsträckning också nytt bostadsbyggande (ett tiotal nya egnahemshustomter). Största delen av de nuvarande åkrarna på området har bevarats.

Det relativt vidsträckt parkområdet som förenar detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas ligger i västra delen av detaljplanen för Kvis. I Dammparken genomförs funktioner som tjänar båda byarna, t.ex. lek- och bollplaner. I parken finns också en reservation för en kiosk- och cafébyggnad med parkeringsplats bredvid.

Dimensionering

Grunden för dimensioneringen av bostadskvarteren i detaljplanerna för Kvis har varit att anpassa det kompletterande byggandet efter helheten som omfattar kulturhistoriska värden och naturvärden.

På områden för kompletterande byggande har de nuvarande, relativt stora tomterna för fristående småhus (AO) delats i mindre delar enligt följande huvudprinciper:

- en byggplats på över 2250 m² har ombildats till två tomter.
- en byggplats på över 4000 m² har ombildats till minst tre tomter.

I dimensioneringen av detaljplanen har särdragen hos varje tomt för fristående småhus (AO) beaktats bl.a. med tanke på de kulturhistoriska värdena. Så har möjligheten att placera två bostäder på tomten anvisats för tomter på över 2250 m² som inte har kunnat delas.

På områden för kompletterande byggande i detaljplanen där tomtstorleken för fristående småhus (AO) är stor är kvarterseffektiviteten i huvudsak 0,10–0,15. På de nya kvartersområdena för boende med betydligt mindre tomter är kvarterseffektiviteten 0,20–0,25.

Det bör konstateras att bostadskvarterens (A) tomteffektivitet i genomsnitt är $e=0,15$.

Detaljplanens beskrivning gäller plankartan som är daterad 29.3.2021

1.2 PLANPROCESSENS SKEDEN

Detaljplanen för Kvis grundar sig på projektet för detaljplanen för Västra Jorvas, som anhängiggjordes år 2013 och vars beredningsmaterial (planutkastet) var framlagt under vårvintern 2015. Beredningsmaterialet till planen utarbetades undantagsvis i skalan 1:4000 för att Jorvas bys helhetsstruktur skulle gestalta sig för bl.a. områdets invånare. Kommunen samlade och fick i början av planeringen, före framläggningen av beredningsmaterialet, genom en geoinformationsenkät viktig information för utvecklingen av området av områdets invånare och andra kommuninvånare. Likaså fördes en måldiskussion om planprojektet i samhällstekniska nämnden 21.11.2013 (§ 87). Informationen har utnyttjats i planeringsområdets markanvändning.

Det kom mycket respons på beredningsmaterialet till planen, sammanlagt 32 utlåtanden och 80 åsikter. De s.k. planläggarens bemötanden har uppgjorts till responsen. Dessa behandlades i samband med förslaget till detaljplan för Kvis och Norra Jorvas under våren 2021.

Omfattningen av detaljplanen för Västra Jorvas, det stora antalet markägare och mängden repons på den ledde till att det var motiverat att dela den ursprungliga detaljplanen i två mindre. Så bereddes programmen för deltagande och bedömning för detaljplanerna för Norra Jorvas och Kvis för samhällstekniska nämnden. Programmen behandlades i nämnden 28.9.2017 (§ 44 och 45).

I enlighet med programmet för deltagande och bedömning för detaljplanen för Kvis var målet godkännande av detaljplanen före slutet av år 2019. Målet har inte nåtts, och våren 2020 beslutade man genomföra planeringsarbetet i samarbete mellan kommunen och FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy. Planläggnings- och trafiksystemtjänsterna har tillsammans med den valda konsulten fört planeringen vidare. Målet är att detaljplanen godkänns år 2021.

Förslaget till detaljplan för Kvis behandlades två gånger i samhällstekniska nämnden 22.10.2020 (§ 108) och 10.12.2020 (§ 141). Kommunstyrelsen beslutade (29.3.2021 § 108) lägga fram förslaget offentligt.

Responsen på planförslaget behandlas i samband med godkännandet av detaljplanen genom att man likaså gör upp s.k. planläggarens bemötanden.

Behandlingen av detaljplanen för Kvis inleddes när samhällstekniska nämnden XX.XX.2021 (§ XXX) behandlade detaljplanen som beretts för behandling för godkännande. Kommunstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde (XX.XX.2021 § XXX) föreslå kommunfullmäktige, som godkände detaljplanen XX.XX.2021 (§ XXX), att de godkänner den.

1.3 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Om detaljplanen för Kvis godkänns år 2021 och det inte överklagas kan den kommunaltekniska gatu-, park- och vattenförsörjningens byggnadsplaneringen inledas tidigast år 2022, om det finns anslag för det i kommunens budget. Med antagande att genomförandet av planprojektet framskrider positivt torde byggandet av kommunaltekniken ske åren 2023–2024. Således skulle till exempel försäljning eller utarrendering av egnahemshustomter och andra bostadstomter i kommunens

ägo kunna anhängiggöras år 2024. Det skulle innebära att majoriteten av det nya bostadsbyggandet på detaljplaneområdet inleds år 2025.

2 UTGÅNGSPUNKTER

2.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

2.1.1 Allmän beskrivning av området

Detaljplanen för Kvis ligger invid kustbanan på Jorvas tåghållplats influensområde och i närheten av Jorvasportens planskilda anslutning på Västerleden. Avståndet från planeringsområdet till Kyrksläotts kommuncentrum och Masaby är bara några kilometer. Avståndet till den närmaste servicekoncentrationen, Masaby affärscentrum som är i utveckling, är bara 2,5 kilometer. Avståndet till Kyrksläotts kommuncentrum är under fyra kilometer.

Detaljplanen för Kvis gränsar i söder och sydost till Gamla Kustvägen. På motsvarande sätt gränsar den i sydväst till delgeneralplan för kommuncentrum, etapp 1, i nordväst och norra delen till delgeneralplanen för Gesterby och Smedsby och i nordost till detaljplanen för Norra Jorvas. Planeringsområdets areal är ca 145 hektar.

På området för detaljplanen för Kvis bor nästan 200 invånare på det gamla och glest bebyggda småhusområdet (situationen år 2021) i huvudsak i Kvisvägens zon och i bostadshusklungan i norra ändan av Bengt Schalins väg.

Planeringsområdets bebyggelse har byggts småningom under olika tidsperioder samtidigt som områdets åkerareal har minskat. Vid Kvisvägen ligger lantgården Stor-Kvis, som aktivt idkar jord- och skogsbruk. Utöver lantgården finns det inga andra arbetsplatser på området. Invånarna på planeringsområdet stödjer sig för närvarande till servicens del på Masaby och kommuncentrum.

Byggrätten på området för detaljplanen är cirka 15 000 v-m² (situationen år 2020).

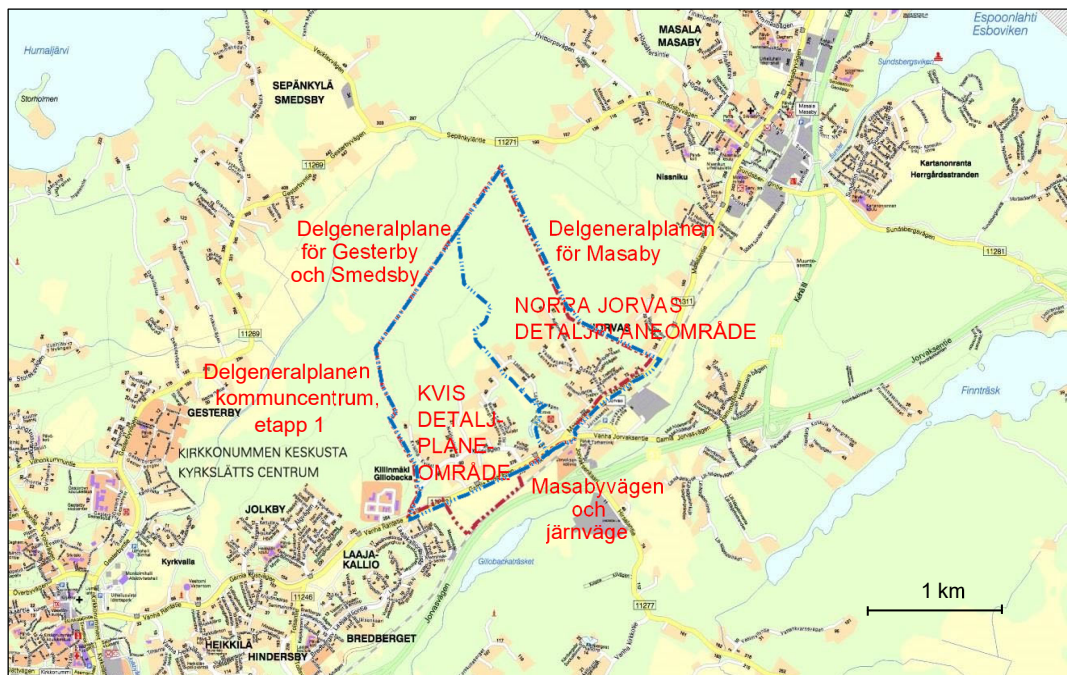


Bild 1. Avgränsning av detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas.

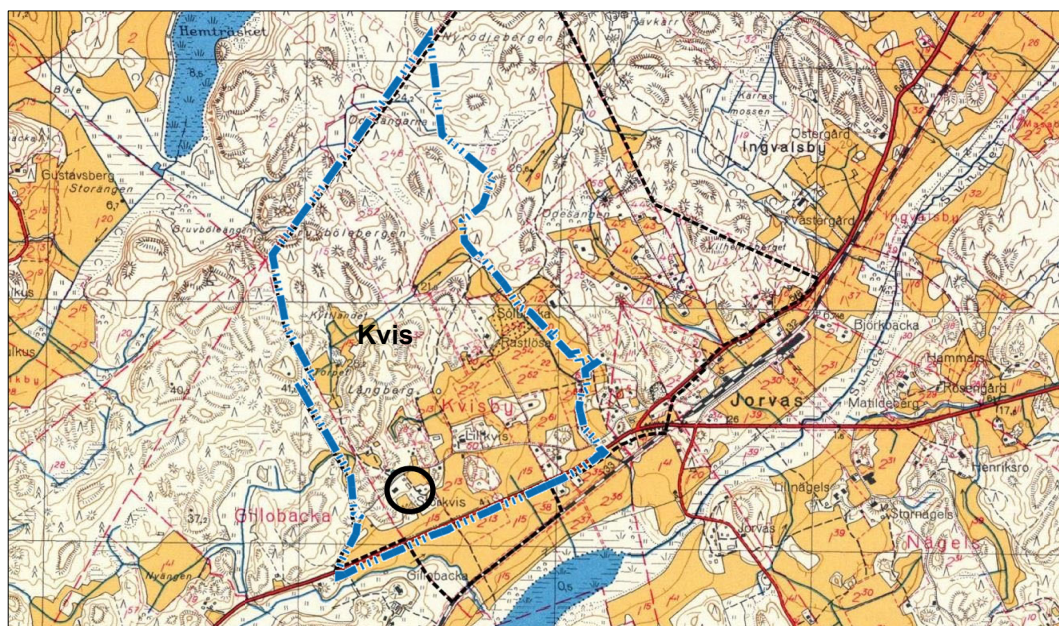


Bild 2. Grundkarta från år 1960 De gula områdena är åkerområde. Lägenheten Stor-Kvis har märkts ut med en svart cirkel.

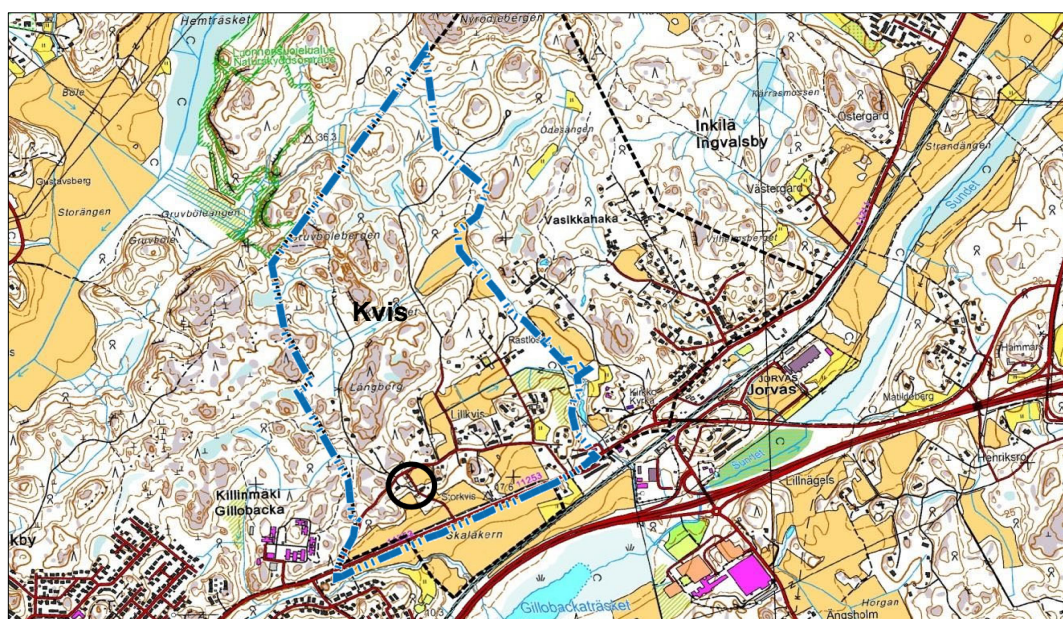


Bild 3. Grundkarta från år 2013 De gula områdena är åkerområde. Lägenheten Stor-Kvis har märkts ut med en svart cirkel.

2.1.2 Naturmiljö

Allmän beskrivning

Kännetecknande för naturen är de småskaliga terrängformerna där rösberg och vattnigare sänkor växlar tätt. Höjdskillnaderna på planeringsområdet (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) är dock inte stora utom i trakterna av Centralskogen, vars landskap karaktäriseras av ett flertal kullar. Jordmånen varierar på området närmast mellan berg och lera; huvudsakligen består jordmånen ändå av berg. Naturen domineras av skogsartade naturtyper, närmast olika moskogar. Över hälften av dem är vårdad ekonomiskog. Nästan alla träsk på området är dikade eftersom professionellt jord- och skogsbruk idkas på en del av planeringsområdet. Det finns lite vattendrag på området; det största är en damm på västra sidan av Pokrova. Endast korsta sträckor av de små strömmande vattnen har förblivit i naturligt tillstånd. Byggnadernas stenfötter samt förekomst av trädgårdsarter vittnar om områdets kulturhistora med gamla boplatser.

Särskilt planeringsområdets norra del, dvs. den s.k. Centralskogens område erbjuder goda möjligheter till friluftsliv och rekreation under olika årstider.

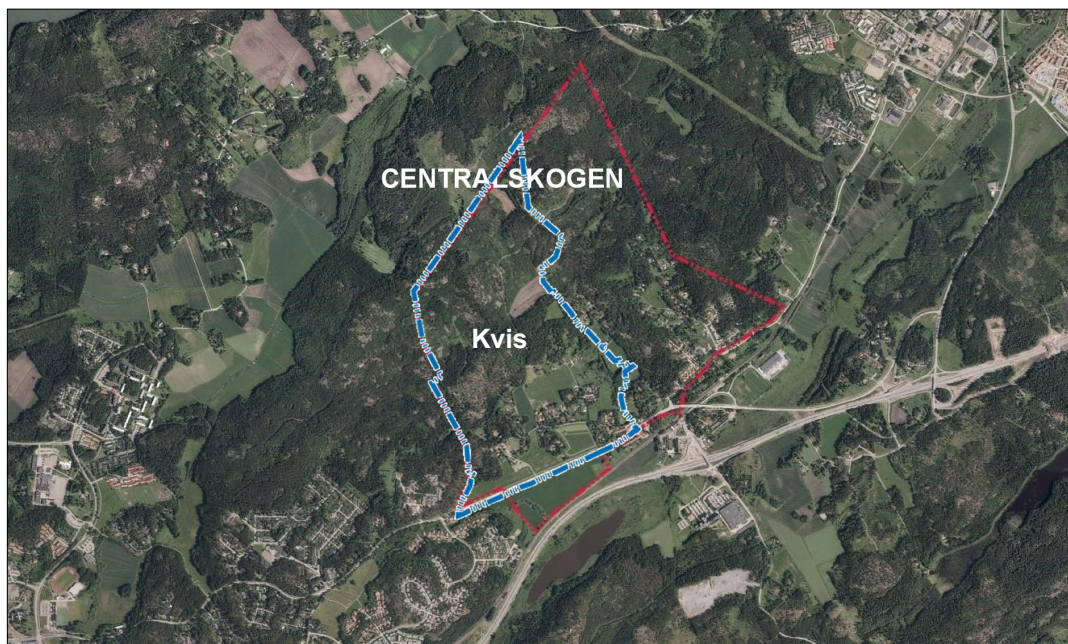


Bild 4. Flygfoto på planområdet 2013 (HRM).

Naturutredningen för planeringsområdet har gjorts åren 2012–2014. Den har uppgjorts av Luontotieto Keiron Oy på beställning av kommunen. Utredningsområdet är till sin storlek 430 hektar dvs. en och en halv gång så stort som planens planeringsområde. Ett utdrag ur klassificeringen av naturvärdena och rekommendationerna som ingår i naturutredningen finns i planbeskrivningens bilaga 10.

Under år 2020 har också en kompletterande flygekorrtredning och en utredning om grön sköldmossa gjorts upp.

Topografi, jordmån, byggbarhet

Planeringsområdets (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) högsta punkt, över +47 m.ö.h. finns i områdets västra del på en bergsrygg. Som lägst är markytan under +5 m.ö.h. i planeringsområdets södra del längs med diket som leder till Gillobackaträsk.

Planeringsområdets jordmån är huvudsakligen berg och morän, men också lerjord förekommer nästan lika rikligt. Av bergen är en stor del kala berg, särskilt i planeringsområdets västra del, där bergsområdena är omfattande, enhetliga och branta. Kommunen har inte låtit göra byggbarhetsutredningar, så det finns för tillfället inga undersökta uppgifter om t.ex. lerlagrens djup.

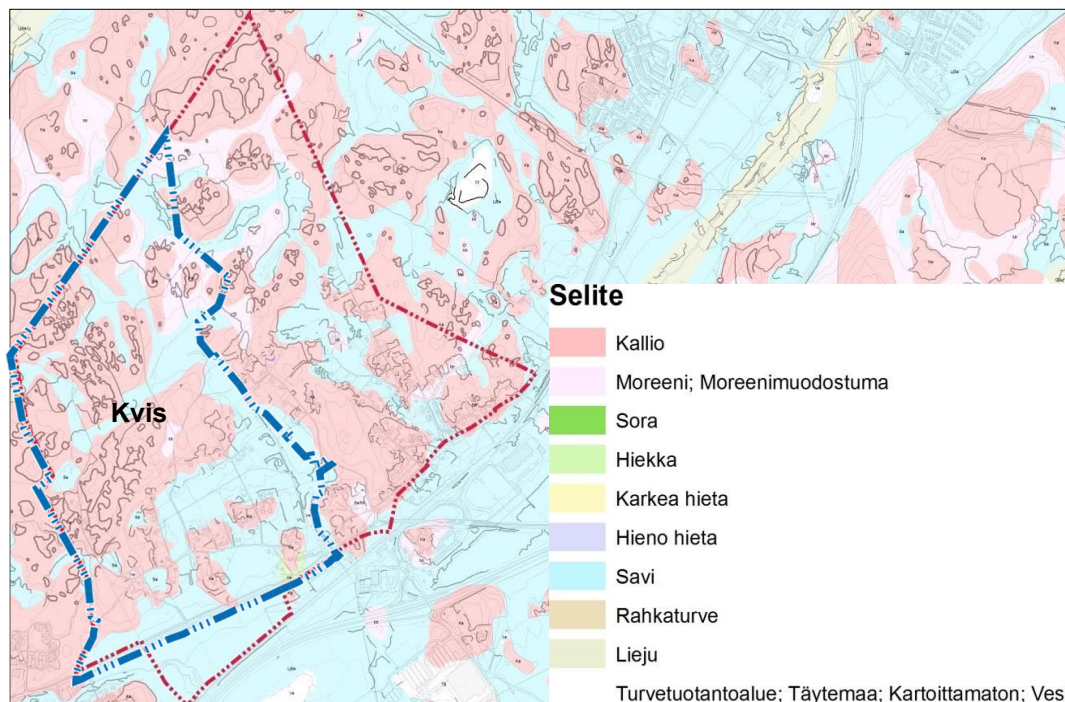
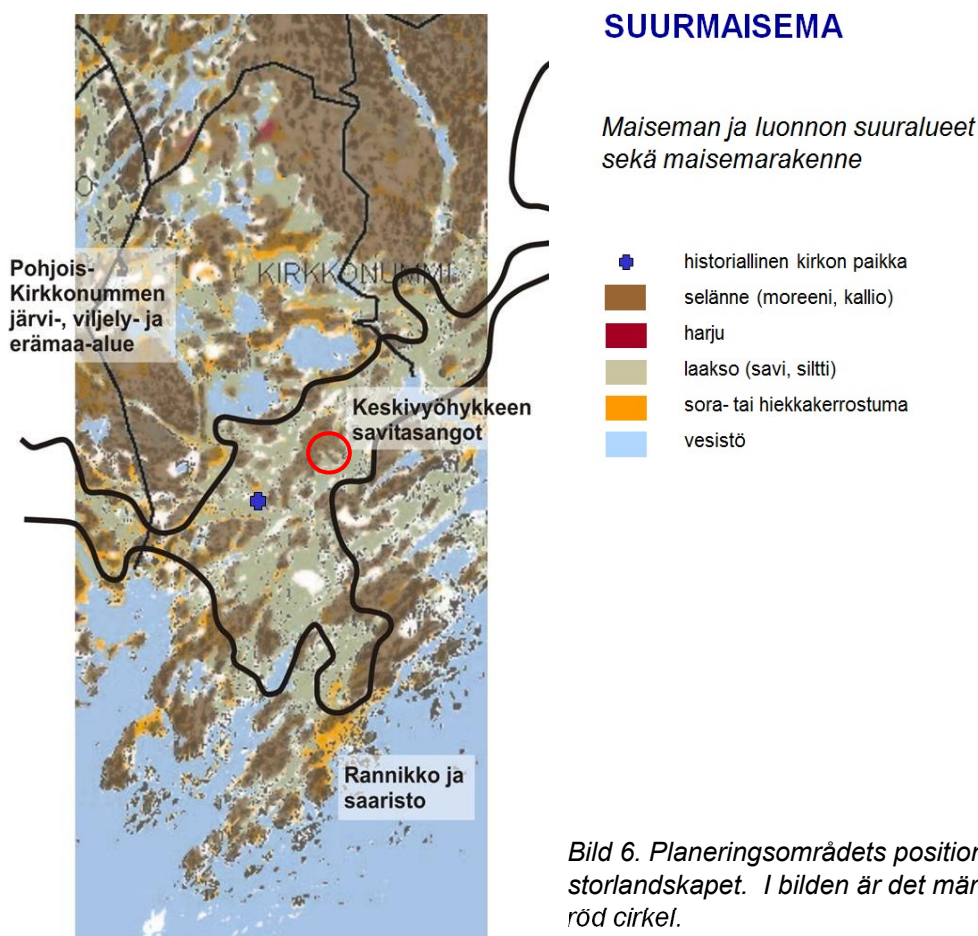


Bild 5. Planeringsområdets jordmånskarta, där de med svart avgränsade områdena är kala berg.

Landskapsbild och -struktur

Planeringsområdet (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) ligger på lerslättsområdet i Kyrkslätts centralzon. På ifrågavarande centralzon är det typiskt för storområdena att det finns omfattande lerslätter som varit havsbotten. Vid deras kanter och mellan dem reser sig flacka moränbackar och bergsblottningar.



En central faktor som påverkar planeringsområdets landskapsstruktur är dess placering på vid kanten av den skogsaktiga bergsryggen som befinner sig på nordvästra sidan av bäcken Sundet. En betydande del av planeringsområdet finns i den till sin landskapsform småskaliga kant- eller övergångszonen som ligger mellan Sundets dalsänka och den skogiga bergsryggen.

Sundet är en del av den stora sydväst-nordostliga dalsänkan av bergsmån som sträcker sig från Kyrkslätt via Esbo, Vanda, Tusby och Mäntsälä ända till Lahtis. Storlandskapetets former följer i hela Kyrksläotts centralzon dalsänkans sydväst-nordostliga riktning. På Jorvas område bryts denna riktning ändå av ett flertal små sidodalar som bildats mellan moränbackarna som sänker sig mot Sundet och som riktar sig tvärt emot huvudriktningen (i riktning nordväst-sydost).

Planeringsområdets landskap är småskaligt, och särskilt i norra delen är terrängformerna ställvis mycket kraftiga. Höjdskillnaderna i terrängen varierar +49,0–66,0 m. Den skogsbetäckta norra delen är i huvudsak barrträdsdominerat område med rikligt med vidsträckta områden med kala berg samt några kärr. Det finns relativt lite vatten på området, främst bäckar och några träsk. Till de skogsbetäckta områdena anknyter ställvis betydande naturvärden.

Planeringsområdet är till den bebyggda miljön i huvudsak gammalt småhusområde som ställvis har fina kulturlandskapsdrag. De låglänta delarna av området används delvis för odling, och den äldre bosättningen är koncentrerad på terrängkullarna. Granstaket är ett typiskt element i anslutning till den äldre bosättningen, och särskilt vid Stora Kustvägen växer det stora gamla ekar. Ställvis på Stora Kustvägen öppnas utsikter mot det öppna odlingslandskapet. Flera kulturhistoriskt värdefulla objekt och områdeshelheter har inventerats på granskningsområdet. Till dessa hör bl.a. Bengt Schalins villa med tillhörande trädgård. Trädgården är nationellt känd och området har besökare under sommaren. På området har man dessutom upptäckt fornlämningar, bland annat försvarsutrustning från första världskriget, och där finns gamla stenkonstruktioner.

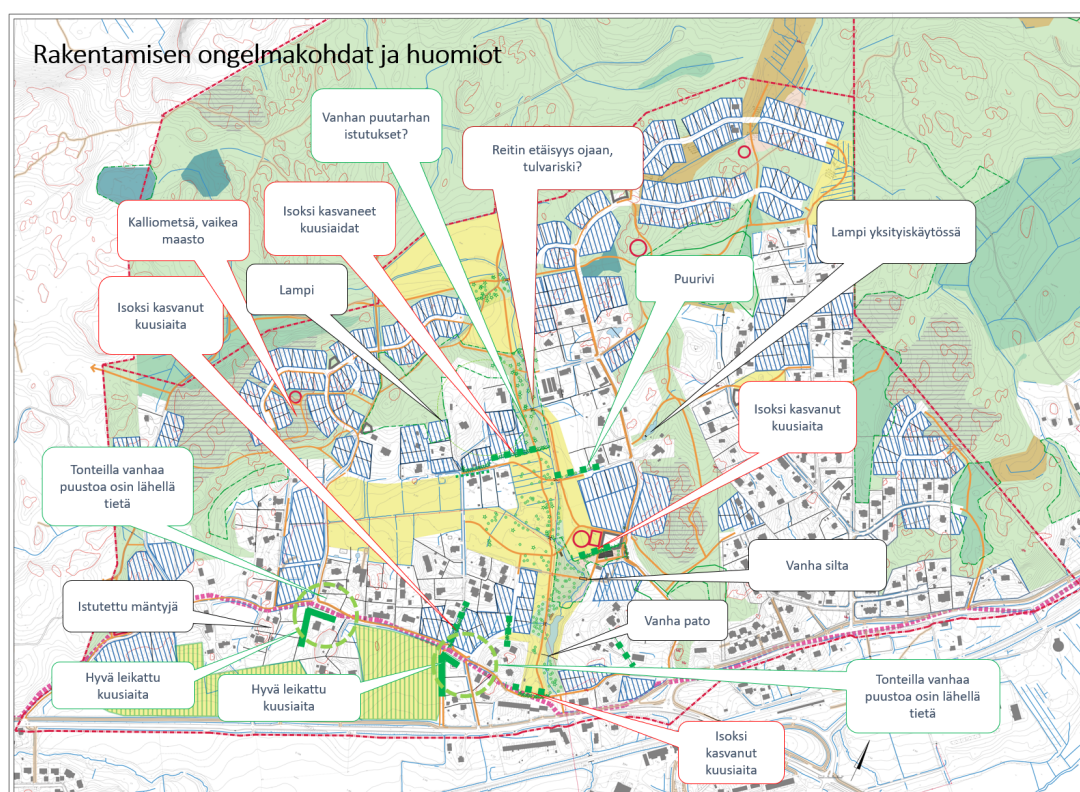
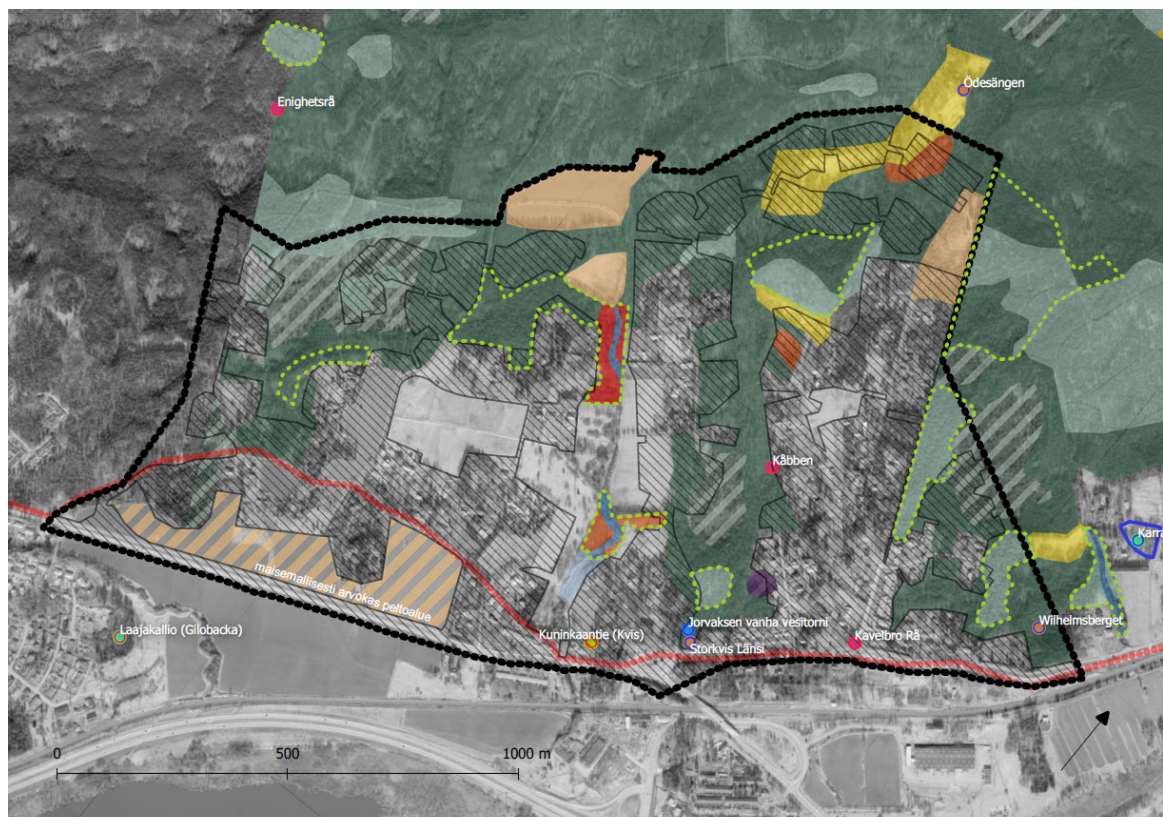


Bild 7. Observationer som påverkar bybilden i detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas.



- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ●●● Suunnittelualueen raja ▨ Kaava-alueet: asuminen ●●● Suuri Rantatie (RKY) Muinaisjäännpisteet (Museovirasto) <ul style="list-style-type: none"> ● asuinpaikat ● kivistykset ● kulkuväylät ● puolustusvarustukset ● työ- ja valmistuspaikat Muinaisjäännsalueet ja -pisteet (Museovirasto) <ul style="list-style-type: none"> ▭ kiinteä muinaisjäänns ▭ muu kulttuuriperintökohde | <ul style="list-style-type: none"> ●●● Erittäin arvokkaat luontokohteet (Keiron 2012) Elinympäristöt (Luontoselvitys, Keiron 2012) <ul style="list-style-type: none"> ■ Avokallio ■ Metsä ■ Kalliometsä ■ Kostea metsä tai suo ■ Pelto ■ Pelto/laidunta vanha ■ Pihapiiri ■ Vanha puutarha ■ Puro/uoma ■ Tekolampi |
|--|---|

Bild 8. Landskapsstrukturens särdrag och värden.

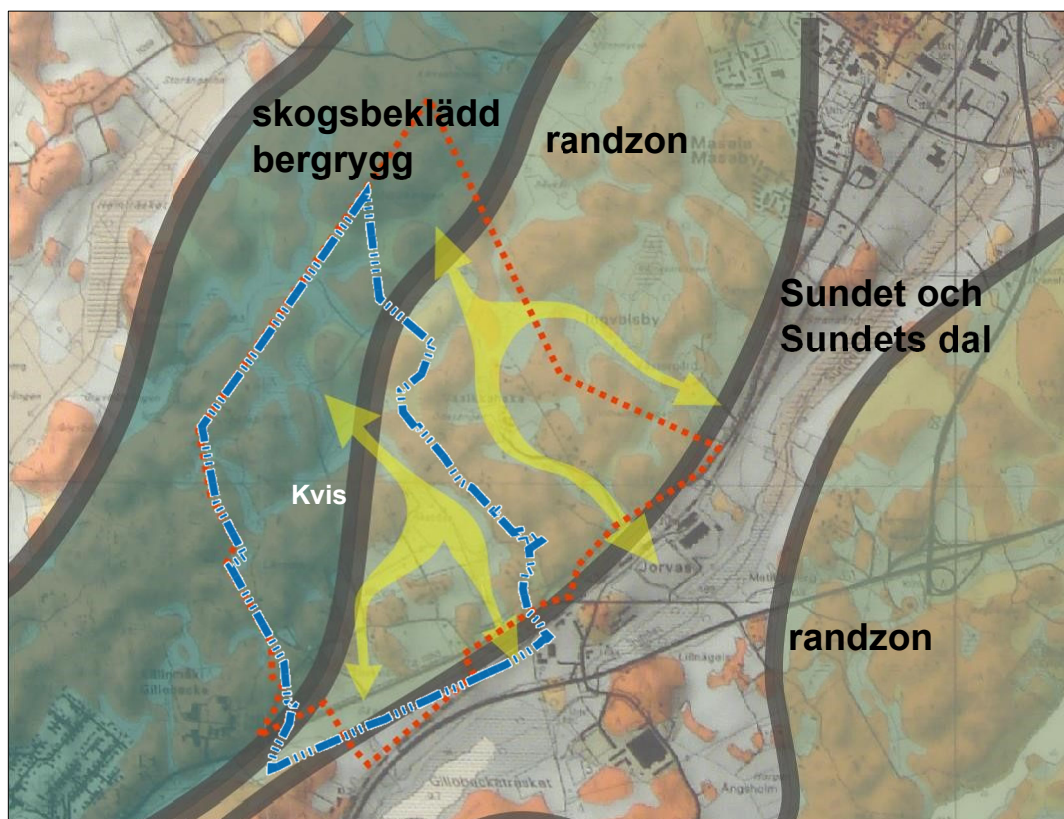


Bild 9. Storlandskapetets delfaktorer.

(Utdrag ur baskartan: Jordmånens reliefer, GTK 2000. Lantmäteriverket, tillstånd nr 13/MYY/00)

Planeringsområdets äldsta byggplatser har i huvudsak legat på sluttningarna av backarna mot sydväst och söder av moränbergsryggarna och -backarna. Den småskaliga terrängen har möjliggjort bildandet av skyddade gårdsomgivningar samtidigt som lerslätten som utgör terrängens grundnivå har erbjudit möjligheten att utnyttja den för jordbruk.

Den nyare småhusdominerade bosättningen och markanvändningen på planeringsområdet har under historiens lopp sökt sig högre upp på moränbergsryggarna som delar upp sidodalarna förutom vissa större byggprojekt eller -helheter, vilka har genomförts närmare längs åkrarna kring Sundets fåra. Byggande på bergryggarnas krön har möjliggjorts av bl.a. det att den nya bosättningen inte har behövt koppling till jordbruk. Boplatsernas läge har därför fastslagits friare.

Stommen för det gamla vägnätet på planeringsområdet utgörs av Stora Kustvägen. Den löper största delen av sin sträckning längs planeringsområdets södra och sydöstra kant med namnen Gamla Kustvägen, Kvisvägen och Masabyvägen. Vägens äldsta dragning följer kanten längs Sundets dal och moränbackarna som stiger från dess kant och söker sig till lämpliga ställen i terrängen med tanke på jordmånsomständigheterna.

Livsmiljömonster

Utredningsområdets (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) livsmiljöer har avgränsats enligt mönster och klassificerats i totalt nio livsmiljöklasser:

1. Ängar och halvöppna åkrar
2. Moskogor
3. Lundar
4. Kärr
5. Berg och tallbevuxna berg
6. Strömmande vatten, småvatten
7. Gammal boplats
8. Omskött gårdsområde
9. Kalhuggna områden.

Ovannämnda livsmiljöklasser innehåller i sin tur många olika växt- och naturtyper. På hela området har man avgränsat totalt 115 livsmiljömonster.

Hotade naturtyper

Naturutredningens livsmiljömonster nummer 38, asplunden, representerar en extremt utrotningshotad naturtyp. Mycket utrotningshotade naturtyper finns i följande livsmiljömonster:

- lundkärr (mönster nr 43)
- mokärr (46)
- kärr (50)
- gräskärr (79)
- Rävkärrsängen (94)
- Den tidigare boplatsen i Rävkärr (95) och
- fältkärr (112)

Sårbara naturtyper är:

- fältmoras (mönster nr 10)
- Rastlösa bäckdal (24)
- bäckdal (25)
- Kvis gamla boplats (26)
- ung lund (29)
- Västergårds bäckdal (53)
- fältkärr (92)
- ung lund (93)
- mokärr (99)
- bäck (105).

Naturtyper i naturskyddslagen

Mönster som eventuellt representerar naturtyper enligt 29 § i naturskyddslagen fanns det totalt fem stycken av på utredningsområdet (mönster nr 29, 52, 53, 75 och 95). De är alla ädelträdsbestånd, där det växer lönn.

Naturtyper i vattenlagen

På utredningsområdet hittades inte en enda skyddad naturtyp som avses i vattenlagen.

Särskilt viktiga livsmiljöer i skogslagen

Särskilt viktiga naturmiljöer enligt 10 § i skogslagen hittades i naturutredningen enligt följande:

Bäckar - livsmiljömönster 8, 27, 45 och 110.

Bördiga kärr - 24, 69

Lundfläckar - 19,23, 32, 46, 67, 98 och 103

Berg/brant - 33

Impediment och tvinmark - 12, 32, 35 och 91

Andra viktiga livsmiljöer - 14, 17, 46, 66, 68, 73, 77, 80, 81, 90, 96, 99, 100, 106 och 111.

Objekt i Metso-handlingsplanen

På utredningsområdet finns flera figurer som eventuellt uppfyller urvalskriterierna i skyddsplanen METSO för skogarna i södra Finland. För att bedöma figurernas verkliga METSO-duglighet krävs mer detaljerade utredningar.

Områden som lämpar sig för djurarterna i bilaga IV till habitatdirektivet

Naturvårdslagen 49 § skyddar de i bilaga IV till EU:s habitatdirektiv nämnda arterna dvs. flygekorre, utter, fladdermus, åkergroda och boknätfjäril genom att förbjuda förstöring och försämring av de platser där individer av djurarterna i fråga förökar sig och rastar.

I naturutredningen (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) kartlades endast för flygekorren lämpliga områden som man hittade gott om på hela utredningsområdet i Jorvas, totalt ca 120 hektar. I samband med terrängbesök observerade man artspillning i två olika skogsdungar. Miljöplanerare Merja Puomies vid kommunens miljövårdsenhet gjorde åren 2012-2013 för området en kartläggning av flygekorrsspillning. Hon observerade flygekorrsspillning vid ett objekt. Eftersom flygekorren observerats, rekommenderas i naturutredningen att flygekorrens föröknings- och rastplatser avgränsas på området.

Inga utterobservationer gjordes i samband med terrängbesöken under den översiktliga naturutredningen. Enligt naturutredningen har en naturintresserad som bor på området dock observerat mängder av utterspår i närheten av stenbron ovanför dammbassängen i Pokrova vintern 2012.

I naturutredningen berättas att på Jorvas utredningsområde känner man till en gammal bunker från arrendetiden där några fladdermöss årligen övervintrat åtminstone sedan år 2007. Objektet granskades i samband med naturutredningen vintern 2014 och man hittade fyra nordiska fladdermöss i dvala. Enligt naturutredningen är förekomsten av fladdermöss mycket sannolik även bl.a. kring den äldre egnahemshusbosättningen i Kalvhagen, på Pokrova klostrets område samt i Lillkvis. På utredningsområdet finns dessutom ett för fladdermöss lämpligt ödehus i Kalvhagen samt en gammal stenbro och i närheten av den en rasad

källarbyggnad vars hålor kan vara lämpliga för övernattnig för fladdermöss. I naturutredningen rekommenderas att på området görs en separat artkartläggning även för fladdermöss, om det förekommer ändringstryck på områden som är lämpliga för fladdermöss.

Det var inte möjligt att göra några iakttagelser av åkergradans förökning under terrängbesöken i slutet av sommaren och på hösten. På området finns några små dammar (en dammbassäng väster om Pokrova samt två dammar vid Löfdalavägen) som kunde vara lämpliga lekplatser för åkergradan.

Vid terrängbesöken i slutet av sommaren gjordes heller inga observationer av boknätfjärilen. I naturutredningen avgränsades ändå områden som lämpar sig för boknätfjärilen. Områdena är ganska omfattande på grund av naturutredningens översiktliga karaktär.

Naturvärden

I naturutredningarna har de kartlagda livsmiljöfigurernas naturskyddsvärde angetts enligt följande skala:

- 5 objekt av nationell betydelse
- 4 objekt av landskapsmässig betydelse
- 3 objekt av stor lokal betydelse
- 2 objekt av lokal betydelse
- 1 några naturvärden
- 0 inga särskilda naturvärden.

I kartbilaga 11a anges numreringen av livsmiljöfigurerna på planeringsområdet samt klassificering per livsmiljö. Den mest värdefulla livsmiljöfiguren är den i ändan av Kalvhagsvägen belägna asplunden (nr 38) som är av landskapsmässig betydelse. Livsmiljöfigurer av stor lokal betydelse är:

- gammal åkerkant (figur nr 3)
- gammal skog (17)
- Rastlösa bäckdal (23)
- Rastlösa parkskog (24)
- bäckdal (25)
- Kvis boplats (26)
- grandominerad skog (37)
- asplund (38)
- lundkärr (43)
- mo-grankärr (46) och
- kärr (50).

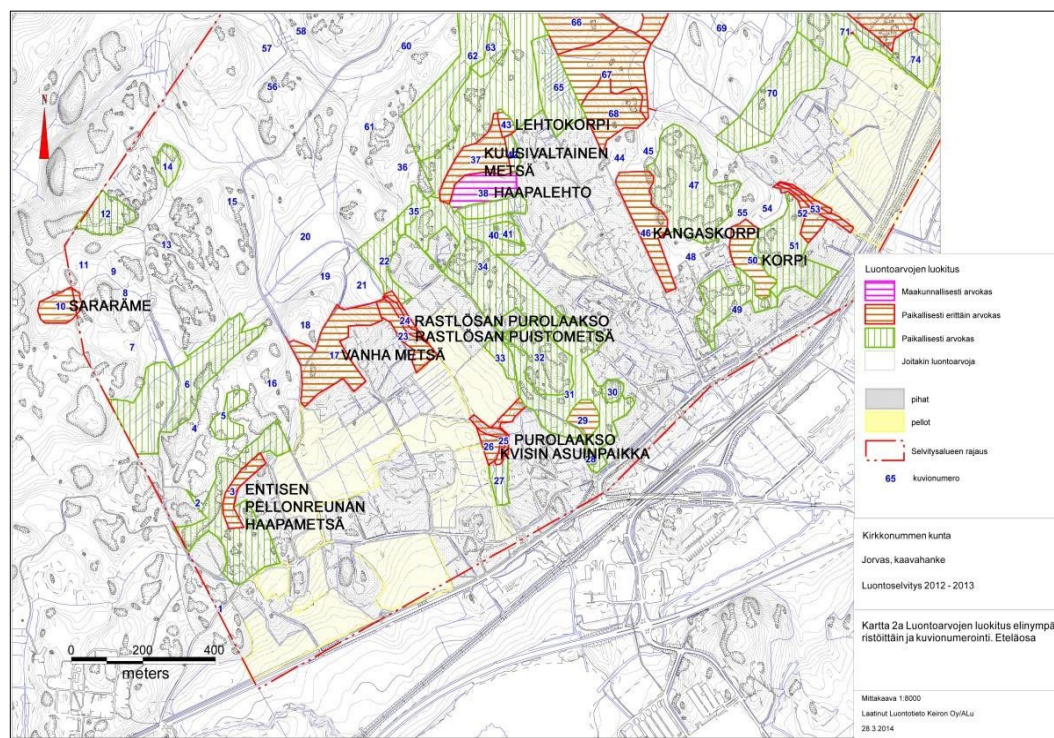


Bild 10. De mest värdefulla objekten i naturutredning (av landskapsmässig eller stor lokal betydelse).

Ekologiska förbindelser

I naturutredningen för planeringsområdet (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) planerades i enlighet med kommunens långvariga praxis ett eget ekologiskt nätverk för utredningsområdet samt anslutning av utredningsområdet till ett mer omfattande ekologiskt nätverk utanför området. Målet är att garantera naturens mångformighet dvs. bevarande av mångsidiga arter på kommunens område.

Med ett ekologiskt nätverk avses en områdeshelhet som utgörs av organismernas livsmiljöer och förbindelserna mellan dem. I ett ekologiskt nätverk är naturens kärnområden vida och enhetliga obebyggda områden. Å andra sidan kan även små områden vara kärnområden i naturen, om hotade arter eller naturtyper förekommer där. Tack vare de ekologiska förbindelserna isoleras inte artbestånden från varandra och på det sättet försvinner.

I planeringen av det ekologiska nätverket iaktogs följande principer:

- *Det ekologiska nätverket granskas på olika områdesnivåer.* Centrala kärnområden i naturen i granskningen av hela kommunen är de omfattande skogs- och våtmarksområdena, naturskyddsområdena och övriga till naturvärde sett mest värdefulla områden samt förbindelserna mellan dem. På nivån för kommunens delområden granskas utöver ovan nämnda områden också på nivån i fråga viktiga skogs- och våtmarkshelheter och övriga områden med naturvärden samt förbindelserna mellan dem. Målet är att bevara de ekologiska nätverken regionalt enhetliga.

- *Det ekologiska nätverket granskas ur de olika arternas perspektiv* med betoning på nationellt och regionalt sett hotade, missgynnade och sällsynta arter samt arter vars existens äventyras på kommunnivå eller i en stor del av kommunen. För arter som inte kräver något enhetligt förflyttnings- och spridningsområde, strävar man efter att minst anvisa så närliggande livsmiljöer att dessa arter kan förflytta sig och sprida sig mellan dem. Man strävar efter att planera de ekologiska förbindelserna så att de fungerar även som kärnområden i naturen för en del av organismerna.

I naturutredningen rekommenderas att i planeringen av markanvändningen bevaras större naturhelheter och att det övriga området byggs tätare istället för att sprida ut bebyggelsen på större områden och på så sätt splittra enhetliga naturhelheter i små bitar. Enligt naturutredningen är utrotande av några objekt på en plats samtidigt som man på en annan plats kan bevara det ekologiska nätverket med fungerande förbindelser nyttigare med tanke på naturen än besparande av flera enskilda och isolerade småobjekt mitt i den växande tätorten, eftersom sådana småobjekt inte garanterar bevarandet av naturvärden och mångsidiga arter. I naturutredningen föreslås ändå att det är skäl att spara även små enskilda objekt då de innehåller särskilda naturvärden.

I naturutredningen rekommenderas att värdehelheten Kalvhagen-Ingvalsby som obebyggt kärnområde i naturen bevaras, liksom den ekologiska förbindelsen därifrån till Hemträskets skyddsområde. Därtill rekommenderas att det ekologiska nätverkets korridoraktiga avsnitt från Kalvhagen västerut bevaras obebyggt och som ett tillräckligt brett skogsområde, fastän man genom skogskorridoren kan bygga en smal väg eller bredda de nuvarande skogsvägarna.

Bäckfårorna som bevarats i naturligt tillstånd bör man enligt naturutredningen sträva efter att bevara med tillräckliga skyddszoner. Inverkningarna av ledandet av dagvatten bör också utredas och det är skäl att använda naturliga medel i dagvattenhanteringen. I naturutredningen konstateras att beaktandet av småvatten fordrar mer omfattande granskning av avrinningsområdena, eftersom ändringar på avrinningsområdet inverkar på kvaliteten i småvattnen.

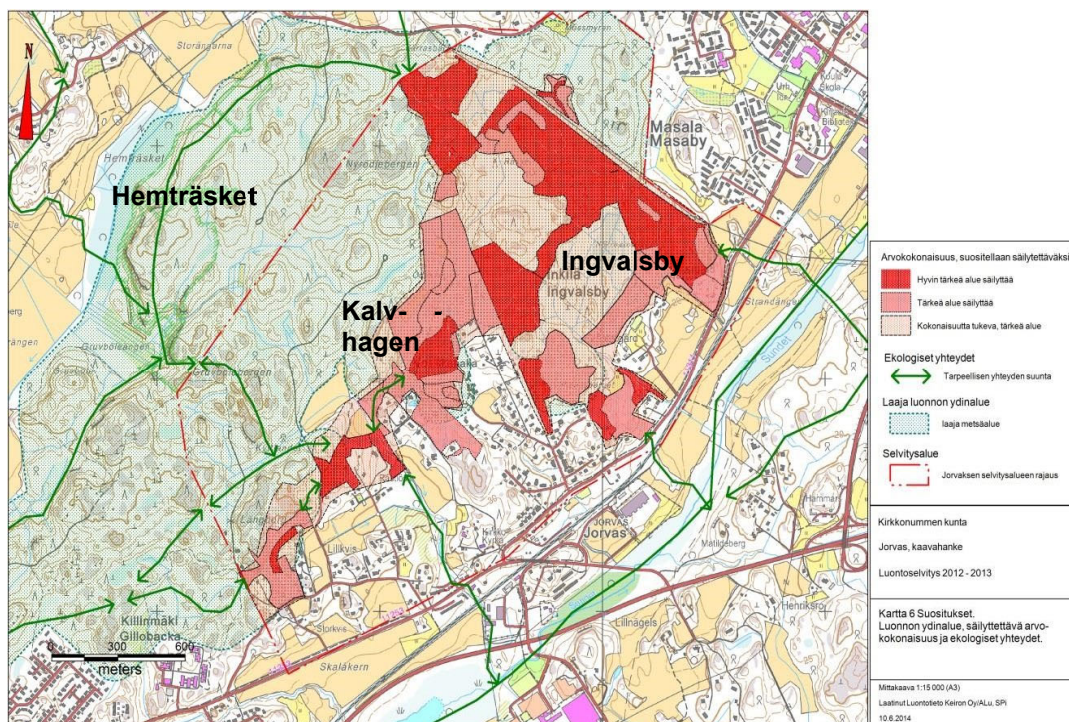


Bild 11. Rekommendationerna i naturutredningen. Naturens kärnområden, värdehelhet som ska bevaras och ekologiska förbindelser.

På planeringsområdet (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) uppgjordes en flygekorrutredning efter planens utkastskede sommaren 2015. I naturutredningen år 2012 hade man bedömt vilka skogsområden som är lämpliga för flygekorren, men arten hade inte kartlagts i den. Avsikten med utredningen år 2015 var att kartlägga flygekorrsituationen i Jorvas på den nivå som detaljplanen kräver. Enligt utredningen verkar Kalvhagen, där det finns tre bebyggda förekomster, vara flygekorrens mest centrala revir. I Kalvhagen upptäcktes också ett boträd, dvs. ett hålträd, med mycket spillning under. Den fjärde förekomsten ligger utanför planområdet i Ingvalsby. Alla fyra förekomster som upptäckts vid utredningen är skyddade föröknings- och/eller rastningsplatser som avses i 49 § i naturvårdslagen. Enligt lagen är den förbjudet att försämra och förstöra dem. Förekomsterna har beaktats på plankartan så att de ligger utanför bostadskvarteren. De lämpliga områdena för flygekorren har beaktats så att de bildar grönkorridorer mellan kvartersområdena.

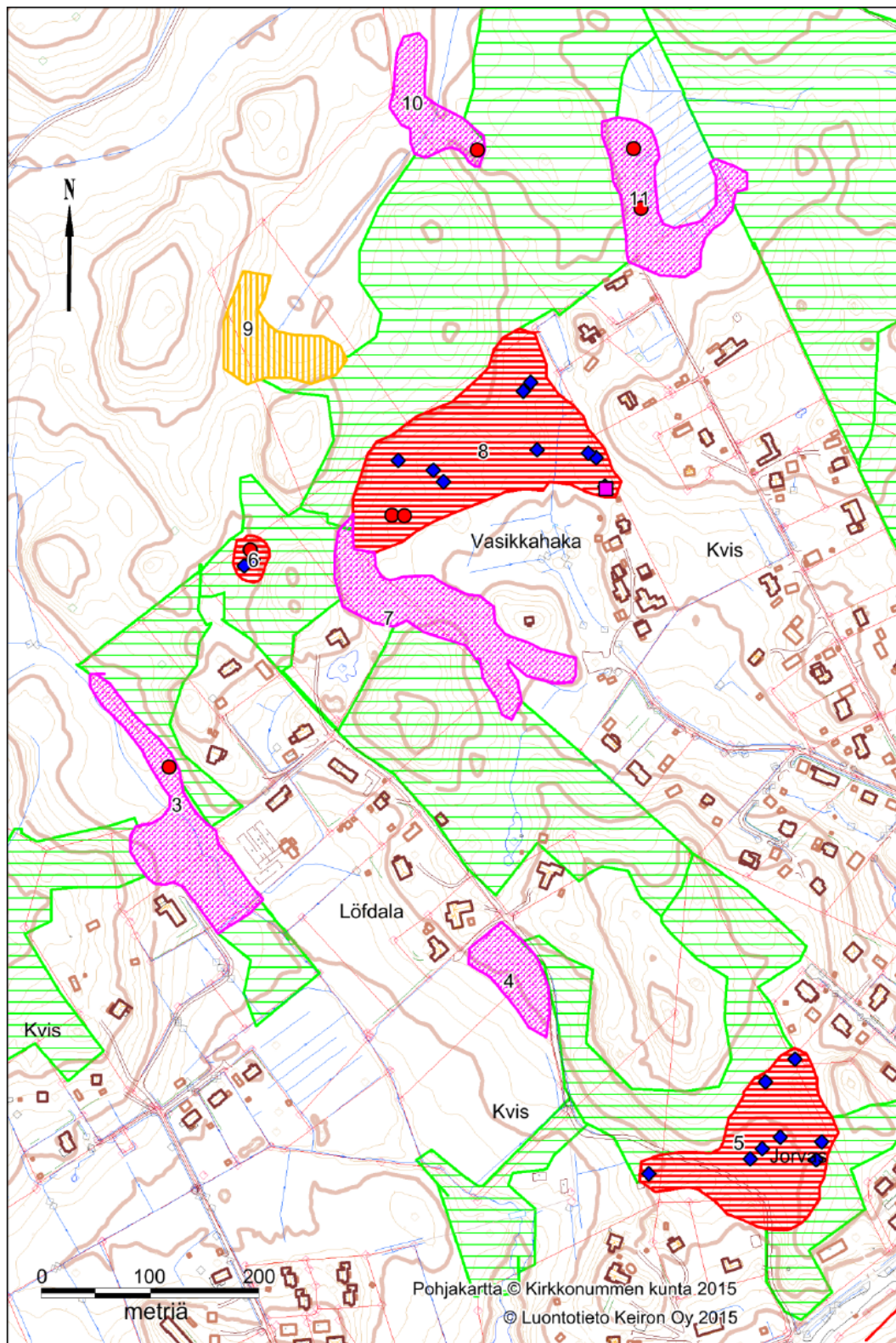


Bild 12. Objektsavgränsningarna på delområdet för flygekorrens livsmiljöer i Kalvhagen och numreringen av dem. Röd avgränsning = förekomst, rosa avgränsning = lämplig skog,

orange avgränsning = någorlunda lämplig, grön avgränsning = användbar skog. Rosa fyrkant är boträd, röda bollar hålträd, blåa salmiakgodis observerade träd med spillning.

På området för detaljplanen för Kvis, på området med förekomst av grön sköldmossa gjordes en granskning i januari 2020. Kärnområdet för grön sköldmossa ligger väster om Kvisstigen. Detta område har i detaljplanen anvisats med beteckningen luo. På terrängbesöket hösten 2020 (28.8.2020) upptäcktes varken grön sköldmossa eller sporkapslar till arten på stubbarna öster om Kvisstigen. Planförslagets luo-område har justerats så att det gränsar till västra kanten av Kvisstigen.

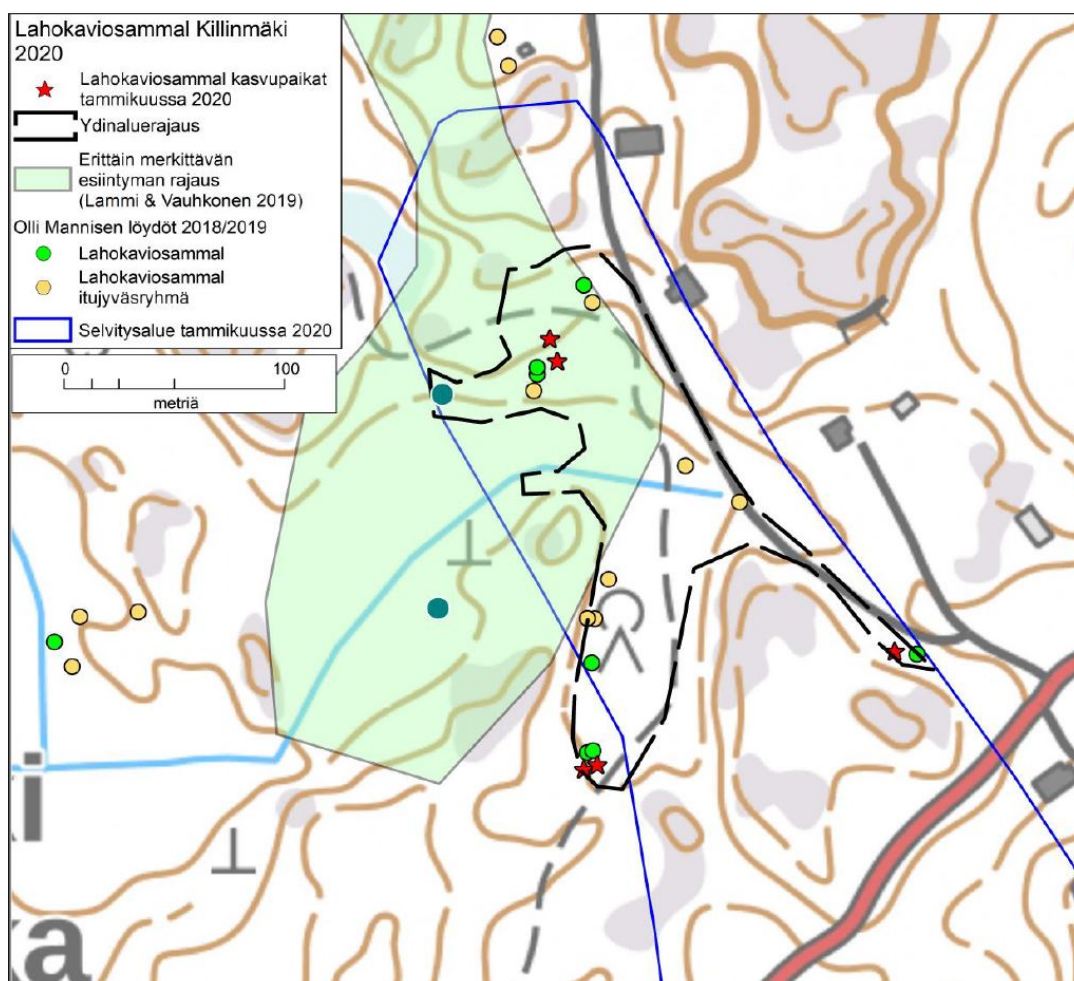


Bild 13. Observationer av förekomster av grön sköldmossa på västra kanten av planområdet för Kvis. Nere till höger i rött Kvisvägen, därifrån Kvisstigen löper mot nordväst.

Yt- och grundvatten

Den största delen av planeringsområdet (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) ligger med tanke på ytvattens avrinning på kustens mellanområde. Den norra kanten av planeringsområdet och ett litet område av den västra delen hör till Estbyåns avrinningsområde.

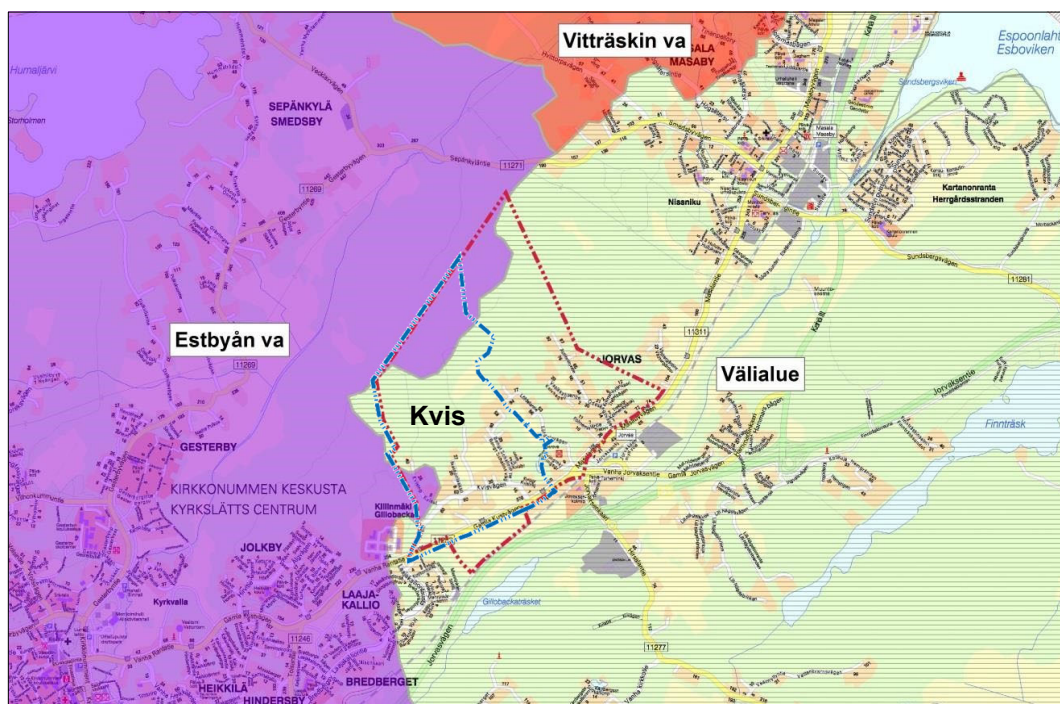


Bild 14. Planeringsområde och avrinningsområden.

Huvuddiket på planeringsområdet tar av från ändan av Kvisstigen i nordostlig riktning, löper under skogsvägarna genom trummor och vänder efter skogsåkern ca 90 grader sydösterut innan det rinner ut i Pokrovas dammbassäng. Emellanåt är huvuddiket som en bäck i naturligt tillstånd. De övriga större dikena ligger i områdets norra del och rinner i nordlig riktning. Norr om Ödesängsvägen ligger två ganska stora dikade områden som är gammal åkermark och som inte ansluter till övriga ytvatten på området. Samma gäller de två separata dammarna öster om Löfdalavägen.

Planeringsområdet ligger inte på ett klassificerat grundvattenområde och området är inget viktigt område med tanke på vattenanskaffning.

Jord- och skogsbruk

På planeringsområdet finns en stor lantegendom, Stor-Kvis, där man idkar professionellt jordbruk och skogsvård. Gården har åker- och skogsområden också på andra håll i Kyrkslätt. På basis av flygfotografi används området för närvarande för privat jordbruk (åkrar och ängar) ca 30 hektar och privat skogsbruk ca 130 hektar.

2.1.3 Bebyggd miljö

Befolkning

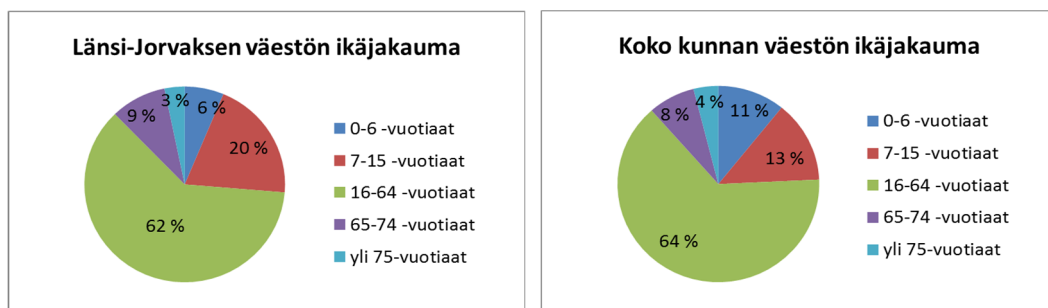
På områdena för detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas bodde sammanlagt cirka 525 personer (situationen år 2021). Befolkningsmängden har ökat jämnt under de olika årtiondena. Enligt systemet för uppföljning av samhällsstrukturen (YKR) som

upprätthålls av Finlands miljöcentral (SYKE) har antalet permanenta bostäder på området ökat under åren 1980–2007 med cirka hundra bostäder. Sedan dess har det byggts relativt få nya bostäder.



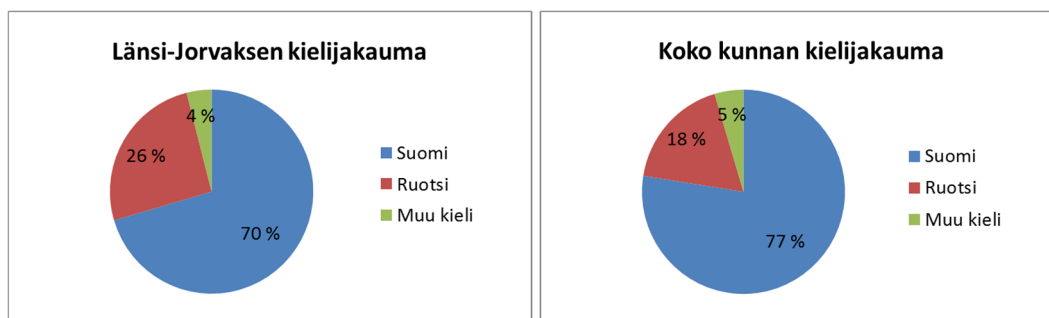
Bilderna 15 och 16. Antalet permanenta bostäder åren 1980 och 2012.

Invånarna på planeringsområdet (omfattar detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) har en genomsnittsålder på lite under 40 år (situationen år 2020). På området bor i förhållande till hela befolkningen klart fler barn i skolåldern och å andra sidan klart färre barn i daghemsåldern än i hela kommunen. Andelen invånare i arbetsför ålder är ungefär den samma och andelen pensionärer exakt samma som i hela kommunen.



Bilderna 17 och 18. Åldersfördelningen för befolkningen på planeringsområdet och i hela kommunen.

På planeringsområdet bor förhållandevis klart fler svenskspråkiga personer och i motsatt grad färre finskspråkiga personer än i hela kommunen. Andelen invånare med andra modersmål är ungefär densamma som i hela kommunen.



Bilderna 19 och 20. Språkfördelningen för befolkningen på planeringsområdet och i hela kommunen.

I ett hushåll på planeringsområdet bor i genomsnitt 2,7 personer. Den genomsnittliga boenderymligheten är ca 65 v-m² per invånare.

Samhällsstruktur

Enligt systemet för uppföljning av samhällsstrukturen (YKR) som upprätthålls av Finlands miljöcentral (SYKE) är den södra delen av planeringsområdet tätortsområde. SYKE:s tätortsgräns är Finlands officiella tätortsgräns som Statistikcentralen använder i sin statistikföring. Med tätort avses ett tätt bebyggt område med minst 200 invånare. Avgränsningen grundar sig på ett 250 m x 250 m rutnät som utöver invånarantalet beaktar antalet byggnader, våningsyta och centraltendens. Avgränsningen är jämförbar både tidsmässigt och regionalt.

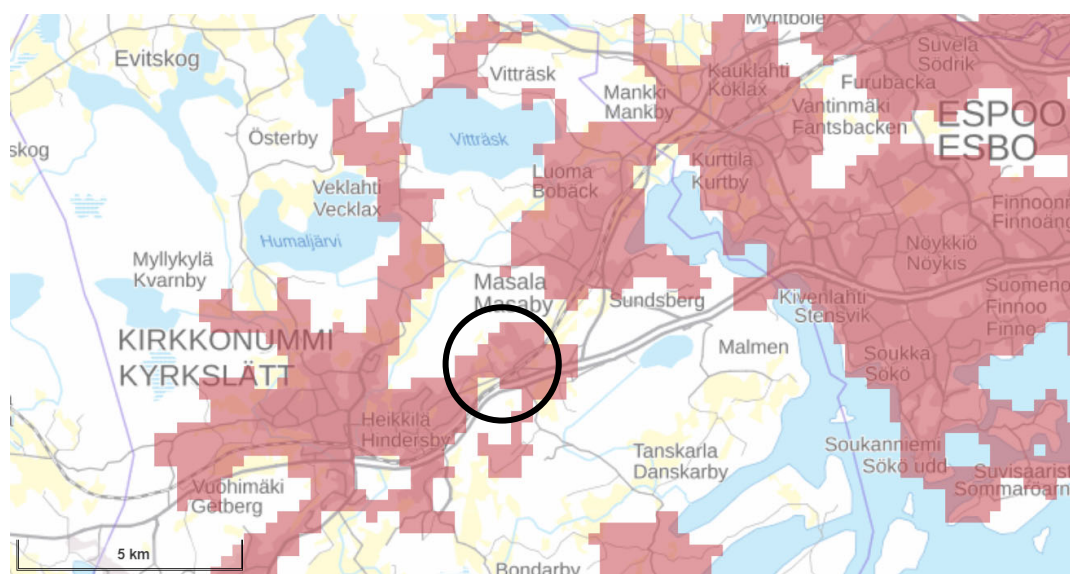


Bild 21. Tätortsgränsen i Kyrkslätt i Västerledens zon. Planeringsområdets (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) läge visas med svart cirkel.

Enligt materialet YKR:s Samhällsstrukturens zoner 2010 är Västra Jorvas tätortsområde en kollektivtrafikzon invid Masabyvägen, men i övrigt en bilzon. Materialet Samhällsstrukturens zoner 2010 har sammanställts genom att

klassificera och kombinera 250 x 250 meters rutor i uppföljningen av samhällsstrukturen (YKR) till fotgångar-, kollektivtrafik- och bilzoner på basis av avståndet till centrum och servicenivån inom kollektivtrafiken. Kollektivtrafikzonerna beskriver kollektivtrafikens utbud under rusningstid och zonen beskriver inte den verkliga användningen av kollektivtrafik på området i fråga. Tågtrafikens turintervall i kollektivtrafikzonen är 30 minuter. Kollektivtrafikzonen avgränsades i fråga om busstrafik med avståndszoner på 250 meter från hållplatser som uppfyller kriterierna för turtäthet och i fråga om spårtrafik med avståndszoner på 400 meter. Tätortsområden som inte uppfyller kriterierna för fotgångar- eller kollektivtrafikzoner bildar en bilzon.

Projektet för förbättring av Jorvas tåghållplats har anhänggjorts år 2020. Den har varit den sista hållplatsen på HRT-området på kustbanan vars funktionella kriterier inte motsvarar de kvalitetskrav som ställts på hållplatserna. Den nya hållplatsen ska bli färdig år 2021. När infartsparkeringsområdena på hållplatsen och trygga förbindelser under järnvägen har genomförts är antagandet att antalet användare ökar. I enlighet med Kyrksläotts kommuns planläggningsprinciper planläggs tillräckligt med byggrätt för bostäder och arbetsplatser på de befintliga stationsområdena. Delgeneralplanen för Jorvas och Ingvalsby möjliggör placering av ett betydande antal invånare på stationsområdet.

Kollektivtrafikförbindelserna på Jorvas område i riktning mot huvudstadsregionen har förbättrats i och med att Västmetron tagits i bruk, även om den överlägset snabbaste och mest fungerande kollektivtrafiken fortfarande är närtåget. Det finns flera anslutningsbussar från planeringsområdet till Mattby metrostation. Dessutom går lokaltåg från området två gånger per timme.

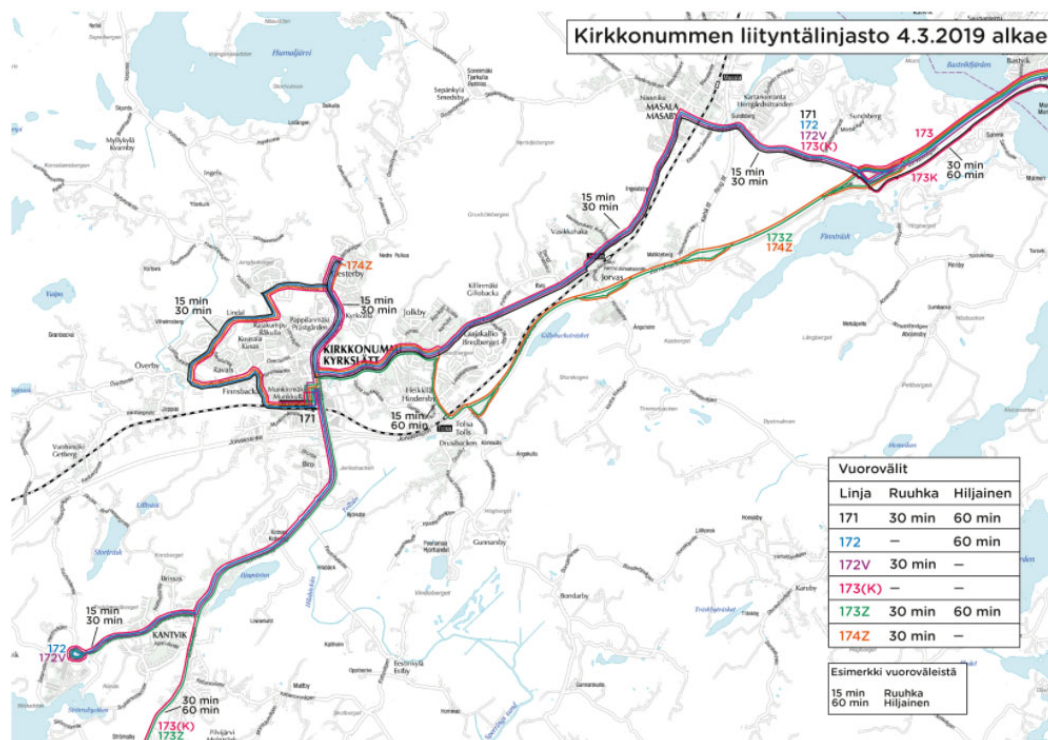


Bild 22. Utdrag ur HRT:s anslutningslinjenät i Kyrkslätt (situationen sedan 4.3.2019).

Enligt YKR:s uppgifter fanns på planeringsområdet år 2009 ca 20-30 arbetsplatser.¹ På området finns dock knappt någon annan service än ett privat svenskspråkigt daghem norr om Masabyvägen. Invånarna i området stöder sig såväl som i fråga om kommunal som privat service på Kyrksläotts kommuncentrum och Masaby.²

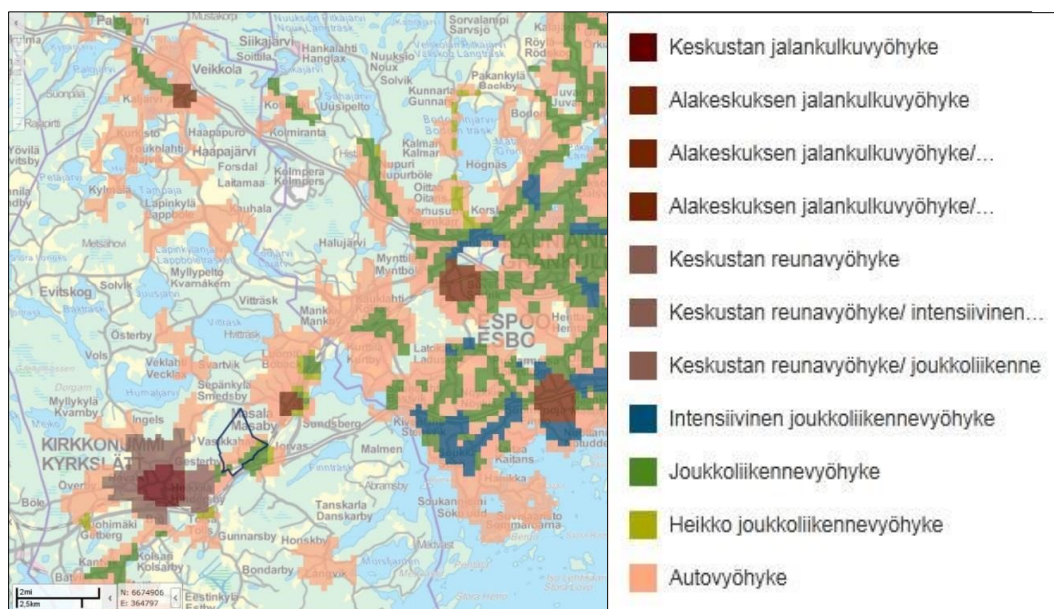


Bild 23. Samhällsstrukturens zoner. Planeringsområdet med svart gränsdragning.

¹ YKR 2009. Arbetsplatserna har angivits som 250 m x 250 m rutmaterial; uppgifterna grundar sig på Statistikcentralens material.

² En geoinformationsförfrågan ordnades för invånarna på Västra Jorvas planeringsområdet våren 2013.

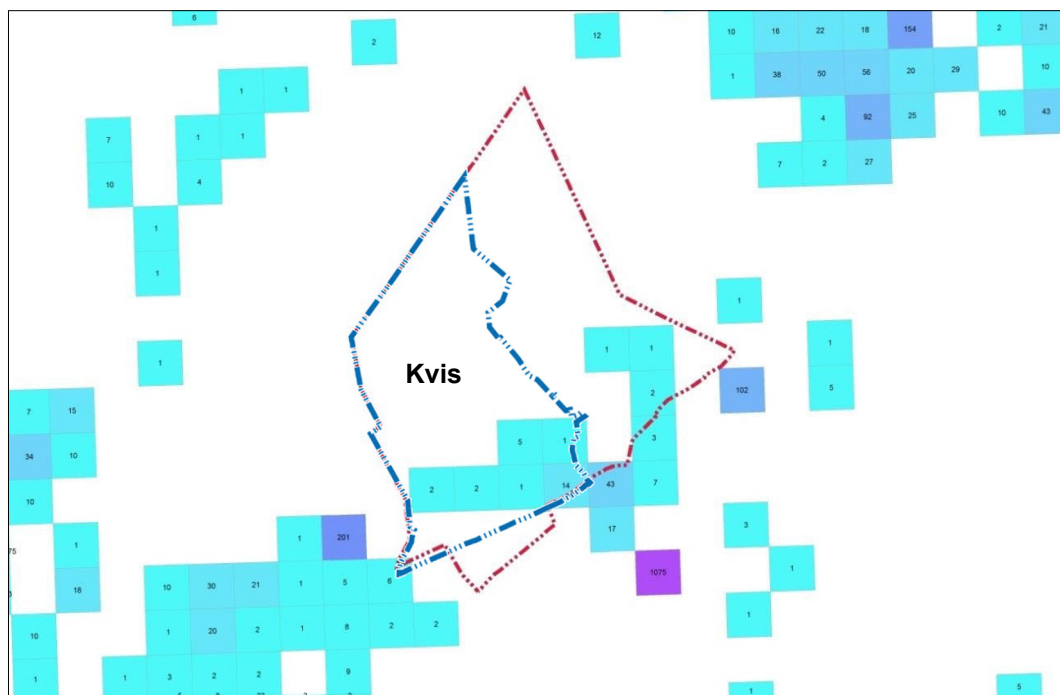


Bild 24. Arbetsplatser på planeringsområdet.

Möjligheterna till rekreationsanvändning på planeringsområdet (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) är däremot goda, även om de försvagas av bristen på friluftsleder. Den södra delen av området är mycket rymligt byggd och den norra delen av området helt och hållet obebyggd terräng. Nordväst om planeringsområdet ligger naturskyddsområdena Hemträsket och Barkas. Det är möjligt att ta sig till dem och till hela Centralskogens område längs skogsvägar och stigar.

Trafik

Masabyvägen, Gamla Kustvägen samt delvis också Jorvasvägen som förbindelse till Västerleden fungerar som planeringsområdets (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) huvudtrafikleder. Ödesängsvägen och Löfdalavägen, som viker av från Masabyvägen på området för detaljplanen för Norra Jorvas, anses som nuvarande matargator på området. På motsvarande sätt kan Kvisvägen anses som matargata på området för detaljplanen för Kvis. Alla andra vägar på området fungerar även trots sin längd som tomtgator.

Det finns inga aktuella uppgifter om trafikmängden på området (situationen 2020).

Teknisk service

Ungefär tre fjärdedelar av fastigheterna på planeringsområdet (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) har anslutit sig till vattenlednings- och avloppsnätet. En del av dessa fastigheter ligger utanför vattenförsörjningsverkets verksamhetsområde.

Granskningsområdets nuvarande vattenförsörjningsnät ansluter till stamnätet på Jorvasträngens område norr om Västerleden.

Fjärrvärmeröret (Fortum Power and Heat Oy) löper på planeringsområdet söder om Masabyvägen. Det finns inga anslutningar därifrån till planeringsområdet.

Byggnadsbeståndet på området.

Byggrätten på planeringsområdet (detaljplanen för Kvis och Norra Jorvas) är cirka 36 000 v-m²³. Byggnadsbeståndet är av mycket olika ålder: De äldsta byggnaderna är byggda så tidigt som på 1800-talet och de nyaste på 2000-talet. Det nyaste byggandsbeståndet finns i östra delen av planeringsområdet på området för detaljplanen för Norra Jorvas I. De äldsta byggnaderna däremot placerar sig jämnt på det bebodda området.

Med undantag av Pokrova och Stor-Kvis gårdscentrums tork består planeringsområdets byggrätt av bostadsbyggnader och anknyttande ekonomibygnader. En tredjedel av bostäderna på planeringsområdet är hus med en bostad, dvs. egnahemshus. En del av egnahemshusen och parhusen ligger på kvartersområden för bostadsmåhus i den enda detaljplanen på området. På området är cirka en femtedel av hela bostadsbeståndet radhusbostäder.

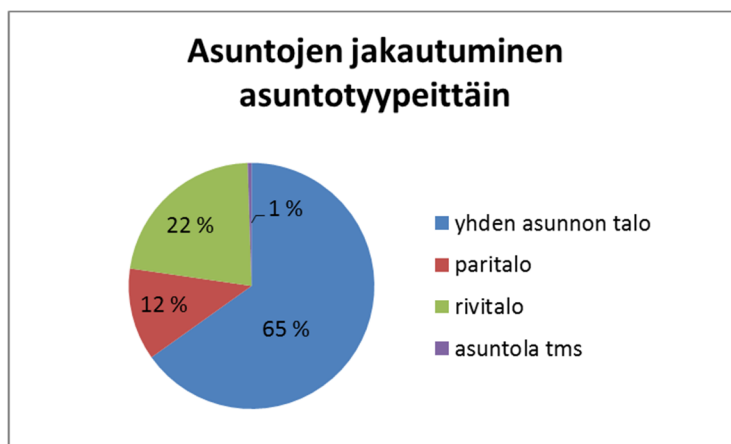


Bild 25. Bostadsfördelning per bostadstyp på planeringsområdet.

³ Situation 31.12.2014.

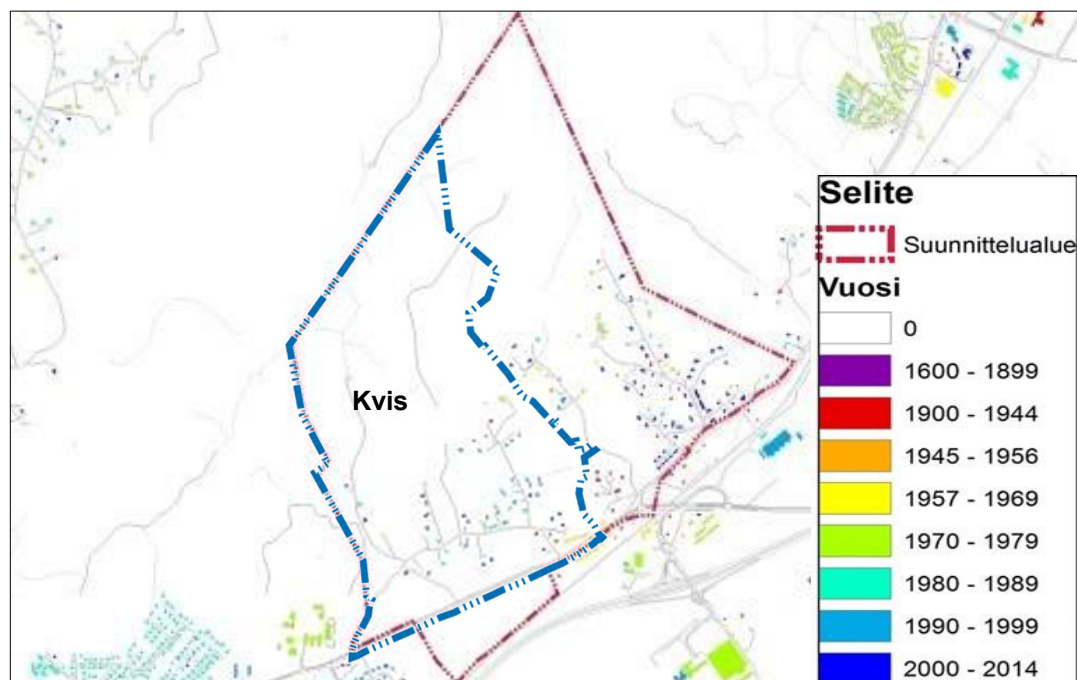


Bild 26. Byggnadsbeståndets åldersfördelning på

Byggd kulturmiljö, landskaps- och tätortsbild

På planeringsområdet (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) gjordes en inventering av den byggda kulturmiljön på kommunens beställning år 2014. Den gjordes av Stadionark, dvs. Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson med Kati Salonen och Mona Schalin Arkkitehdit Oy. Ett utdrag ur inventeringen av den byggda kulturmiljön ingår som bilaga 11 till planbeskrivningen.

Jorvas bys landskapliga och hierarkiska ryggrad är fortfarande Stora Kustvägen som härstammar redan från 1200-talet och som veterligt mycket bra följer sin gamla sträckning. Vid det på 1960-talet byggda centrumområdet och söder om Dannebrog har vägen på ett litet avsnitt stängts av för trafik. Stora Kustvägen är vid sidan av Tavastländska Oxvägen (Hämeen Härkätie) Finlands viktigaste historiska landsvägsförbindelse och därför en kulturmiljö av riksomfattande betydelse.

Från Kvisvägen och Masabyvägen tar smala stickvägar av till tomterna norrut. Den nya bosättningen finns i huvudsak bland skogarna och skogsdungarna så att de gamla odlingsområdena bevaras öppna. Trädbeståndet och det glesa byggnadssättet längs vägen har haft sin inverkan på bevarandet av den traditionella landskapsbilden. På planeringsområdet finns dock inga landskapsområden av riksomfattande betydelse eller landskapsmässigt värdefulla kulturområden eller objekt i den byggda miljön. På området finns inte heller några objekt som är skyddade med stöd av byggnadsskyddslagen eller lagen om skyddande av byggnadsarvet.

Den största delen av områdets byggnadsbestånd härstammar från 1980-talet eller tiden efter det. På 1980- och 1990-talen var det kompletterande byggandet kraftigast i den västra delen av området; på 2000-talet har tyngdpunkten inom byggandet flyttat österut till Kalvhagsvägens omgivning.

På området har bara enstaka byggnader från 1800-talet bevarats. Det äldsta byggnadsskiktet från mitten av 1800-talet representeras av Kvis huvudbyggnad, sidobyggnad och en liten stuga som hör till gården vid Kvisvägen samt precis vid kanten av Masabyvägen omkring 1860-talet byggda Sandås enstaka stuga som bevarat sin traditionella karaktär. Kvis är stamlägenheten i Kvis by som härstammar från medeltiden. Den största delen av planeringsområdet ligger på Kvis bys område. Av de övriga medeltida byarna hör dessutom de norra spetsarna av Jorvas och Nägels samt ett litet område av den västra kanten av Ingvalsby till planeringsområdet.

Byggnadsbeståndet som uppstod till följd av byggandet av järnvägen och parcelleringen i början av 1900-talet utgör fortfarande ett synligt och kännetecknande skikt på Jorvasområdet. På området har en typisk grupp av villor och bostadsbyggnader som byggts kring järnvägshållplatsen i början av 1900-talet bevarats. Byggnaderna i allmänhet av normal storlek eller till och med små som senare utvidgats. Riktigt stora villor finns det inte på området vid sidan av Dannebrog och trädgårdslägenheternas senare utvidgade huvudbyggnader.

Trädgårdslägenheterna (Dannebrog, Löfdala och Rastlösa), som grundades i början av förra seklet och som fortfarande är bevarade bildar en ståtlig och även i större bemärkelse en betydelsefull kulturhistorisk helhet. Trädgårdslägenheternas blomstringsperiod, som hänför sig till 1930-talet, kan fortfarande ses på området. Då moderniserades bl.a. jugendvillorna på Löfdala och Rastlösa enligt klassicismens och sentida funktionalismens stildrag. Även den på 1930-talet byggda bostadsbyggnaden på Berga representerar samma stildrag. De egentliga handelsträdgårdarnas odlingsområden har redan för länge sedan växt igen och i stor omfattning förstörts, men största delen av områdena har fortfarande bevarats obebyggda. I villornas omgivningar har ståtliga trädgårdsmiljöer med rika sorter bevarats i enklare former.

Enligt avtalet om mellanfred mellan Finland och Sovjetunionen 1944 tvingades Finland till Sovjetunionen arrendera ut Porkalaområdet till sjömilitär bas i femtio år. Även Jorvasområdet ingick i det här området. Porkalaområdet återbördades 26.1.1956. Porkala arrendetiden dvs. parenteserna innebar ett abrupt avbrott i områdets tidigare utveckling och den lämnade sina spår i kulturmiljön. Befolknings- och näringsstrukturen på arrendeområdet ändrade totalt. Många byggnader hade förstörts eller rivits. Även flera av de bevarade byggnaderna har lämnats i så dåligt skick att många av dem revs ännu under åren efter parenteserna. I Jorvas var situationen dock bättre än på flera andra områden med anledning av att området användes som stab.

Byggandet av den nya huvudvägen mellan tågbanan och Gillobackaträsket på 1960-talet utgjorde en betydande förändring både i landskapet och även trafikmässigt. Byggandet av vägen innebar att trafiken blev lugnare i Jorvas centrum då den förbipasserande trafiken västerut styrdes förbi centrum. Jorvas nya centrum med sina långa radhus har byggts i den här trafikmässiga knutpunkten i närheten

av korsningen mellan Gamla Jorvasvägen, Masabyvägen och den på nytt dragna Gamla Kustvägen. De långa radhusen vars karaktär nu avviker från varandra ligger på långt avstånd från varandra, men området som bevarat sin yttre gestalt utgör ändå en kännetecknande port då man kommer till Kyrksläotts centrum från väster. Området som ligger vid kanten av ett öppet åkerfält tar dessutom form som en landskapsmässig helhet i riktning söderut mot järnvägen och Jorvasvägen.

I projektet för samhälleligt byggande och självplanering av Kalvhagen i Kyrkslätt utvecklades byggande på egen hand och egen planering av invånarna på 1970- och 1980-talen. Också längs Ödesängsvägen har under de senaste decennierna bildats en enhetlig och intressant helhet som omfattar ny finsk träarkitektur.

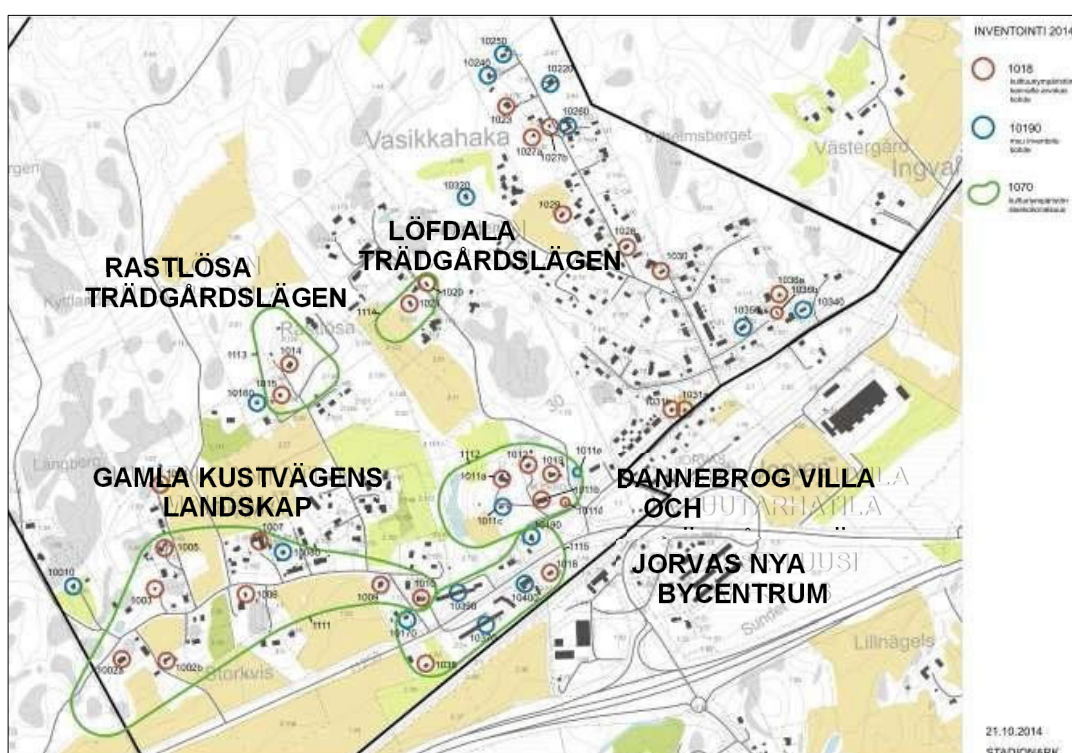


Bild 27. Områdeshelheter i kulturmiljön.

På planeringsområdet inventerades fem **områdeshelheter** i kulturmiljön.

- Gamla Kustvägens landskap i Västra Jorvas
- Dannebrog villa och trädgårdslägenhet med omgivning
- Rastlösa trädgårdslägenhet med omgivning - Löfdala trädgårdslägenhet med omgivning samt Jorvas nya bycentrum.

Dessutom inventerades på området 38 med tanke på kulturmiljön värdefulla **byggnadsobjekt**, av vilka en del omfattande flera byggnader som hör till samma gårdsområde.

Områdeshelheternas och byggnadsobjektens värde fastställs på basis av följande värden:

1. Kulturhistoriskt värde

Kulturhistoriskt värde är ett omfattande begrepp med vilket man vill uttrycka att bevarandet av objektet som en manifestation av det materiella och immateriella kulturarvet är önskvärt med tanke på samhället. I Jorvas fall är det skäl att fästa uppmärksamhet särskilt vid trädgårdskulturens betydelse.

2. Byggnadshistoriskt värde

Det byggnadshistoriska värdet kan anknyta till byggnadens arkitektoniska harmoni eller egenart, särskilda byggnadstekniska lösning eller ett visst genomförande som uttrycker ortens byggnadstradition, byggnadens typiska eller exceptionella karaktär. Byggnadens särskilda användningsändamål kan även vara grund för det byggnadshistoriska värdet.

3. Landskapligt (stadsbildsmässigt) värde

I den byggda miljön betydande byggnad/byggnadsgrupp som inverkar på kulturmiljön eller berikar miljöbilden och vars bevarande är önskvärt med tanke på landskapsvyerna eller bybilden.

Både områdeshelheterna och byggnadsobjekten har dessutom värderats enligt tre värdeklasser som definierar skyddsrekommendationerna för detaljplaneringen.

KLASS 1

I värdeklass 1 ingår sådana byggnads- och områdesobjekt som det är motiverat att bevara för att de har ett särskilt kulturhistoriskt värde och bevisvärde, så som

- Lantgårdarnas bostads- och ekonomibyggnader med gårdsområden som uttrycker den århundraden fortsatta jordbrukskulturen och vars särdrag bevarats väl
- Vid den nationellt värdefulla Stora Kustvägen, s.k. Kungsvägen belägna objekt, vars särdrag bevarats väl
- Villor och bostadsbyggnader med gårdsområden som representerar bosättningen som bildades kring Jorvas järnvägshållplats från och med början av 1900-talet och vars särdrag bevarats väl
- Objekt som uttrycker Jorvas särskilda betydelse för trädgårdskulturen med vidsträckta trädgårdar med rikliga mängder arter och i början av 1900-talet grundade handelsträdgårdar särskilt byggnadshistoriskt värde och betydelse, så som
- Träbyggnader som bevarats från tiden före Porkala arrendetid (1944–56) och som representerar den för landsbygden typiska byggnadstraditionen och vars särdrag bevarats väl
- Byggnader som bevarats från tiden före Porkala arrendetid (1944-56) och som uttrycker för sin byggnadstid typisk villa- eller egnahemsarkitektur och vars särdrag bevarats väl trots utvidgningar och ändringar
- Objekt som med tanke på arkitekturen och/eller genomförandet av den konstnärliga trädgården är värda särskild uppmärksamhet särskilda landskapliga eller stadsbildsmässiga värden, så som
- Lantgårdarnas bostads- och ekonomibyggnadsgrupper med gårdsområden, vars omgivning är av jordbruket präglad kulturlandskap
- Med tanke på landskapsvyerna särskilt betydande byggnader eller byggnadsgrupper

KLASS 2

Till värdeklass 2 klassificeras på basis av inventeringen sådana byggnads- och områdesobjekt vars bevarande är önskvärt eftersom objekten har kulturhistoriskt värde, till exempel

- Objekt som bevarats från tiden före Porkala arrendetid (1944–56), vars ursprungliga särdrag fortfarande kan kännas igen trots senare ändringar
- Vid den nationellt värdefulla Stora Kustvägen, s.k. Kungsvägen belägna objekt, vars bevarande är önskvärt med tanke på väglinjens kulturhistoriska värden
- Objekt som uttrycker Jorvas järnväghållplats bosättnings eller områdets trädgårdskulturs historia och vars bevarande är önskvärt med tanke på områdeshelheten byggnadshistoriskt värde, till exempel
- Byggnaden är för sin byggnadstid kännetecknande eller typisk; de ursprungliga särdragen kan väl kännas igen trots senare ändringar landskapliga eller stadsbildsmässiga värden, till exempel
- Byggnaden är en del av den stadsbildsmässiga områdeshelheten och det är önskvärt att bevara dess särdrag med tanke på landskapsvyerna
- Byggnader eller byggnadsgrupper, vars bevarande är önskvärt med tanke på landskapsvyerna.

KLASS 3

Till värdeklass 3 klassificeras sådana objekt som på basis av inventeringen är beaktansvärda med tanke på granskningsområdets kulturhistoria, byggnadshistoria eller landskapsbild, men för vilka det inte finns några särskilda grunder för skyddande.

Det rekommenderas att särdragen i områdets nyare efter år 2000 byggda objekt med anmärkningsvärd arkitektur eller till exempel bostadslösningar beaktas i samband med planläggningen. Deras egentliga värdering blir aktuell dock först i samband med kommande inventeringar.

Nio av byggnadsobjekten hör till klass 1.

Fornminnen

På planeringsområdet (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) gjordes en arkeologisk inventering på kommunens beställning år 2012. Den gjordes av forskare, FM Satu Koivisto från Museiverkets arkeologiska fälttjänster. Ett utdrag ur den arkeologiska inventeringen ingår som bilaga 12 till planbeskrivningen.

Inventeringen omfattade utöver förhistoriska fornlämningar dessutom objekt från historisk tid. Objekten från Porkala arrendetid (1944-1956) räknas också till objekten som inventerades fastän de ännu inte har någon egentlig fornlämningsstatus. I inventeringen hittades inga fornminnen på området, däremot hittade man två objekt från historisk tid: Wilhelmsberget och Jorvas gamla vattentorn.

Wilhelmsberget är en försvarsbefästning som eventuellt fungerat som eldställning. Wilhelmsberget består av en sprängstenshöj, ett schakt, en sandgrop samt borrade stenhällar.

Jorvas gamla vattentorn byggdes i början av 1920-talet för Elfvingss gårds behov. Vattentornet står fortfarande i synnerligen gott skick på ett berg norr om början av Löfdalavägen. Tornet fungerar nuförtiden bl.a. som geocache och graffitivägg.

På basis av Museiverkets utlåtande gjordes en ny inventering på planeringsområdet år 2016. I utlåtandet förutsattes specialinventering på Kvis (Qvis) bytomt för att granska objektets skick och avgränsning samt komplettering av inventeringen år 2012 i fråga om de objekt som hänför sig till Porkala arrendetid. Inventeringen gjordes av Mikrolitti Oy på Kyrksläpps kommuns beställning. Inventeringens terrängarbete utfördes av Timo Jussila, Johanna Rahtola och Teemu Tiainen 21.4.2016. Museiverket beviljade forskningsstillstånd till specialinventering av den medeltida Kvis (Qvis) bytomt (MV/37/ 05.04.01.02/2016). Specialinventeringen gjordes av Timo Jussila och Teemu Tiainen.

Vid fornlämningsinventeringarna lokaliserades sex fasta fornlämningar som tidigare varit okända, fem råmärken från historisk tid (Nyrödjebergen, Grupolsstens Rå, Enighetsrå, Kåbben och Kavelbro Rå, samt Kungsvägens gamla väglinje.)

Övriga kulturarvsobjekt utöver de objekt som sedan tidigare kända är utrustningar som härstammar från Porkala arrendetid Storkvis väst, och Ödesängen och Jorvas gamla vattentorn E.

På fornlämningsområdet enligt fornlämningsregistret på Kvis bytomt från medeltiden/historisk tid gjordes en specialinventering. På basis av specialinventeringen kunde man konstatera att det inte finns någon fast fornlämning på området som är märkt som fornlämning. Vid terrängbesiktningen konstaterades den gamla bytomtens område vara helt förstört i arkeologisk bemärkelse, dvs. det finns ingen fast fornlämning på Kvis område.



Bild 28. Wilhelmsberget.



Bild 29. Gamla vattentornet i Jorvas.

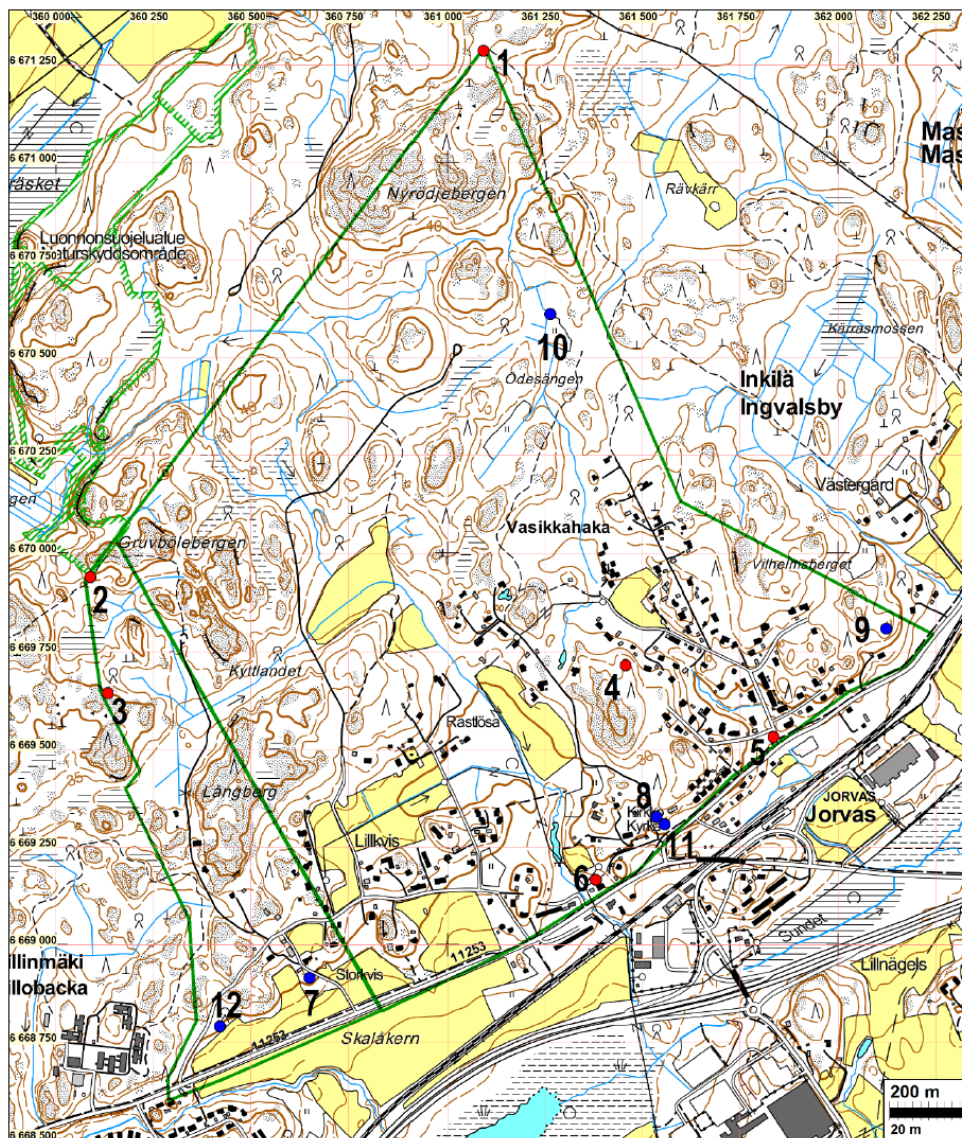


Bild 30. Avgränsningen av forskningsområdet för fornlämningsinventeringen år 2016 i grönt. De fasta fornlämningarna anges med röda punkter och de övriga kulturarvsobjekten med blåa punkter.

Miljövård och miljöstörningar

På planeringsområdet (omfattar detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) ligger inget naturskyddsområde.

Kanterna vid Masabyvägen och Gamla Kustvägen är trafikbulerområden. På planeringsområdet gjordes för delgeneralplanläggningen av Jorvas och Ingvalsby en bullerutredning år 2011. Utdraget ut bullerutredningen ingår som bilaga 13 till planbeskrivningen. Enligt utredningen överskrids i prognossituationen för år 2030/2035 riktvärdet både dag- och nattetid på tomterna som gränsar till vägen.

Byggnadsmassorna på tomterna avgränsar ändå bullerområdet i huvudsak till avsnittet mellan byggnaderna och vägen.

2.1.4 Markägoförhållanden

De största markägarna på planeringsområdet (omfattar detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) är förutom Kyrksläotts kommun främst privatpersoner. De fem största markägarna inklusive kommunen äger lite mer än hälften av området, resten av området innehas av mindre markägare.

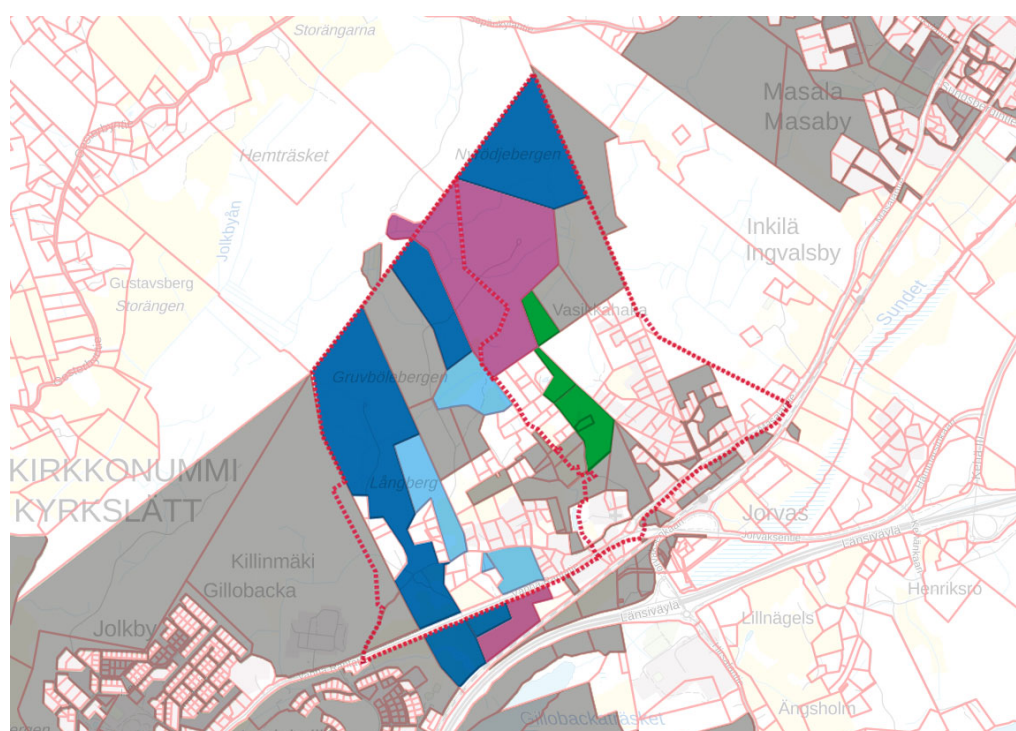


Bild 31. Fastighetsfördelning på planeringsområdet och de fem största markägarna (kommunens markägo i grått).

2.2 Planeringssituation

På planeringsområdet, som omfattar detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas, gäller Kyrksläotts generalplan 2020. Dessutom gäller Nylands landskapsplaner på området. Nylands landskapsfullmäktige har 25.8.2020 godkänt Nylandsplanen 2050. Dessutom utgör MBT 2019-planen och MBT-planen direktiv för planeringen av markanvändningen på området.

Utöver kommunstrategin utgör likaså En blick in i framtiden – Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 direktiv för planeringen av markanvändningen i detaljplanerna.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De nya riksomfattande målen för områdesanvändningen godkändes av Statsrådet år 2017 och målen trädde i kraft vår 2018. De riksomfattande målen för områdesanvändningen utgör en del av markanvändnings- och bygglagens system för planering av områdesanvändningen. Målen ska beaktas och uppnåendet av dem främjas i landskapets planering, kommunernas planläggning och statliga myndigheters verksamhet.

Målen för områdesanvändningen har i uppgift att

- säkerställa att omständigheter av nationellt intresse beaktas i landskapets och kommunernas planläggning samt i de statliga myndigheternas verksamhet,
- bidra till att målen för markanvändnings- och bygglagen samt för planeringen av områdesanvändningen uppnås, av vilka de viktigaste är god livsmiljö och en hållbar utveckling
- fungera som redskap för förhandsstyrningen av planläggningen i markanvändningsfrågor av riksintresse samt
- främja genomförandet av internationella avtal i Finland.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen förmedlas till generalplanen och detaljplanen delvis via landskapsplanen. I de riksomfattande målen för områdesanvändningen behandlas följande helheter som även är viktiga i den detaljplan som håller på att utarbetas:

- fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- ett effektivt trafiksystem
- en sund och trygg livsmiljö
- en livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- en energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

Landskapsplanen för Nyland

I de gällande landskapsplanerna för Nyland har planeringsområdet (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) i huvudsak anvisats som område för tätortsfunktioner. I områdets norra del har ett grönförbindelsebehov i riktning öst-väst anvisats. I områdets södra del löper huvudbanan i samma riktning och norr om banan löper ett transportavlopp. Stora Kustvägen, som även är känd som Kungsvägen, har märkts som en viktig väg med tanke på värnandet om kulturmiljön eller landskapet. I etapplandskapsplan 2 för Nyland, som trädde i kraft år 2014, har planeringsområdets södra del som gränsar till kustbanan märkts ut för att göras tätare till ett område för tätortsfunktioner. Dessutom har i anslutning till Jorvas station föreslagits en infartsparkeringsplats.

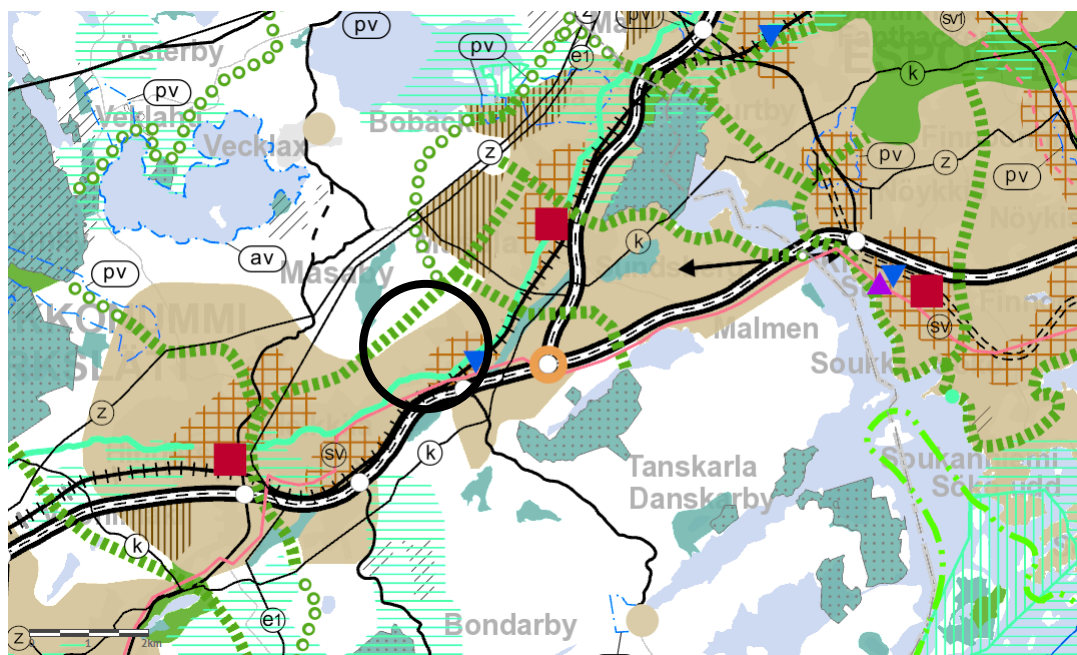


Bild 32. Utdrag ur sammanställningen av Nylands landskapsplaner. Planeringsområdets läge har presenterats med en svart cirkel.

Nylandsplanen 2050

I den nya landskapsplanen för Nyland, som godkänts av landskapsfullmäktige 25.8.2020, föreslås utvecklingen av Nylands områdesstruktur regionvis och helhetsbilden av områdesstrukturen år 2050. Lösningarna i planen styr tillväxten och rörligheten hållbart, vilket framför allt syns som främjande av spårtrafiken, stödjande av livskraften i centren och värnande om miljön. Att svara på klimatförändringen är bakgrunden till alla lösningar. Det har framförts ett antal klagomål gällande Nylandsplanen 2050 och av den anledningen beslöt Helsingfors förvaltningsdomstol att förbjuda genomförande av planen.

I Nylandsplanen 2050 har planeringsområdet (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) föreslagits som utvecklingszon för tätortsfunktioner. Med beteckningen har man anvisat zoner för tätortsfunktioner av riksomfattande, landskapsmässig eller regional betydelse som stöder sig på större och mångsidigare centrum. Utvecklingen och effektiveringen av samhällsstrukturen i zonerna har särskild betydelse med tanke på utvecklingen av hela landskapet. I utvecklingszonen för tätortsfunktioner ska samhällsstrukturen som helhet sett vara tillräckligt effektiv för att man ska kunna uppnå målen för en hållbar samhällsstruktur. Zonen kan innefatta delområden av olika karaktär från obebyggda till effektivt byggda.

Stora Kustvägen har i Nylandsplanen 2050 anvisats som viktigt område med tanke på värnandet om kulturmiljön eller landskapet. I planeringen av området ska man bedöma och samordna den med användningsändamålet förenliga markanvändningen som anvisats i landskapsplanen med områdets landskaps- och

kulturmiljövärden. Enligt planeringsbestämmelsen ska man i den mer detaljerade planeringen, byggandet och användningen av området trygga värden i kulturmiljöer av riksintresse.

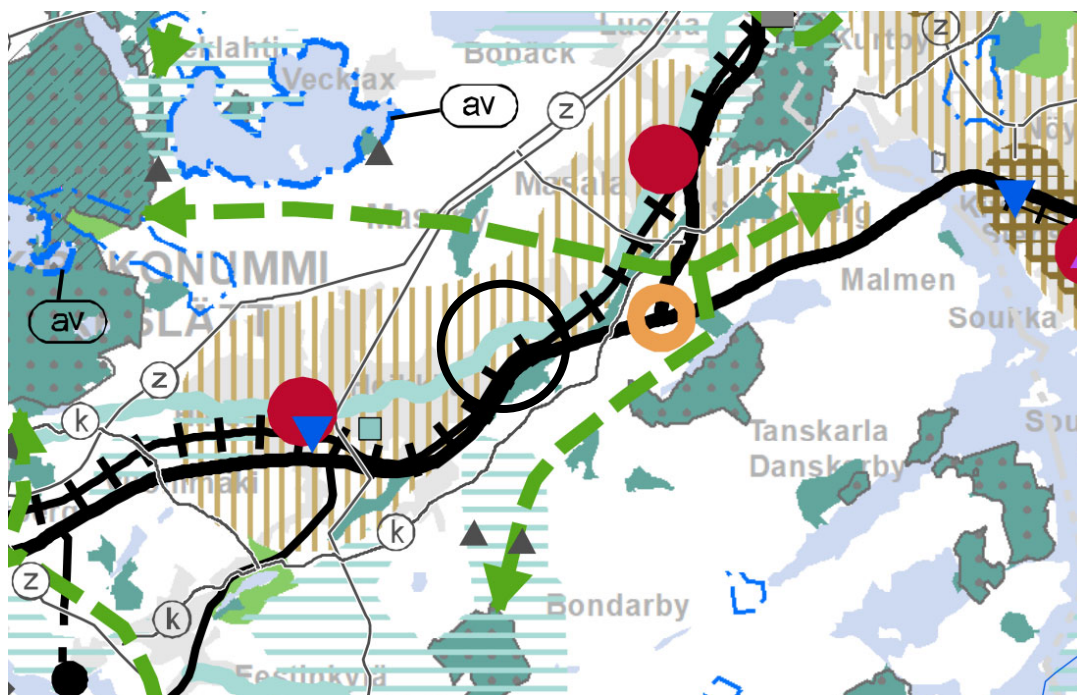


Bild 33: Utdrag ur den av Nylands landskapsfullmäktige hösten 2020 godkända Nylandsplanen 2050. Planeringsområdets läge har presenterats med en svart cirkel.

Generalplan

På planeringsområdet (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) gäller Kyrksläotts generalplan 2020 (lagkraftvunnen 13.9.2020).

Planeringsområdet är i huvudsak småhusdominerat område (AP). Mitt på området har man märkt ut ett relativt omfattande närreklamationsområde (VL) och ett byggnadsobjekt som ska skyddas. Områdets sydvästra del har anvisats som jordbruksområde (MT) och norra delen som jord- och skogsbruksdominerat område (M) med delvis behov att styra friluftslivet och/eller miljövärden (MU).

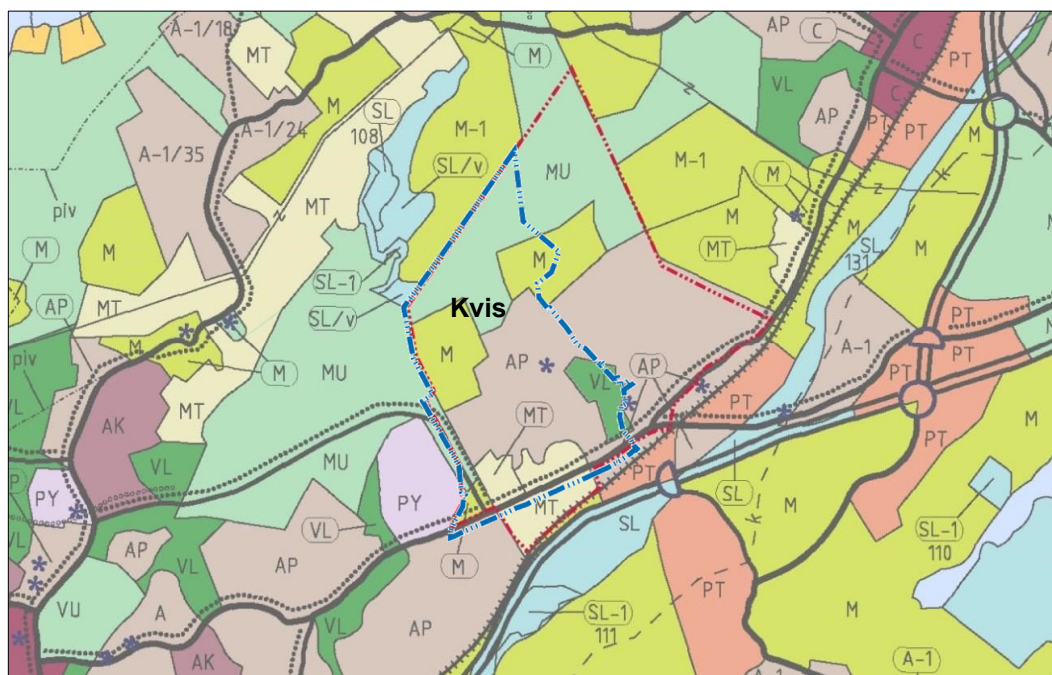


Bild 34. Utdrag ur Kyrksläotts generalplan 2020.

En blick in i framtiden – Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060

Kommunen har låtit göra upp en utvecklingsbild för markanvändningen i hela kommunen och den godkändes i kommunfullmäktige 25.5.2020 (§ 38). Utvecklingsbilden utarbetas under kommunens handledning av Sweco Finland Oy och Demos Helsinki.

Utvecklingsbilden för markanvändningen är en strategisk plan som omfattar kommunens utvecklingsmål, som grundar sig på Kyrksläotts kommuns strategiska mål. Utvecklingsbilden har inga rättsverkningar som avses i markanvändnings- och bygglagen. I den har man prioriterat tillväxtriktningarna för boende, service och arbetsplatser. Kommunens attraktions- och livskraftsfaktorer är även i fortsättningen småhusdominerat, naturnära boende och en levande landsbygd. Detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas fullföljer exemplariskt den ovan beskrivna kontakten mellan boende och natur och landsbygd.

Jorvas med stationsområde har i utvecklingsbilden anvisats som område med centralt tillväxtpotential som förutom boende omfattar arbetsplatser och service. Den är tack vare tåghållplatsen och stombusslinjen som löper genom området också en liten knutpunkt för trafiken. I närheten av den finns också ett område med koncentrerade arbetsplatser i Västerledens zon.

Detaljplan

Öster om Kvis detaljplan ligger Gillobacka detaljplan som vann laga kraft 1976. Detaljplanens närområde har där anvisats som jordbruksområde (M). Det må konstateras att i det av kommunfullmäktige 5.10.2020 (§ 78) godkända Kyrksläotts

planläggningsprogram 2021-2025 ingår planprojektet som strävar efter förnyande av markanvändningen i detaljplanen för Gillobacka i programmets väntekorg och uppgörandet av den kan inledas tidigast 2023.

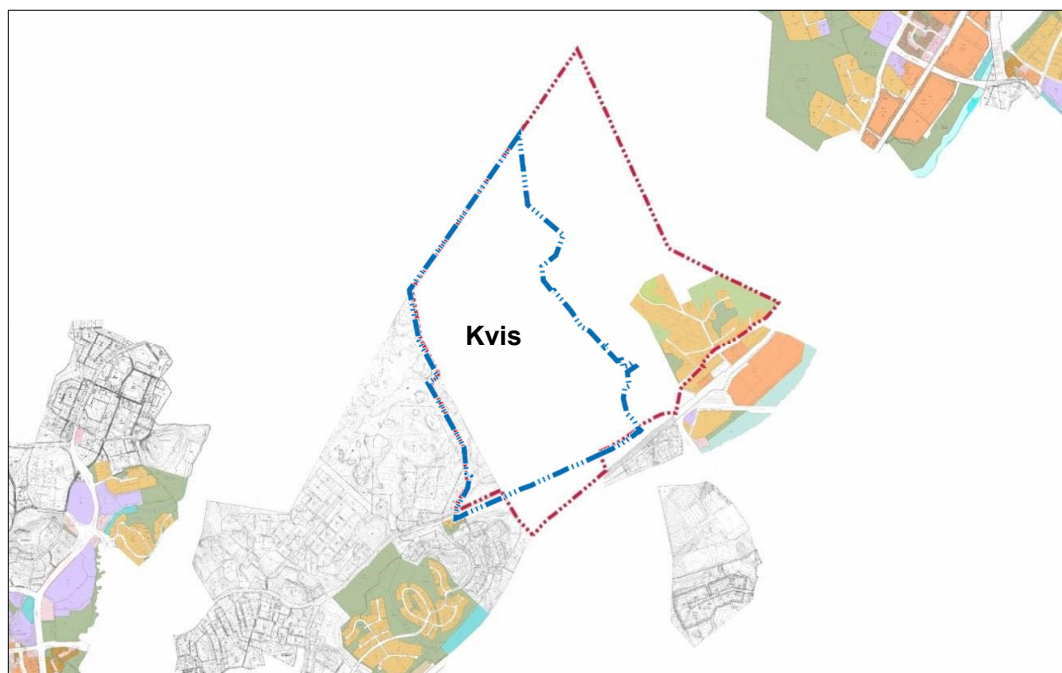


Bild 35. Utdrag ur sammanställningen av gällande detaljplaner.

Kyrksläotts byggnadsordning

Kommunfullmäktige godkände Kyrksläotts kommuns byggnadsordning 8.4.2019 (§ 25), som vann laga kraft 1.1.2020.

Övriga planer för närområdet

I detaljplanen för Jorvas kvarn, som vann laga kraft år 2014, anvisades behövliga utrymmesreserveringar för förbättring av Jorvas tåghållplats, infartsparkering, förbättring av trafiksäkerheten i Masabyvägens korsningsområden, nya gator och gång- och cykelförbindelser.

I Kyrksläotts planläggningsprogram 2021-2025 (kommunfullmäktige 5.10.2020, § 78) ingår Jorvatriangelns detaljplaneprojekt i väntekorgen och det kan påbörjas tidigast år 2023. Projektet i fråga ligger söder om planeringsområdet (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas). I delgeneralplanen för Jorvas och Ingvalsby (lagakraftvunnen 2014) är det möjligt att på området placera kommersiella tjänster med byggrätt om högst 26 000 v-m² som fördelar sig enligt delgeneralplanen enligt följande:

- centruminriktad specialhandel 10 000 v-m²
- fritids-, rekreations- och förplägnadsservice 10 000 v-m²
- dagligvaruhandel 2000 v-m² och
- servicestationsservice 1000 v-m².

På området för Jorvastriangelns detaljplan får man enligt delgeneralplanen för Jorvas och Ingvalsby utöver det som föreslås ovan placera kontors- och servicearbetsplatser om högst 20 % av den realiserade totala våningskvadratytan.

I det av kommunfullmäktige 5.10.2020 (§ 78) godkända Kyrksläotts planlägningsprogram 2021-2025 ingår detaljplaneprojekten för Västra och Östra Jorvaskvarn i korgen för projekt som väntar. De strävar efter förnyande av markanvändningen i Jorvas stationsområde i enlighet med principerna i delgeneralplanen för Jorvas och Ingvalsby som ett område för centrumfunktioner. I praktiken betyder det genomförande av betydande bostadsbyggrätt i stationsområdet.

3 PLANERINGSSKEDEN FÖR DETALJPLANEN

3.1 Behov av detaljplanering

På området för Kvis detaljplan har markanvändningen realiserats steg för steg under en lång period i huvudsak genom avgöranden om planeringsbehov och beslut om undantag utan helhetsperspektiv i fråga om områdets markanvändning eller principerna för ordnandet av trafiken.

Man har inte bedömt servicebehovet för invånarna på området på annat sätt än genom att beakta servicenätsplanerna inom bildningssektorn och vård- och omsorgssektorn. De största planeringsutmaningarna gäller ordnandet av smidiga, trygga och hållbara resor, men vid utvecklingen av området kräver också samordnandet av det kompletterande byggandet med den nuvarande glest bebyggda bosättningen, som på flera ställen också är av kulturhistoriskt värde, detaljplanering. Också beaktandet av områdets invånares rekreationsbehov och en lämplig placering av naturliga funktioner som är avsedda för rekreation såsom lekplatser och hundparker i samhällsstrukturen är utmaningar för detaljplaneringen.

Utarbetandet detaljplanen för Kvis är motiverat förutom ur perspektivet för kompletterande byggande, men också på grund av läget. Jorvas som helhet ligger på en plats med god närhet i zonen vid Västerleden och kustbanan, som dessutom ligger i den primära zonen för boende i planen för Helsingforsregionens MBT 2019, vilket innebär att invånarna i området erbjuds en god servicenivå inom kollektivtrafiken.

Utarbetandet av detaljplanen för Kvis fullföljer målen som skrivits in i kommunens MBT-avtal. Målen gäller utökande av bostadsproduktionen (ca 435 inv./år) och byggrätt för boende (ca 40 000 v-m²/år).

I En blick in i framtiden – Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 har man lyft fram tryggheten av småhusboende vid sidan av flervåningshusboende i centrumen. Likaså siktar Kyrksläotts planlägningsprogram 2021-2025 på effektivisering av byggandet av småhus jämfört med det tidigare planlägningsprogrammet.

3.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Detaljplanen för Kvis grundar sig på detaljplaneprojektet för Västra Jorvas som Kyrksläotts kommun anhängiggjorde 2012 genom att uppgöra ett program för deltagande och bedömning för projektet, som samhällstekniska nämnden godkände 24.1.2013 (§ 3). Nämnden beslutade om framläggning av planens beredningsmaterial (planutkast) 22.1.2015 (§ 5).

Efteråt delades detaljplanen för Västra Jorvas, som var exceptionellt stor för att vara ett detaljplaneprojekt, upp i två separata projekt bland annat på grund av det stora antalet markägare. Programmen för deltagande och bedömning för detaljplanerna för Norra Jorvas och Kvis behandlades i kommunaltekniska nämnden 28.9.2017 (§ 44 och 45).

3.3 Deltagande och samarbete

3.3.1 Intressenter

I enlighet med markanvändnings- och bygglagen (MBL) fastställs intressenterna i planeringens begynnelsekedje. Intressenter är planeringsområdets markägare samt de vars arbete eller andra omständigheter detaljplaneändringen avsevärt kan påverka. Intressenter är dessutom myndigheter och samfund vars sektor behandlas vid planeringen.

Intressenterna i detaljplanen för Kvis har räknats i upp i programmet för deltagande och bedömning för projekten.

3.3.2 Anhängiggörande

Detaljplanen för Kvis anhängiggjordes 27.10.2017.

3.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning för detaljplanen för Västra Jorvas godkändes i samhällstekniska nämnden 24.1.2013 (§ 3) och efter det postades planen till markägaren på planeringsområdet.

Samhällstekniska nämnden förde 21.11.2013 (§ 87) en måldiskussion om detaljplanen för Västra Jorvas. För invånarna på planeringsområdet och alla intresserade av planeringen på området ordnades en geoinformationsförfrågan 9.2-30.3.2015. På samhällstekniska nämndens beslut lade man fram beredningsmaterialet för planen (planförslaget) (9.2-20.3.2015). Sammandraget av geoinformationsförfrågan och beredningsmaterialet presenterades vid invånarmötet för beredningsmaterialet (planförslaget) för detaljplanen för Västra Jorvas.

Programmet för deltagande och bedömning för detaljplanen för Kvis behandlades i kommunaltekniska nämnden 28.9.2017 (§ 45). Då projektet anhängiggjordes 27.10.2017 skickades planen per post till markägarna på planeringsområdet.

Planläggarens bemötanden till anmärkningarna och utlåtandena om beredningsmaterialet (planutkastet) för detaljplanen för Västra Jorvas bereddes till

samhällstekniska nämndens sammanträde 22.10.2020 (§ 141), där nämnden behandlade förslaget till detaljplan för Kvis.

Efter samhällstekniska nämndens möte (10.12.2020, § 141) var ett fåtal markägare i kontakt med planläggnings- och trafiksystemsplaneringstjänsterna. Samhällstekniska sektorn beslöt att granska det av nämnden godkända planförslaget vid behov ifall ändringarna är till sina konsekvenser små. Till kommunstyrelsens möte (29.3.2021) uppgjordes ett planförslag som strävade till att ta i beaktande en stor del den inkomna responsen. Målet är att den respons som kommer för det till påseende framlagda planförslaget skulle vara lägre till sin mängd.

3.4 Mål för detaljplanen

3.4.1 Mål som härletts ur utgångsmaterialet

Målet med detaljplanen för Kvis är att möjliggöra kompletterande byggande och utvidgning av Jorvas nuvarande småhusdominerade bostadsområde och förbättring av områdets trafiksäkerhet på så sätt att planlösningen också tryggar bevarandet av kulturhistoriskt värdefulla områdeshelheter och objekt som ska skyddas på området, fullföljandet av områdets rekreationsanvändning samt idkandet av jord- och skogsbruk.

3.4.2 Mål som uppkommit under processens gång

Samhällstekniska nämnden gav följande mål för planläggningen i sin måldiskussion 21.11.2013:

- Rekreationsområdena ska koncentreras till mer omfattande helheter i Centralskogen.
- Målsättningen tätare stationsområden i Västra Jorvas detaljplan innebär tätare byggande i närheten av stationen och glesare längre bort.
- Vid planering och byggande av gator ska de befintliga trafikförbindelserna utnyttjas så väl som möjligt.

I svaren på geoinformationsförfrågan som ordnades för invånarna på området lyftes fram fem slags önskemål:

- 1 Mångsidig servicestruktur: Besvararna önskade att serviceutbudet på området förbättras och blir mångsidigare framför allt för barnfamiljernas del med tillräckligt antal daghem och skolor. Man önskade också mångsidigare kommersiell service och service som anvisas grönområdena.
- 2 Småhusbetonat byggnadsbestånd: I svaren betonades önskemålet om att bevara området småhusdominerat. Även stora tomter (2 000-2 500 m²) önskades.
- 3 Kultur- och naturmiljö: Besvararna värdesätter områdets traditionella landsbygdsmiljö som enligt dem gör området mer lockande och de oroar sig för att miljön splittras genom det kompletterande byggandet av området. Å andra sidan anser besvararna att det är sannolikt att området görs tätare redan på grund av de befintliga goda trafikförbindelserna.

- 4 Social struktur: Jorvas upplevs som ett lämpligt område för barnfamiljer. Till områdets önskas fler barnfamiljer och en byaktig stämning.
- 5 Goda trafikförbindelser: Fördelen med Jorvas anses vara de goda trafikförbindelserna. Besvararna önskar att man även i fortsättningen fäster uppmärksamhet vid kvaliteten och mängden trafikförbindelser.

Under planeringen av detaljplanen för Västra Jorvas som omfattar centralskogens områden framkom behovet att utvidga planeringsområdet norrut, för att detaljplanen skulle omfatta de områden av Centralskogen som inte ingår i delgeneralplan för kommuncentrum, etapp 1, delgeneralplan för Gesterby och Smedsby eller den år 2021 anhängiga delgeneralplanen för Masaby. Under planeringen framkom också behovet att utvidga planeringsområdet västerut, så att man i planeringen av markanvändningen kan förbereda sig på en ny trafikförbindelse från Gesterby via Gruvböle till Gamla Kustvägen. På så sätt skulle man också få Kvisvägen utmärkt i sin helhet i detaljplanen, samtidigt som Kvisstigen skulle byggas till en gata på ett planekonomiskt lönsamt sätt genom att längs den placera nya bostadstomter. Den ursprungliga detaljplanen för Västra Jorvas har å andra sidan minskats i sin södra del på avsnittet mellan Kvisvägens östra anslutning och Löfdalavägens anslutning på så sätt att markanvändningen söder om Gamla Kustvägen avgörs i detaljplanen för Jorvatriangeln som påbörjas senare. Samma gäller området mellan Masabyvägen och kustbanan vars markanvändning avgörs i samband med detaljplanen för västra Jorvaskvarn.

På grund av den stora mängden respons på materialet efter framläggningen av beredningsmaterialet (planutkastet) för detaljplanen för Västra Jorvas och planområdets stora storlek, beslutade man dela upp detaljplanen i två olika projekt: detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas (stn 22.1.2015, § 5).

Förslaget till detaljplan för Kvis har utarbetats utgående från utlåtandena och anmärkningarna som inkom i Västra Jorvas detaljplans utkastskede. I utlåtandena framkom särskilt detaljplanens läge invid Jorvas station, vilket borde synas bättre i byggeffektiviteten på området. I invånarnas åsikter framhövdes förutom bevarandet av områdets nuvarande karaktär och öppenhet också utökandet av byggrätten. I förslaget har man strävat efter att beakta både områdets kulturhistoriska värden och behoven av tätare markanvändning som Jorvas stationsområde fordrar på planeringsområdet. På de nuvarande byggda områdena tillåts finkänsligt kompletterande byggande med beaktande av områdets värden och tätortsbilden. Byggnadseffektiviteten är större och tomtstorleken mindre i de nya kvartersområdena för boende som anvisats i förslaget.

Jämfört med beredningsmaterialet för detaljplanen för Västra Jorvas har man i förslaget till detaljplan för Kvis (planutkastet) gjort bland annat följande ändringar:

- byggrätten i de nya bostadskvarteren har i planförslaget justerats så att den jämfört med exploateringstalet för bostadskvarter i beredningsmaterialet (e=0,30) sänkts i planförslaget (e=0,20-0,25)
- byggrätten i de i stor utsträckning sedan tidigare byggda bostadskvarteren för kompletterande byggande justerats i planförslaget så att den jämfört med exploateringstalet i beredningsmaterialet (e=0,10) höjts i flera bostadskvarter (e=0,10 eller e=0,15)
- de nya bostadskvarterens lägen har justerats till lämpligare bland annat med tanke på naturvärden och den ekonomiska aspekten i genomförandet
- gatunätet har justerats på basis av den inkomna responsen bland annat i fråga om tomtgatorna
- en ny gatuförbindelse från Gamla Kustvägen till Kvisvägen har i planförslaget placerats i den östra kanten av ett landskapsmässigt värdefullt åkerfält
- Gamla Kustvägen har i planförslaget anvisats som gatuområde (i beredningsmaterialet har den anvisats som allmän väg)
- området har i söder gränsats till södra kanten av Gamla Kustvägen.

Utöver de ovan beskrivna ändringarna i markanvändningen har man till exempel justerat platserna för allmänna parkeringsområden och de har placerats på bättre platser bland annat med tanke på friluftsrutter. Dessutom har detaljplanebeteckningar och -bestämmelser preciserats bland annat i fråga om skydds-beteckningar och bestämmelser som styr byggandet. Skyddsobjekten har förts in på kartan och de har kompletterats på basis av inkomna utlåtanden och nya utredningar.

De om Västra Jorvas detaljplans beredningsmaterial inkomna utlåtandenas och anmärkningarnas konsekvenser för innehållet i förslaget till detaljplanen för Kvis har presenterats i planläggarens bemötanden.

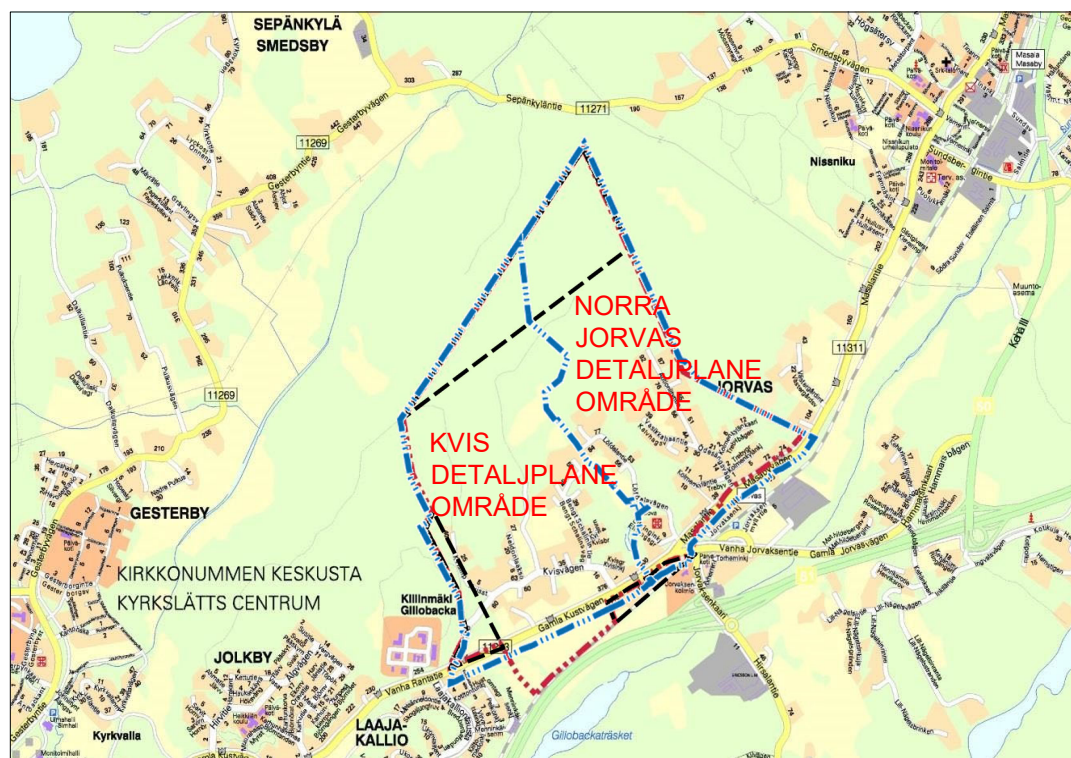


Bild 36. Ändringen av planeringsområdet under planläggningen.

4 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

4.1 Planens innehåll

Detaljplanerna för Kvis och Jorvas kompletterar varandra och utgör en helhet, för utmaningarna för deras markanvändning är mycket liknande. Beskrivningen av båda detaljplanerna kan läsas på sidorna 7 och 8 i beskrivningen (punkt: 1 Sammandrag). Båda planprojekten ska också parallellt behandlas för godkännande eftersom de har många gemensamma intressen gällande markanvändning, så som genomförandet av den centrala parken Dammparken som tjänar invånarna i båda detaljplanerna samt förnuftigt genomförande av kommunaltekniken.

Markanvändningen i detaljplanen för Kvis baserar sig på styrning av det kompletterande byggandet av det befintliga byaktiga området på de områden där bostadsbyggandet har genomförts utan konsekvent utvecklingsbehov gällande markanvändningen. Eftersom området som ska detaljplaneras ändå ligger på en central plats i Kyrksläotts kommunstruktur är det motiverat att möjliggöra kompletterande byggande på området och tillåta helt nytt småhusbetonat bostadsbyggande. I och med detaljplanen bildas på området ca 50 nya tomter för fristående småhus (AO) på det nya området i planeringsområdets norra del samt

ca 40 nya obebyggda tomter på områdena för kompletterande byggande. De nya egnahemshustomterna är sammanlagt ungefär 100.

På markområdena i Kyrksläotts kommuns ägo finns 35 tomter för fristående småhus (AO) och två tomter för bostadsbyggnader (A).

Dimensionering

I detaljplanen har med tomteffektiviteten 0,10-0,15 anvisats de nuvarande byggda fastigheterna som har kulturhistoriska värden och värden med tanke på tätortsbilden. Byggrätten per tomt är emellertid rätt stor tack vare tomternas stora storlek. De nya mindre tomterna har anvisats med effektiviteten 0,20-0,25. Den större byggrätten har anvisats tomterna på plan mark och den mindre tomterna i slutningar.

Efter beredningsmaterialet till detaljplanen för Västra Jorvas (planutkast) har man i detaljplaneringen i enlighet med Kyrksläotts kommuns förnyade dimensioneringsprinciper försökt undvika situationer där det skulle vara möjligt att placera flera bostadsbyggnader på samma tomt för fristående småhus. Denna princip kan visserligen inte alltid tillämpas, men i regel ska man finna en sådan markanvändningslösning att fastigheter som enligt detaljplanens dimensioneringsprinciper har rätt till flera än en bostad alltid i första hand anvisas ny eller nya tomter för fristående småhus. Fastigheternas stora tomter enligt beredningsmaterialet till detaljplanen för Västra Jorvas har därmed delats in i delar så att i första hand två byggplatser (2 bst.) har anvisats de fastigheter över 2 250 m² vars markanvändning enligt den nuvarande situationen inte möjliggör delning i skilda tomter.

Undantag från dimensioneringen i det föregående stycket och tomteffektiviteten utgör de fastigheter vars form, byggbarhet, terrängformer, naturomständigheter, befintliga bostadshus, byggnadsskyddsobjekt, läge i förhållande till gatunätet eller bullernivå förhindrar att byggplatser bildas på ett ekologiskt, funktionellt, estetiskt eller planeekonomiskt förnuftigt sätt.

4.2 Områdesreserveringar

4.2.1 Kvartersområden

Boende (A, AM, AO, AP och AR)

Småhusområdena för kompletterande byggande i detaljplanen har huvudsakligen anvisats som kvartersområden för fristående småhus (AO/s). Byggnadseffektiviteten i dessa kvarter (kvarteren 3084-3087, 3090-3091, 3099-3102) är huvudsakligen $e=0,10-0,15$. På dessa områden för kompletterande byggande finns 52 nya tomter för fristående småhus. Man beräknar att det placeras ca 150 personer i egnahemshuset som byggs på de nya tomterna för fristående småhus (dimensioneringsprincip: 3,0 invånare / tomt).

Nya kvartersområden för fristående småhus (AO) har anvisats på samhällsstrukturens utvidgningsdelar på åsen längs kanten till Centralskogen (kvarteren 3103-3113). På området är tomterna mindre än på områdena med kompletterande byggande, men å andra sidan är tomteffektiviteten större ($e=0,20$).

Allt som allt finns det 46 nya tomter för fristående småhus på detta område. Man bedömer att det placeras ca 150 nya invånare i egnahemshusen som byggs på tomterna för fristående småhus på detta område (dimensioneringsprincip: 3,0 invånare / tomt).

I detaljplanen bildas 148 tomter för fristående småhus (AO), av vilka 105 st nya.

Mellan Kvisgränden och Gamla Kustvägen har i enlighet med nuläget anvisats kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR/s).

Väster om Lilkvisvägen har anvisats tre nya kvartersområden för bostadsbyggnader (A) i kvarteren 3089 och 3090. Deras sammanlagda byggrätt är ca 3 500 v-m², av vilket 80 % används till boende. Det möjliggör nya hem för högst 70 personer (dimensioneringsprincip: 1 inv./ 40 v-m², byggnadens service-, lager- och tekniska utrymmen samt de täckta bilplatserna som byggs minskar bostadsbyggrätten). Det nya kvartersområdet för bostadsbyggnader (A) ligger också i Kvisvägens västra del, i riktningen mot Gillobacka i kvarter 3087. Dess byggrätt är ca 3 700 v-m², vilket möjliggör nya hem för högst 75 invånare.

Kvartersområdet för bostadssmåhus ligger längs Kvisgränden i kvarter 3082 (AP), där det byggts två bostadshus. På det andra kvartersområdet för bostadssmåhus, som ligger vid Kvisvägen i kvarter 3090 (AP/s), ligger en skyddad byggnad (sr). Man bedömer att man på båda kvartersområdena kan bygga nya bostäder för ett tiotal invånare.

I detaljplanen finns byggrätt för bostadsbyggande om totalt ca 52 000 v-m². Av detta är ny bostadsbyggrätt ca 30 000 v-m². I ljuset av dessa tal kunde nya hem för ca 450 personer genomföras på från tidigare obebyggda tomter för bostadsbyggande (A och AO). I de ovan beskrivna bedömningarna har man inte beaktat tomterna för fristående småhus (AO), på vilka har tillåtits genomförande av två bostäder (2 bst.). Undantagsvis tillåts på en tomt (kvarter 3100) byggande av tre bostäder (3 bst.). På flera tomter i detaljplanen har emellertid genomförts två bostäder, och med beaktande av detta finns det totalt nästan 25 tomter med flera bostäder än en. Om det bedöms att t.ex. hälften av dem genomförs, får nästan 50 nya invånare möjlighet att bo på dessa tomter. Därmed skulle antalet nya invånare på området vara som högst ca 500. De nuvarande invånarna medräknat (ca 200 invånare, situationen år 2020) skulle det finnas ungefär 700 invånare på området.

Invid Kvisvägen ligger detaljplanens enda kvartersområde för lantbrukslägenheters driftscentrum (AM) där det finns två bostadshus. I detaljplanen har anvisats en ekonomibygnads byggnadsyta (t, 300) för en ny maskinhall.

Må det konstateras att detaljplanens tomtindelning är riktgivande.

Service

Invid Kvisvägen ligger ett kvartersområde för servicebyggnader (P) där man får placera också verksamheter som betjänar jordbruket. Byggrätten för kvartersområdet är ca 1 690 v-m².

På parkeringsområdet invid Kvisvägen kan placeras en återvinningspunkt (eko).

I Kvis och Norra Jorvas detaljplaners gränsszon, i den nya Dammparken (VP) är det möjligt att placera kioskverksamhet eller ett café (m150). I byggnaden får dessutom placeras service- och lagerutrymme t.ex. för underhållet av parken.

4.2.2 Rekreatiomsområden

Rekreatiomsområdena (VL och VP) i detaljplanen för Kvis är omfattande. I detaljplanens östra del mellan Bengt Schalins väg och Löfdalavägen, som hör till detaljplanen för Norra Jorvas, finns ett omfattande parkområde (VP), som fått namnet Dammparken. Den fungerar som rekreatiomsplats för alla invånare i Jorvas och hänger till en liten del samman med Gamla Kustvägen, från vilken det ordnats en gång- och cykelförbindelse till den egentliga parken, där man koncentrerat olika fritidsfunktioner så som boll- och lekplan (vu och vk) och ett litet affärsutrymme (m150) dit man hoppas få en kiosk eller ett café. Dammbassängen (w) framför Pokrova till väster hör till parken.

Dammparken förenar detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas och förbindelsen från Gamla Kustvägen till Centralaskogen och därifrån vidare antingen till Masaby eller kommuncentrum i situationen då trafikförbindelser anlagts på området.

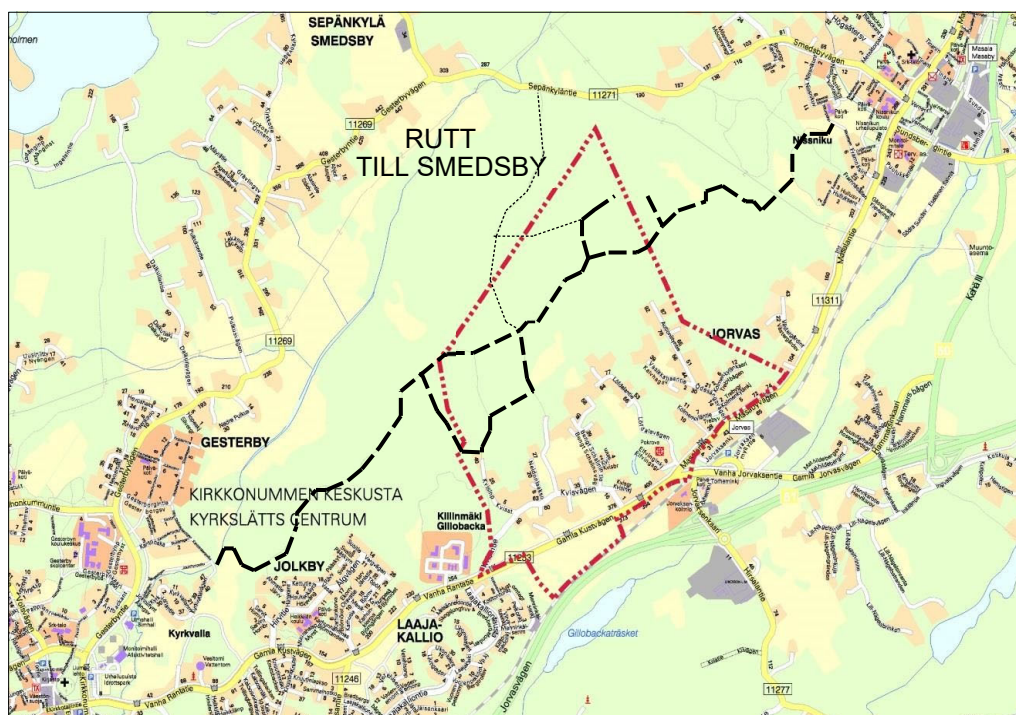


Bild 37. Huvudfriluftstråket mellan Kommuncentrum och Masaby före byggandet av de nya bostadsområdena som föreslås i delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 1.



Bild 38. Den gamla tallen vid Jungfrudalen har anvisats bli skyddad och omgivningen kring den har anvisats som VL-område.

4.2.3 Parkeringsområden

I detaljplanen har anvisats fyra allmänna parkeringsområden (LP) för gästparkering och parkering som hänför sig till planeringsområdets rekreationsbruk. Beträffande placeringen av parkeringsplatserna har man beaktat de goda förbindelserna till friluftsrutterna t.ex. till Centralskogen. Även samlar- och tomtgatornas vändplatser har i vissa fall dimensionerats så stora att de omfattar allmän parkering.

4.2.4 Jord- och skogsbruksområden

De enhetliga åkerområdena längs Gamla Kustvägen har i detaljplanen anvisats som landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA).

Av de nuvarande åkerområdena har det vidsträckta fältet i områdets mellersta del och åkern vid Centralskogens kant antecknats som jordbruksområde (MT). På MT-områdena är det möjligt att ha odlingslotter.

Centralskogens område ligger i detaljplanens norra del. Markanvändningen är anvisad som jord- och skogsbruksområde med särskilt behov att styra friluftslivet (MU). Planbestämmelsen för området förbjuder kalhygge.

Kyrksläotts kommuns målsättning är att av Centralskogens naturområde utveckla ett rekreationsområde för invånarna i Jorvas, Masaby och kommuncentrum samt ett nätverk av förbindelser som sammanlänkar dessa tätorter. Centralskogen får naturligtvis användas av alla kommuninvånare. För att nå målet är en allmän plan för Centralskogen anhängig i kommunen (situationen år 2021). I planen avtalar man med markägarna bl.a. om spelreglerna för utvecklingen av området.

4.2.5 Övriga områden

På området har anvisats en återvinningspunkt på det allmänna parkeringsområdet vid Kvisvägen.

4.3 Planens konsekvenser

Detaljplanens konsekvenser har bedömts och bedöms förutom på själva planeringsområdet även på ett område som är vidare än planeringsområdet och där planen antagligen förorsakar förändringar (se kartbilden).



Bild 39. Planens influensområde (området som presenteras med en svart bruten linje).

Vid bedömningen har man utnyttjat och utnyttjar ursprungsmaterial som nämns i början av planbeskrivningen (se förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen) samt respons man fått in av sakägare.

Konsekvenserna av detaljplanen för Kvis jämförs i situationen där dess omgivning har byggts fullständigt i enlighet med detaljplanen genom att jämföra med nuläget.

4.3.1 Miljökonsekvenser

Konsekvenser för klimatet

I planen för Helsingforsregionens MBT 2019 ligger detaljplanen i en primär zon för boende. Zonen i fråga har i den regionala planen bedömts som sådan att det är skäl att med anledning av klimatkonsekvensen placera en avsevärd mängd nytt bostadsbyggande på området eftersom området har god närbarhet och i det här fallet har även områdets kollektivtrafik god servicenivå sedan tidigare. Markanvändningen i detaljplanen har dock ställt begränsningar t.ex. på betydande ökning av boendet eftersom det på området finns identifierade kulturhistoriska värden och värden som identifierats på basis av naturutredningarna, och som ska bevaras. Värdena i fråga har omsorgsfullt beaktats i detaljplanen och de har bevarats.

Må det konstateras att kommunens mål är att utveckla Jorvasområdet betydligt inom den nära framtiden i enlighet med kommunstrategin, vägkartan för Kyrkslätt kommuns klimatåtgärder, som godkänts i kommunfullmäktige år 2019, och utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 samt principerna i Kyrkslätt planlägningsprogram 2021-2025. Dessutom har år 2020 anhängiggjorts förbättringen av Jorvas tåghållplats, vilket förutsätter att kommunen

agerar så att antalet hållplatsanvändare ökar. Det innebär att planläggningen på Jorvas stationsområde ska främjas i kommunen. Enligt planlägningsprogrammet kan detaljplaneprojekten för Västra och Östra Jorvaskvarn inledas år 2023.

Den förutspådda ökningen av invånarmängden på Jorvas stationsområde förutsätter också att service ordnas för invånarna där. I enlighet med planlägningsprogrammet kan utarbetandet av detaljplanen för Jorvatriangeln inledas år 2023. Målet för detaljplanen i fråga är att anvisa verksamhetsutrymme för en butik. Närbutiken är en önskad verksamhet som är viktig för området. Må det dessutom konstateras att det i kommunen bereds en utvecklingsbild för Sundsberg och Jorvas (situationen år 2021) i vilken man i enlighet med utvecklingsbilden för kommunens markanvändning torde anvisa betydande mängd områden för företagsverksamhet i Västerledens zon. Kommunens mål är att genomföra en konkurrenskraftig och attraktiv zon för företagsverksamhet som även erbjuder en betydande mängd arbetsplatser. Jorvas som bostadsort kunde vara mycket lockande i situationen där den som bor på området har en arbetsplats nära bostaden som ett alternativ.

I detaljplanen har man beaktat gång- och cykelvägsförbindelserna från bostadsområdet till de närliggande busshållplatserna samt till tåghållplatsen. Då de genomförs kan smidiga förbindelser till kollektivtrafikmedlet påverka människornas färdse på ett hållbart sätt så att användningen av egen bil minskar.

Konsekvenser för energihushållningen

Det torde vara möjligt att ansluta till fjärrvärme ifall det på detaljplaneområdet finns ett tillräckligt antal intresserade fastighetsägare. Det blir ekonomiskt lönsamt för energileverantören att bygga ett förbindelserör från stamröret söder om Masabyvägen till bostadsområdet. Behovet av gemensam volym i detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas är avgörande, men fjärrvärmebolaget ska identifiera hela Jorvasområdets utvecklingsvolym för att utvidga sitt nät, för en betydande mängd bostadsbyggande på Jorvas stationsområde torde ändå vara den största grunden för att bolaget ska utvidga sitt nät för distribution av fjärrvärme till Jorvas.

Detaljplanens många tomter är större än i Kyrkslätt i genomsnitt, så åtminstone på de större tomterna är det möjligt att bygga ett tillräckligt antal jordvärmebrunnar för uppvärmning av byggnader. Planeringsområdet är inte grundvattenområde, så det finns inget hinder för byggande av jordvärmebrunnar. Utnyttjande av solenergi torde också vara möjligt på den backiga terrängens skyddade sluttningar och på de öppna åkrarnas kanter.

Konsekvenser för samhällsstrukturen

Då detaljplanen förverkligas förtätas samhällsstrukturen på ett område med god nåbarhet. Områdena för boende ligger på gång- och cykelavstånd från stambusslinjens hållplatser och Jorvas tågstation. Jorvas stationsområde detaljplaneras troligtvis så att det bildar Jorvas småstads tätaste område och möjliggör så bostäder för ett stort antal nya invånare. Det innebär att tillsammans med det här detaljplaneprojektet ökar behovet av att förbättra tjänsterna i Jorvas.

I punkten Konsekvenser för klimatet finns en beskrivning av kommunens mål att utveckla Jorvasområdet också ur serviceperspektiv (s. 56). Å andra sidan ska det

konstateras att Jorvas ligger på mindre än två kilometers avstånd från Masaby affärscentrum där det finns närbutiker och andra kommersiella tjänster samt t.ex. grundskolor och flera daghem.

Konsekvenser för trafiken

Detaljplanens konsekvenser för fordonstrafiken framgår ur granskningen av trafikens funktion samt den allmänna planen för gator och parkering (Ramboll Finland Oy, 2015). Enligt utredningen förekommer det inte trafikmässiga funktionalitetsproblem på området. Ökningen av invånarmängden i detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas är så pass måttlig att den trafiktekniska funktionaliteten av Gamla Kustvägens, Masabyvägens, Jorvasvägens anslutning fortfarande är god trots att invånarantalet ökar. I utredningens trafikprognos bedöms ökningen av invånarantalet vara 1 700–1 800 (invånarantalsökningen som detaljplanerna möjliggör uppskattas dock vara endast ca tusen). Då ökar områdets trafikproduktion lite, men inte så mycket att det skulle ha någon betydelse för de nuvarande trafikarrangemangen. Enligt utredningen fungerar områdets anslutningar problemfritt också under prognossituationens rusningstimmar morgon och kväll.

I anknytning till Jorvas tåghållplats, som ska förbättras, genomförs tillräckligt med infartsparkering, vilket för sin del måttligt ökar mängden fordonstrafik på de nuvarande trafiklederna. Däremot ökar den kraftiga utvecklingen av området Jorvatriangeln längs Västerleden och i omedelbar närhet av tåghållplatsen trafiken betydligt också på Kvis och Norra Jorvas detaljplaners influensområde. Om Jorvatriangeln förverkligas i enlighet med delgeneralplanen för Jorvas och Ingvalsby (affärens byggrätt 26 000 v-m²) och det i Jorvas stationsområde också byggs en avsevärd mängd nya bostäder, kommer det troligtvis att behövas en rondell i korsningen mellan Gamla Kustvägen, Masabyvägen och Jorvasvägen trots att tåghållplatsen skulle öka kollektivtrafikens andel av färdställen hos invånarna i Jorvas.

I detaljplanen har fästs särskild uppmärksamhet vid smidiga gång- och cykelförbindelser. Ärendet har behandlats i stycket Konsekvenser för klimatet (s. 56).

Konsekvenser för naturens mångformighet

Områdena som i naturutredningen om planeringsområdet (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) har presenterats som mycket viktiga områden att bevara har i detaljplanen huvudsakligen anvisats som områden som är viktiga med tanke på naturens mångfald och vars naturliga tillstånd inte får ändras, vilket förespråkar bevarande av dem. På så sätt har man säkerställt att de bevaras. En betydande del av områdena, som i naturutredningen föreslagits bli bevarade, ligger utanför byggandet. De har i planen anvisats som närreklamationsområde (VL). Detsamma gäller planeringsområdets ekologiska förbindelser.

Före utarbetandet av planförslaget har man utrett områdena på planeringsområdet där det förekommer sköldmossa. Utredningens resultat har beaktats i områdets markanvändning. Dessutom har man beaktat observationerna som gjorts åren 2018 och 2019 efter flygekorrutredningen år 2015.

Allmänt kan konstateras att områdets betydande naturvärden bevarats väl i detaljplanen.

Konsekvenser för vattenhushållningen

Bäckarna och huvuddikena på planeringsområdet samt Pokrovas damm ligger på park-, närrekreations- eller jord- och skogsbruksområdena i detaljplanen. Bostadskvarteren har planerats så att gränsdikena mellan kvarteren i huvudsak rinner bort från kvarteren. Några av planeringsområdets tomter är så stora och park- och närrekreationsområdena så många att det finns gott om utrymme för infiltrering av dagvatten.

Gatuområdena på planeringsområdet är däremot långt till följd av bosättningen huvudsakligen så smala att där inte i regel ryms gröna sänkor i riktning med gatorna eller öppna diken som är djupare än sänkorna för infiltrering och bortledning av dagvatten. Visserligen har man ställvis lyckats placera områden för hantering av dagvatten också på gatuområdena.

Detaljplanens konsekvenser för vattenhushållningen framgår närmare ur planen för hantering av dagvatten, som görs upp i sin slutliga form innan detaljplanen bereds för behandling för godkännande.

Teknisk service

Nybyggandet kan huvudsakligen anslutas till de kommunaltekniska näten på planeringsområdet (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas). Därmed torde inte den nya markanvändningen på området förutsätta betydande förbättringsåtgärder i vattenförsörjningens stamnät. Man torde ändå bli tvungen att flytta områdets anslutningsställe senast i det skede då byggandet i Jorvastriangeln inleds.

Detaljplanens konsekvenser för vattenförsörjningen framgår närmare ur den allmänna planen för vattenförsörjningen, som görs upp i sin slutliga form innan detaljplanen bereds för behandling för godkännande.

4.3.2 Sociala konsekvenser

Konsekvenser för befolknings- och åldersstrukturen

Planeringsområdets (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) invånarantal skulle öka avsevärt om följande relationstal för boenderymligheten skulle användas som formel för uträkning av invånarantalet på kvartersområdena för boende: 50 v-m²/invånare (AO, AP och AR) och 40 v-m²/invånare (A).

Eftersom detaljplanen uppgjorts så att plankartans byggrätt också omfattar service-, lager- och tekniska utrymmen samt täckta bilplatser som tjänar boendet, är det inte motiverat att använda detta relationstal för boenderymligheten som dimensioneringsprincip. Ifall dimensionering som baserar sig på yta hade använts, skulle båda detaljplanernas sammanräknade befolkningsmängd stiga till nästan 2 500 invånare (situationen år 2021: invånare sammanlagt 525) i situationen där detaljplanernas bostadsbyggrätt skulle ha uppfyllts till fullo. Med anledning av detta räknas invånarberäkningen i den här detaljplanen med följande principer:

- kvartersområden för fristående småhus (AO) med principen: 3 inv. / tomt

- hälften av de AO-tomter byggs där det finns möjlighet att genomföra flera bostadsbyggnader än en (t.ex. 2 bst.).
- på kvartersområden för bostadsbyggnader (A) tillämpas dimensioneringsprincipen 1 inv. / 40 v-m², dock så att 80 % av byggrätten räknas till bostadsbruk
- på kvartersområde för bostadssmåhus (AP) och kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR) tillämpas dimensioneringsprincipen 1 inv. / 50 v-m² dock så att 80 % av byggrätten räknas till bostadsbruk.

Uträkningen om invånarantalet enligt de nya boendemöjligheterna framgår ur punkten: 4.2 Områdesreserveringar i beskrivningen

Man uppskattar att planeringsområdets befolkningssmängd blir kring 1 625 invånare om planen förverkligas. Ungefär tio procent av det uppskattas vara barn under skolåldern, så ca 160 barn skulle höra till denna grupp. Ungefär 60 % av barnen bedöms ha behov av en daghemsplats, så man ska alltså bereda sig på att ordna dagvårdsplats för ca 100 barn. Det relativa antalet skolelever (7–15-åringar) förutspås däremot sjunka. För närvarande är det i Jorvas på en högre nivå än i kommunen i genomsnitt, så mycket som 20 %, dvs. antalet barn i skolålder skulle enligt det vara ca 325. Ifall antalet barn i skolålder var 15 %, skulle antalet skolelever då vara ca 245. På motsvarande sätt skulle det komma mer proportionell ökning i antalet personer i arbetsför ålder (16–64-åringar). Deras antal skulle vara ca 1 055 (ca 65 % av invånarna). Antalet seniorer (över 65-åringar) skulle vara ca 165. Planeringsområdets bostadsområden är ändå inte ett traditionellt nybyggnadsområde utan ett område för kompletterande byggande, så ovanstående siffror är bara beräkningar.

Konsekvenser för serviceutbudet

I detaljplanen för Norra Jorvas har anvisats ett kvartersområde för servicebyggnader (P) för att möjliggöra placering av närservice på området. Kommunen har dock inte för tillfället planer på att placera offentliga tjänster i Jorvas (situationen år 2021). Den nya markanvändningen skapar en grund för serviceutbud som uppstår tack vare större tillväxtpotential än på planeringsområdet (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) och främjar på så sätt möjligheterna att t.ex. få en närbutik till området. Troligtvis möjliggörs en plats för en närbutik i detaljplaneprojektet Jorvastriangeln.

Masaby affärscentrum ligger under två kilometer från planeringsområdet (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas). Det finns redan nu (situationen år 2021) rätt mångsidiga tjänster i Masaby centrum, som håller på att utvecklas, men det har planerats och kommer att planeras ytterligare affärsutrymme där.

Konsekvenser för rekreationsanvändningen

Planeringsområdets (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) centrala park ligger i Kvis detaljplans östra del och gränsar till detaljplanen för Norra Jorvas. Avsikten är att utveckla parken till Jorvas invånares gemensamma rekreationscentrum, där de kan ordna olika evenemang på egen hand.

Planeringsområdets och i synnerhet Centralskogens rekreationsförutsättningar förbättras betydligt då det från detaljplanernas omfattande park- och

närrekreationsområden har ordnats smidiga gång- och cykelförbindelser både inom detaljplanerna och därifrån utåt till Centralskogen och dess naturstignät som ska utvecklas samt till andra förbindelser som exempelvis Masaby och idrottsparken i centrum.

Till rekreationsområdena har anvisats funktioner på planeringsområdet så som t.ex. lekplatser och hundparker. De fungerar också som mötesplatser för invånarna.

Planeringsområdets norra jord- och skogsbruksområde står också till förfogande för rekreation med allemansrätten. Även områdets övriga jordbruksområden kan användas för skidåkning på vintrarna. Kommunen gör upp en allmän plan för Centralskogen. Målet är en behärskad rekreativ användning på området (situationen år 2021).

Konsekvenser för trafiksäkerheten

Trafiksäkerheten på planeringsområdet (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) förbättras betydligt då kommunens trafikinät utformas för olika färdsattningsdelar. Gatu- och korsningsområdena blir bredare, gatulinjerna blir jämnare både på höjden och bredden, vilket förbättrar den allmänna sikten på gatorna. I anknäring till bostadsområdenas matargator genomförs gång- och cykelleder som avskiljs från fordonstrafiken. Detta förbättrar trafiksäkerheten betydligt. Dessutom minskar förbindelserna som genomförs till rekreationsområdena mängden trafikanter längs gatorna då man via dem kan ordna goda förbindelser t.ex. till busshållplatserna och rekreationsområdena.

Ifall man på Centralskogens område kan planera rutter som förenar Jorvas med tätorterna Masaby och kommuncentrum och det byggdes nya rutter för både motionsidkare, naturentusiaster, fotgängare och eventuellt också cyklister, skulle det också kunna innebära att antalet fotgängare och cyklister på vissa huvudleder t.o.m. minskade, och på så sätt kunde trafiksäkerheten på huvudlederna förbättras.

4.3.3 Kulturella konsekvenser

Konsekvenser för landskapet och tätortsbilden

Gamla Kustvägens och Masabyvägens fjärrlandskap och tätortsbild bevaras i planområdet (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) nästan som förut eftersom en stor del av områdena längs vägen redan har byggts och betydande nytt byggande inte har anvisats för dessa. Gamla Kustvägens vidsträckt åkerfält bevaras fortsättningsvis i landskapet.

Det som förändras mest är det för invånarna bekanta närliggande landskapet och tätortsbilden. I detaljplanen för Kvis har en ny matargata anvisats som fortsättning på Bengt Schalins väg på så sätt att den leder till Gamla Kustvägen längs östra kanten av åkerfältet som förblir öppet. Längs alla de nuvarande vägarna har kompletterande byggande anvisats i detaljplanerna. Det kompletterande byggandet i de befintliga områdena är måttligt eftersom effektiviteten i byggandet som anvisats för dessa avsevärt är lägre än i nya områden för boende. På så sätt är förändringen jämfört med den nuvarande situationen lättare för områdets invånare att godkänna.

Landskapet och tätortsbilden ändras också tack vare planområdets nya stora parkområde och dess närområde. Den nya parken byggs i en central zon i småhusområdet i Jorvas by varvid den är lättillgänglig för alla områdets invånare. Där placeras parkfunktioner för invånarnas rekreation. Också landskapet ändras eftersom nya bostadsbyggnader byggs vid parken.

Allmänt sett kan det konstateras att byggandet av den nya parken och gatorna snyggar upp områdets nuvarande utseende och lyfter fram områdets tätortsbild och landskapsmässiga värden på ett bättre sätt.

I områdena för kompletterande byggande i planområdet har tomteeffektiviteten hållits lägre än i de nya bostadskvarteren som placeras i skogen, så att planeringsområdets landskap och tätortsbild fortsättningsvis bevaras som gröna och nybyggandets dimensionering blir lämplig i förhållande till det gamla kulturlandskapet och dess glesa byggsätt.

Konsekvenser för den byggda kulturmiljön och den lokala kulturen

Alla byggnader som i inventeringen av den byggda miljön i Västra Jorvas föreslås skyddas har anvisats att ska skyddas också i detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas. Skyddsbestämmelsen möjliggör rekonstruktion av de skyddade byggnadernas utseende. Villorna med trädgårdar och näromgivning som representerar planeringsområdets (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) berömda handelsträdgårdshistoria finns bland skyddsobjekten. Tomternas storlek på planeringsområdet möjliggör småbruk särskilt på åkertomter enligt planeringsprincipen för frontmannahus, vilket kan fortsätta områdets ärevärdiga trädgårdshistoria. Också ett område för odlingslotter passar bra där. Området för odlingslotter och Centralskogen för med sig besökare till planeringsområdet också utanför området.

Bergsryggen mellan Löfdalavägen samt Trebyvägen och Kalvhagsvägen har anvisats som närrekreationsområde i detaljplanen för Norra Jorvas. Enligt invånarenkäten fungerar den bland annat som friluftsrutt för invånarna och lekplats för barnen.

I båda detaljplaneförslagen ingår bestämmelser om bevarandet av den byggda kulturmiljön och värdefulla områdeshelheter.

4.3.4 Samhällsekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för kommunens ekonomi

Detaljplaneringen ökar kommunens investeringar bl.a. i byggandet av gator, service och rekreationsområden. I planeringsområdet, på den mark som ägs av kommunen (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas), har totalt 91 tomter för fristående småhus (AO) planerats. Av dessa finns 35 tomter i området för Kvis detaljplan och 56 i området för detaljplanen för Norra Jorvas. Utöver detta har kommunen i sin ägo tre tomter för bostadsbyggnader (A), vars byggrätt är totalt 3500 v-m². Samt även en småhustomt (AP), vars byggrätt är ca 1300 v-m². Det bör konstateras att i den ovannämnda kalkylen ingår antagandet att då markägaren äger den större delen av tomten kan markägaren i fråga lösa in det mindre markägandet.

En betydande del (ca 75 %) av områdets befintliga hushåll är anslutna till vattenförsörjningen, vilket sänker kostnaderna för byggandet av detaljplanens kommunalteknik en aning. De mest betydande kostnaderna för genomförande består av byggandet av vattenförsörjning, gator och rekreationsområden samt också överförandet av underhållet av områdets huvudleder, Gamla Kustvägen och Masabyvägen, till kommunen. Till byggandet av gator hör således också anslutningsarrangemang som ska genomföras för huvudlederna. Det är sannolikt att kostnaderna för genomförande av kommunalteknik blir mycket stora och antagligen mycket större än försäljnings- eller hyresinkomsterna från tomterna som planeras på marken som ägs av kommunen. Från de nya tomterna som byggs får kommunen naturligtvis fastighetsskatt och anslutningsavgifter för vattenförsörjning. När de allmänna planerna för gator och vattenförsörjning har blivit färdiga får kommunen mera detaljerad information om kostnaderna för kommunaltekniken.

De nya invånarna som, efter att detaljplanerna är klara, uppskattas vara ca 1100 medför naturligtvis skatteinkomster till kommunen. Å andra sidan måste kommunen ordna de tjänster som dess invånare kräver. Det betyder att det för planområdets invånare till exempel måste ordnas dagvårdsplatser för ca 100 barn och pulpetplatser i skolorna för ca 250 nya skolelever.

Konsekvenser för jord- och skogsbruk

På planområdet (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) är det möjligt att fortsätta att idka jord- och skogsbruk såsom för nuvarande, eftersom markanvändningslösningarna i detaljplanerna har gjorts upp på så sätt att till exempel verksamheten i det nuvarande driftscentrumet för lantbrukslägenheter kan fortsätta obehindrat.

4.4 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna finns i plankartan och i bilaga 3.

4.5 Namnbestånd

Namnbestånds kommittén har gett sitt förslag för kompletterande namnbeståndet 24.11.2020 (§ 31). Som ämnesområden för nya namnbeståndet har använts områdets lägenhetsnamn, terrängnamn och för att respektera trädgårdsarkitekten Bengt Schalins, som bodde på Rastlösa, arbete och hans favoriserade trädgårdsprydnadsväxter. Namnen i planen som hänvisar till stolmlägenheter har skrivits på samma sätt som i grundkartan, Storkvis och Lillkvis, för att för att göra de lättare att hitta.

Områdets nuvarande namnbestånd bevaras oförändrat förutom för Jungfrudalens del.

I förteckningen nedan finns områdets nuvarande namn och namnkommitténs förslag till nytt namnbestånd på området. De nya plannamnen har märkts ut med en asterisk (*).

Efter namnbestånds kommitténs förslag har det till planen tillsatts en ny gång – cykelförbindelse mellan Kvisgränden och Gamla Strandvägen (Elfvinginpolku – Elfvingstigen).

Gator:

Atsaleanpolku – Azaleastigen*
Kvisintie – Kvisvägen
Kvisinpolku – Kvisstigen
Lillkvisintie – Lillkvisvägen
Bengt Schalinin tie – Bengt Schalins väg
Patolammentie – Dammvägen*
Lillkvisinkuja – Lillkvisgränden*
Lillkvisinkaari – Lillkvisbågen*
Lillkvisinrinne – Lillkvisbrinken*

Körförbindelser:

Kvisinrinne – Kvisbrinken*
Kvisinreuna – Kviskanten*

Gång- och cykeltrafikförbindelser:

Alppiruusunpolku – Alprosstigen*
Elfvinginpolku – Elfvingstigen*
Kvisintie – Kvisvägen
Kvisinkuja – Kvisgränden
Lillkvisinpolku – Lillkvisstigen*
Patolammenpolku – Dammstigen*
Puutarhasilta – Trädgårdsbron*
Rastlösanmäki – Rastlösabacken*
Storkvisinpolku – Storkvisstigen*

Närreklamationsområden:

Kvisinpuisto – Kvisparken*
Rastlösanmäki – Rastlösabacken*
Patolammenpuisto – Dampsparken*

Skogsområden:

Keskusmetsä – Centralskogen*

Namn som tas bårt:

Neidonlaakso – Jungfrudalen

5 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

5.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Detaljplanen för Kvis har uppgjorts så att i den kan skönjas två zoner för boende där anvisningarna för byggandet skiljer sig från varandra:

1. områden där de kulturhistoriska värdena förs fram i markanvändningen och tas i beaktande då området genomförs, på så att det inte är möjligt eller motiverat att styra byggandet alltför detaljerat i detaljplanen
2. nya områden för boende för vilka bestämmelser har uppgjorts bland annat angående byggnaders fasadmateriell och färgskala. I bilaga 14 till beskrivningen presenteras ett dokument som styr byggnadernas tak- och fasadmateriell samt byggnadernas och deras fasadmateriels färgsättning, vilket kompletterar och åskådliggör anvisningarna till detaljplanens planbestämmelser i fråga om byggnader.

Innan detaljplanen bereds för behandling för godkännande färdigställs de allmänna planerna för gator, parkeringsområden, vattenförsörjning och dagvattenhantering. De fungerar som underlag för den detaljerade fortsatta kommunaltekniska planeringen.

5.2 Genomförande och tidtabell

Om detaljplanen för Kvis godkänns av kommunfullmäktige år 2021 och planbeslutet inte överklagas kan den gatu-, park- och kommunaltekniska byggnadsplaneringen anhängiggöras år 2022 när detaljplanen vunnit laga kraft, om det finns anslag för det i kommunens budget. Om man utgår ifrån att planprojektets gatu-, park- och kommunaltekniska byggnadsplanering fortskrider utan problem och att planerna godkänns, torde byggandet av kommunaltekniken ske åren 2023–2024. Således skulle till exempel försäljning eller utarrendering av egnahemshustomter och andra bostadstomter i kommunens ägo kunna anhängiggöras år 2024. Det skulle innebära att bostadsbyggandet inleds år 2025.

Kommunen har som mål att genomföra den kommunaltekniska planeringen av Kvis detaljplan och detaljplanen för Norra Jorvas samtidigt och smidigt med stöd av varandra eftersom båda detaljplanerna anknyter fast till varandra.

I planbeteckningarna och planbestämmelserna har det lyfts fram på området belägna landskapligt och kulturhistoriskt betydelsefulla helheter. I planeringen och förverkligande av områdets gat- och rekreatiomsområden ska också områdets övriga landskapligt och kulturhistoriskt värdefulla särdrag och deras inverkan på Jorvas bybild tas i beaktande.



KYRKSLÄTTS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR KVIS

Tilläggsuppgifter: www.kyrkslatt.fi
Kontaktuppgifter: Kyrksläotts kommun
PB 20, 02401 KYRKSLÄTT