



TENGBOM AB



Sjundeå kommun

CAMPUS DETALJPLAN / FAS 2 (CAMPUS II)

Detaljplaneändring

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 58 samt parkområde.

Med detaljplaneändringen bildas kvarterets 58 tomter 1, 9 och 10 samt parkområde.

Detaljplanebeskrivning 6.2.2024

Planläggare	Tengbom Ab Laura Poutamo, arkitekt SAFA YKS 716 Salomonsgatan 17 A, 00100 Helsingfors Tel: 040 752 3907
Anhängiggjord	tekniska nämnden 16.1.2018 § 6
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning (PDB)</u> tekniska nämnden 12.3.2019 §36 framlagd 26.3 - 25.4.2019 <u>Detaljplaneutkast</u> tekniska nämnden 09.04.2019 § 51 framlagd 26.04 – 27.05.2019 <u>Detaljplaneförslag MBL § 65</u> tekniska nämnden 15.6.2021 § 79, 22.3.2022 § 38 framlagd 4.4.- 5.5.2022 <u>Detaljplaneförslag MBF § 32</u> tekniska nämnden 6.2.2024 § xx xx.xx.-xx.xx.xxxx <u>Godkännande av detaljplanen</u> tekniska nämnden xx.xx.xxxx § xx kommunstyrelsen xx.xx.xxxx § xx kommunfullmäktige xx.xx.xxxx § xx



1. BAS OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

Se pärmblandet.

1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE

Området för detaljplaneändringen ligger i Sjöundaå kommuncentrum öster om Sjöundaåvägen. I norr avgränsas området av Charlotta Lönnqvists väg samt parkområde, i väst av Sjöundaåvägen, i söder av Vargsvägen och i öst av ett småhusområde. Detaljplaneändringen gäller del av kvarteret 58 samt parkområde.

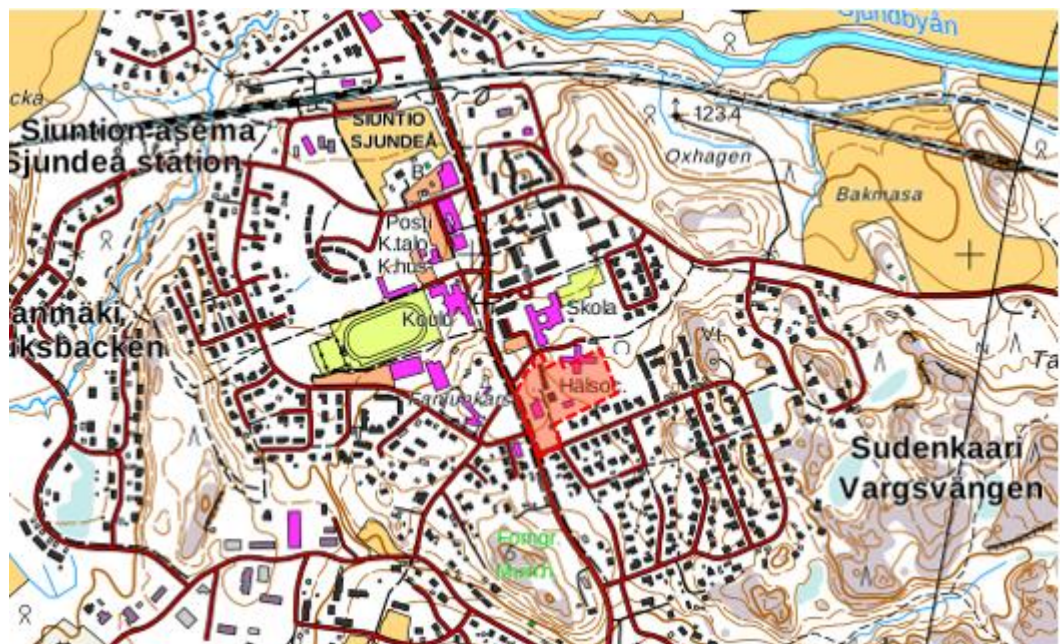


Bild: Planeringsområdets läge. (Karta: Lantmäteriverket 2018)

Planens namn och syfte

Planens namn:	Sjöundaå Campus detaljplaneändring, fas 2 (Campus II)
Huvudsyfte:	Möjliggöra förverkligandet av ett kvartersområde för självständig boende och service.
Planområdets yta:	ca. 3 ha
Byggnadsrätt:	13 385 m ² -vy
Planändringen gäller:	den 6.2.2024 daterade planförslagskartan

Pärmbilden: Ortografisk bild. Lantmäteriverkets filtjänst för avgiftsfria data.



1.3 BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. BAS OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE.....	2
1.3 BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	3
1.4 FÖRTECKNING ÖVER BESKRIVNINGENS BILAGOR.....	4
1.5 FÖRTECKNING ÖVER ANDRA HANDLINGAR, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL SOM BERÖR PLANEN.....	4
2. SAMMANDRAG.....	6
2.1 PLANPROCESSENS SKEDEN.....	6
2.1.1 Anhängiggörandet.....	6
2.1.2 Utkast.....	6
2.1.3 Förslaget (MBL § 65).....	6
2.1.4 Förslag II (MBF § 32).....	7
2.1.5 Godkännande.....	7
2.2 DETALJPLAN.....	7
2.3 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN.....	8
3. UTGÅNGSPUNKTER.....	8
3.1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA I PLANERINGSOMRÅDET.....	8
3.1.1 Allmän beskrivning av området.....	8
3.1.2 Naturmiljö.....	8
3.1.3 Den bebyggda miljön.....	10
3.1.4 Markägande.....	13
3.2 PLANERINGSSITUATIONEN.....	14
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	14
4. SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN.....	18
4.1 BEHOVET AV DETALJPLANERING.....	18
4.2 PLANERINGSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DETTA.....	18
4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE.....	19
4.3.1 Delaktiga.....	19
4.3.2 Anhängiggörande.....	19
4.3.3 Förfaranden för deltagande och växelverkan.....	19
4.3.4 Myndighetssamarbete.....	20
4.4 MÅL FÖR DETALJPLANEN.....	21
4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet.....	21
5. DETALJPLANENS BESKRIVNING.....	24
5.1 PLANENS STRUKTUR.....	24
5.1.1 Måttsättning.....	24
5.1.2 Service.....	25
5.2 OMRÅDESRESERVERINGAR.....	25
5.2.1 Kvartersområden.....	25
5.2.2 Övriga områden.....	26
5.3 PLANBETECKNINGARNA OCH BESTÄMMELSENA.....	26
5.3.1 De mest betydande detaljplanebeteckningarna.....	26
5.3.2 Allmänna bestämmelser gällande kvartersområdena.....	27
5.4 NAMNSKICK.....	28



5.5	FÖRVERKLIGANDET AV MÅLEN FÖR MILJÖNS KVALITET.....	28
5.6	ANALYS PÅ GENERALPLANENIVÅ	29
5.6.1	Samhällsstrukturens funktionalitet, ekonomiska effektivitet och ekologisk hållbarhet	29
5.6.2	Utnyttjandet av den befintliga samhällsstrukturen	29
5.6.3	Boendets behov och tillgängligheten av service	29
5.6.4	Möjligheterna för ordnandet av trafiken, speciellt kollektivtrafiken och den lätta trafiken, samt ändamålsenligt ordnande av energi-, vatten- och avfallsförsörjningen på ett ur naturresurserna och ekonomin hänseende hållbart sätt.....	30
5.6.5	Möjligheterna till en säker, hälsosam och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö	30
5.6.6	Verksamhetsmöjligheterna för kommunens näringsliv	30
5.6.7	Minskandet av miljöolägenheter.....	30
5.6.8	Vårdandet av den bebyggda miljön och naturvärdena	31
5.6.9	Tillräckligheten av områden lämpade för rekreation	31
5.7	PLANENS INVERKAN	31
5.7.1	Inverkan på den bebyggda miljön	31
5.7.2	Inverkan på naturen och naturmiljön.....	33
5.7.3	Ekonomisk inverkan.....	34
5.7.4	Inverkan ur klimatförändringens synpunkt	34
5.8	MILJÖOLÄGENHETER.....	35
6.	FÖRVERKLIGANDET AV DETALJPLANEN.....	35
6.1	FÖRVERKLIGANDET OCH TIDSPLANERINGEN	35
6.2	PLANER SOM STYR OCH ILLUSTRERAR FÖRVERKLIGANDET	35
6.3	UPPFÖLJNINGEN AV FÖRVERKLIGANDET	35

1.4 FÖRTECKNING ÖVER BESKRIVNINGENS BILAGOR

1. Program för deltagande och bedömning, 30.1.2019, granskad 7.5.2021, granskad 22.3.2022
2. Detaljplaneekarta, 6.2.2024
3. Planbestämmelser, 6.2.2024
4. Illustrationer, 6.2.2024
5. Skuggstudie, 6.2.2024
6. Schema över räddningsvägar, 6.2.2024
7. Gårdsplan och gröneffektivitet, 6.2.2024
8. Flervåningshus i trä, koncept, 15.10.2021
9. Trafikdiagram 6.2.2024
10. Anvisningar för byggnadssätt 6.2.2024
11. Detaljplanens uppföljningsblankett (Fylls i vid godkännandet)

1.5 FÖRTECKNING ÖVER ANDRA HANDLINGAR, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL SOM BERÖR PLANEN

- Nylandsplanen 2050 / Västra Nylands etapplandskapsplan
- Utredningar för Nylandsplanen 2050
- Delgeneralplan för Sjundeå centrum (godkänd 1993)
- Granskning av tätorts- och landskapsbilden, Tengbom Ab, 18.1.2019



- Campus, Sjundeå. Bullerutredning för detaljplaneändringsområdet, Destia Ab, 13.6.2019
- Utnyttjandet av träbyggande i detaljplanen för Campus 2:a fas, Tengbom Ab, 15.6.2021
- Sammandrag av utkastskedets utlåtanden och åsikter samt planläggarens bemötanden 22.3.2022
- Sammandrag av förslagsskedets (MBL § 65) utlåtanden och anmärkningar samt planläggarens bemötanden 6.2.2024



2. SAMMANDRAG

2.1 PLANPROCESSENS SKEDEN

För planläggningen har på Tengbom Ab ansvarat ända till förslagsskedet (MBL § 65) landskapsarkitekt YKS 359 Maarit Suomenkorpi och för förslagsskedet (MBF § 32) och framåt arkitekt SAFA YKS 716 Laura Poutamo.

2.1.1 Anhängiggörandet

Uppgörandet av detaljplanen har inletts på kommunens initiativ. Tekniska nämnden har behandlat anhängiggörandet 16.1.2018 § 6 samt planen för deltagande och bedömning 12.3.2019 § 36.

2.1.2 Utkast

Den tekniska nämnden behandlade planutkastet 9.4.2019 § 51. Utkastet var framlagt 26.4.2019 – 27.5.2019. Ett invånartillfälle hölls 8.5.2019. Angående utkastet inlämnades 8 utlåtanden och 5 åsikter.

Efter att utkastet varit till påseende avskildes planeringsområdets sydöstra del med flervåningshus i kvarteret 58 till ett eget Campus fas 2 detaljplaneprojekt (benämningen förkortad till "Campus II").

På basen av utlåtandena kompletterades detaljplanens utredningar med en bullerutredning (Destia). På basen av bullerutredningen infördes en bestämmelse gällande utevistelse- och lekområdenas placering. En plan för räddningsvägar lades till planmaterialet. Detaljplanen kompletterades med bestämmelser som styr byggandet och planbestämmelserna specificerades, dagvattenbestämmelsen preciserades och grundkartan uppdaterades. LT-områdets beteckning ändrades enligt den nuvarande definitionen till landsvägsområde.

Efter utkastskedet uppgjordes en separat illustration för förverkligandet av området och en utredning angående förverkligandet av flervåningshus i trä på området (Tengbom Ab). Byggnadsytorna preciserades och placerades i kvarterets norra del, i huvudsak på de stäl-len där de befintliga byggnaderna rivs. De högsta byggnaderna placerades likaledes i kvarterets norra del längre bort från småhusområdet. På områdets östra och södra del markerades ett område som skall planteras inom vilket man bevarar det befintliga trädbeståndet som sköts på ett skogsliknande sätt. Området som skall planteras breddades i områdets östra del. Man förutsätter att de bilskjul som placeras inom området förses med gröna tak.

2.1.3 Förslaget (MBL § 65)

Planförslaget uppgjordes med beaktande av den respons man fick angående illustrationen samt vidare enligt den respons man fick under plankvällen som ordnades i samband tekniska nämndens behandling 15.6.2021 §79 för förtroendevalda. Målsättningen beträffande området för flervåningshusen preciserades efter utkastskedet i två skeden. På området planerades varierat självständigt boende samt service i enlighet med kommunens HINKU-målsättningar och man uppmuntrade användningen av träbyggande samt förnybara energiformer.



Tekniska nämnden behandlade planförslaget 22.3.2022 § 38. Planförslaget ställdes till påseende i enlighet med MBL § 65 för 30 dagar mellan 4.4.-5.5.2022. Förslaget presenterades under en publikkväll 6.4.2022. Det inkom 9 utlåtanden och 2 anmärkningar.

2.1.4 Förslag II (MBF § 32)

På basen av responsen på planförslaget ändrades framför allt områdets trafikarrangemang men också lite placering av byggandet. Bland annat anslutningen till Sjundeåvägen togs bort och parkeringsplatserna ordnades så att speciellt en möjligast liten mängd av fordonstrafiken som riktar sig till servicen skulle korsas gång- och cykellederna.

Ändringarna i planförslaget var av en sådan natur att planförslaget ställs till påseende för 30 dagar på nytt i enlighet med MBF § 32.

2.1.5 Godkännande

Det är tänkt att planen godkänns under loppet av år 2024. Angående godkännandet av planen kungörs enligt praxis för kommunens övriga kommunala kungörelser. Angående beslutet om godkännande kan ändring sökas genom besvär till Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare till Högsta förvaltningsdomstolen.

2.2 DETALJPLAN

Campus detaljplan 2:a fas innehåller planläggningen av ett område med radhus / stadsvillor och flervåningshus för självständig service i anslutning till campuset för bildning och välbefinnande. Detaljplaneändringens syfte är att anvisa ett nytt användningsändamål för den gamla hälsocentralens kvarter då hälsocentralen flyttar till nya utrymmen. För området planeras självständigt boende och service samt radhusbebyggelse vid korsningen av Sjundeåvägen och Vargsvägen.

Områdets yta är 3 ha. Den totala byggnadsrätten är 13 385 m²-vy. Det bildas med den riktgivande tomtindelningen två tomter på området. Områdeseffektiviteten blir 0,45. Det detaljplanerade områdets yta förblir densamma och den totala byggnadsrätten ökar med ca 5 685 m²-vy.

Den gamla hälsocentralens kvarter har i huvudsak ändrats till kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) som möjliggör bostads-, senior- och servicebyggnader på området. För AL-kvarteret har en byggnadsrätt på 12 090 m²-vy anvisats och det största tillåtna våningstalet varierar mellan I-VII. I planens nordöstra hörn har ett kvartersområde för närservice (PL) anvisats som möjliggör byggandet av en livsmedelsbutik på högst 450 m²-vy. I södra delen av planen har en radhusomt anvisats (AR). För AR-tomten har en byggnadsrätt på 845 m²-vy anvisats och den största tillåtna våningstalet är II. På området för kvarter 58 har med en riktgivande tomtindelning anvisats tomterna 1 och 9.

I norra delen av planen anvisas en park (VP) i enlighet med den gällande planen och den tillhörande anvisade leden för cykel- och gångled (pp) förverkligas i planen för Campus 1. Dessutom är det tillåtet att köra genom området (pp/t) till den nya hälsocentralens tomt i kvarter 40. En gång- och cykelväg som går parallellt med Sjundeåvägen leds genom planområdet från den nya hälsocentralen till Vargsvägen samt en anslutning till Sjundeåvägen.



Trafiken stöder sig på det befintliga väg- och gatunätet. Gång- och cykelleden som fortsätter från ändan av Charlotta Lönnqvists väg är historisk väg (sh).

2.3 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

Den noggrannare planeringen och förverkligandet av detaljplaneområdet kan påbörjas när planen har fått laga kraft. För förverkligandet ansvarar markägaren. Sjöndal kommun ansvarar för uppföljningen av förverkligandet. På området skall även de för området uppgjorda anvisningarna för byggnadssätt följas.

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA I PLANERINGSOMRÅDET

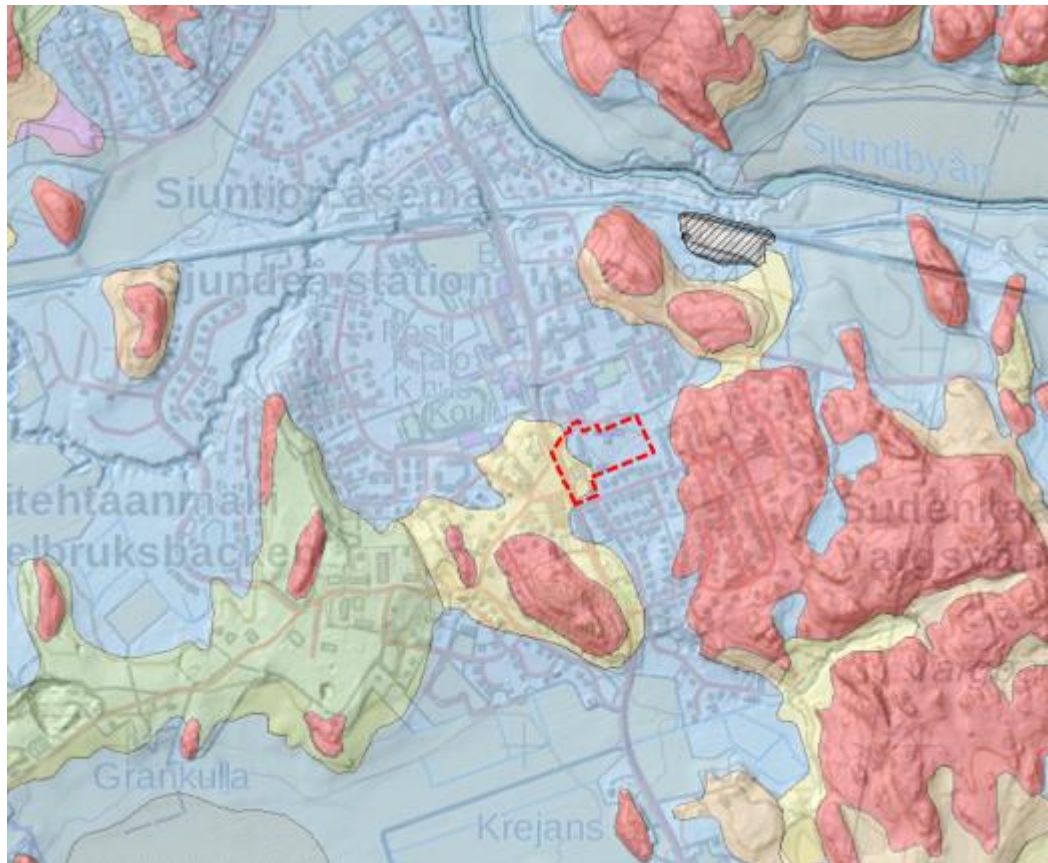
3.1.1 Allmän beskrivning av området

Området ligger i Sjöndal centrumsområdet. På området finns en gammal hälsocentral, tandklinik samt vårdservice. I närheten av området finns centrumets övriga service samt småhusbebyggelse. Det är ca 500 m till järnvägsstationen. Terrängen är i huvudsak jämn och sluttar lätt mot nordväst. Området gränsar i väst till Sjöndalvägen (regionväg 115).

3.1.2 Naturmiljö

Jordmån och topografi

Jordmånen utgörs huvudsakligen av lera och i sydvästra delen av grov mojord. Området utgörs av ett lätt kuperat randområde av en ås vid sidan av en ådal. Terrängen är relativt jämn och sluttar lätt mot nordväst. I den västra delen finns en sluttning där terrängen sluttar brantare mot dalen. Området ligger 15-20 meter högre än Sjöndal ådal. Höjden från havsytan är 20-25 meter. Åsens krönområden som omger platån höjer sig ca 10-20 meter högre än utredningsområdet. Den högsta punkten är en kulle öster om området som höjer sig ca 45 meter över havsytan och på vilken vattentornet finns.



*Bild: Karta över jordmånen och planeringsområdets läge. Blått är lera och gult grov
 mojord. (Karta: Geospatialt fönster 2018)*

Vattendrag och vattenhushållning

Inom detaljplaneändringsområdet finns inga vattendrag eller klassificerade grundvattenområden. Norr om tätorten finns Sjundeå i vilken Brännmalmsbäcken i väst rinner ut. De närmaste sjöarna är Tjusträsk i norr samt Vikträsk i sydost. Områdets ytvatten rinner mot nordost mot Brännmalmsbäcken och Sjundeå som rinner ut i Vikträsket och vidare via Pickala å i havet vid Pickalaviken.

Flora

Områdets landskapsbild är lummig och småskalig. Längs med Sjundeåvägen finns parker och gatuträd mellan vilka det öppnar sig vyer till gårdarna. Inom planeringsområdet finns vårdade parkområden samt gårdsvegetation. Runt skolorna och hälsocentralen samt längs Sjundeåvägen finns vårdade gräsmattor.

Naturens mångfald

Området är bebyggd miljö samt vårdade park- och gårdsområden.



Bilder: Vyer från hälsocentralens område.

3.1.3 Den bebyggda miljön

Befolkningsstrukturen och utvecklingen på planområdet

År 2019 hade Sjundeå enligt statistikcentralen 6145 invånare. I statistikcentralens invånarprognos förutser man en jämn ökning så att år 2040 är invånarantalet 7100, dock är målet enligt Sjundeå kommuns markanvändningens utvecklingsbilds 2040 uppdatering (kf 7.6.2021 §50) att kommuncentret skulle möjliggöra boende för 10 000 invånare år 2040. Matlagens genomsnittliga storlek var år 2019 2,35 personer.

Service och fritid

Sjundeå kommersiella service ligger i huvudsak längs Sjundeåvägen genast norr om detaljplaneändringsområdet. I närheten av området finns en servicestation, bank, apotek, post, bibliotek, kommunhus, skolorna samt tekniska kansliet och veterinär. Tandkliniken och hälsocentralen som ligger inom planområdet flyttar till nya utrymmen vid Skolvägen där den svenskspråkiga skolan nu finns. Väster om Sjundeåvägen finns en idrottspark med bland annat bollplaner, idrottshall och en friidrottsplan.

Arbetsplatser och näringslivsverksamhet

Enligt statistikcentralens statistik (2016) är Sjundeås största arbetsgivande branscher inom hälso- och socialservicen. Inom planområdet finns det ca 50 kommunala arbetsplatser inom undervisning- och hälsobranscherna.

Samhällsstrukturen och tätortsbilden

Området är en till kommuncentret ansluten tätort. Inom området finns offentliga byggnader och området gränsar till ett småhusområde. Byggnaderna är envåningsbyggnader. Byggnaderna har ett enhetligt uttryck, fasaderna utgörs av ljust tegel samt ljus rappning. Takformen är huvudsakligen svagt sluttande sadeltak. I närmiljön runt planeringsområdet finns småhusdominerade bostadsområden. Tätortsmiljön runt Sjundeåvägen är glest bebyggd och lummig.

Området har bebyggts huvudsakligen på 1960-1970-talen. Hälsocentralen är från 1967. Den nya tandkliniken byggnad väster om hälsocentralen färdigställdes 2018.



Bilderna: Hälsocentralen och byggnad för serviceboende öster om Sjundeåvägen.

Värdefulla byggnader

Det finns inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader på området.

Historiska vägdragningar

Sjundeåvägen som angränsar till planområdet är en del av den historiska Stora Strandvägen som band ihop Åbo och Viborg. Även Charlotta Lönnqvists väg syns i de gamla kartorna från 1800-talet.

Fornlämningar

Inom planändringsområdet finns det ingen kännedom om fasta fornlämningar som skulle vara fredade enligt fornminneslagen. För planändringen har ingen särskild inventering företagits.



Bilderna: Till vänster ett utdrag ur senatens kartverk från året 1872. Längs Sjundeåvägen finns bara ett fåtal



byggnader. Till höger sockenkartan från 1915 på vilken man ser torpen Fanjunkars och Bruses samt de omgivande åkrarna. Källa Nationalarkivet, Digitala arkivet.

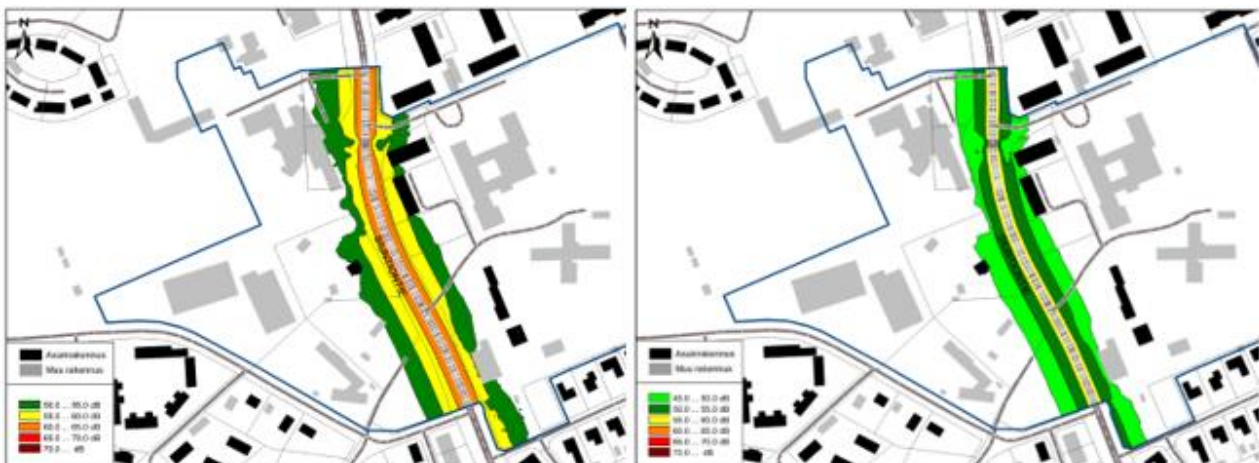
Teknisk service

På området finns befintlig kommunalteknik.

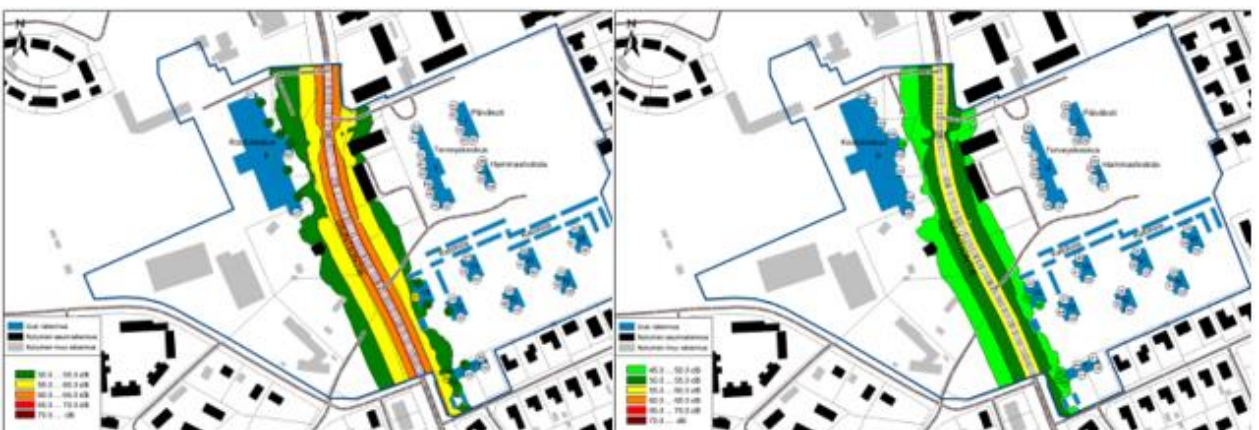
Miljöskydd och miljöstörningar

Det finns ingen kännedom om förorenade jordområden inom planeringsområdet, ej heller finns det i närmiljön någon verksamhet som skulle förorsaka anmärkningsvärda miljöolägenheter. Sjundeåvägens trafik förorsakar buller.

En bullerutredning har uppgjorts för området (Destia Ab, 2019). Enligt de av statsrådet fastställda riktvärdena för bullernivån får bullernivån i områden avsedda för boende, rekreationsområden i tätorter och i omedelbar närhet av tätorter samt i områden för vård och utbildning inte utomhus överstiga den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq) riktgivande värdet för dagtid (kl 7-22) på 55 dB och inte heller det riktgivande värdet för nattetid (kl 22-7) på 50 dB. På nya områden är det riktgivande värdet för nattetid 45 dB.



Bilderna: Genomsnittliga ljudnivån på dagen och natten i nuläget (2018). Destia 2019.



Bilderna: Genomsnittliga ljudnivån på dagen och natten i prognosläget (2018). Destia 2019.



Bild: Detaljplaneändringsområdets trafikförbindelser. (Sjödeå kartservice 2018)

Trafik

Väster om området ligger Sjödeåvägen, som är en regionväg (115). I tätorten är hastighetsbegränsningen 40km/h. Planeringsområdet avgränsas i söder av Vargsvägen som är till sin natur en uppsamlingsväg. Charlotta Lönnqvists väg är en tomtgata.

Busshållplatserna finns längs Sjödeåvägen. Från järnvägsstationen går det några tågturer mot Helsingfors på vardagsmorgnarna och om kvällarna några turer tillbaka. Det är ca 500 m till stationen. Från centrumområdet går även några bussturer mot Helsingfors.



Bild: Vy från Charlotta Lönnqvistvägens korsning söderut. Längs Sjödeåvägen går en gång- och cykelled.

3.1.4 Markägande

Planlägningsområdet ägs huvudsakligen av Sjödeå kommun.

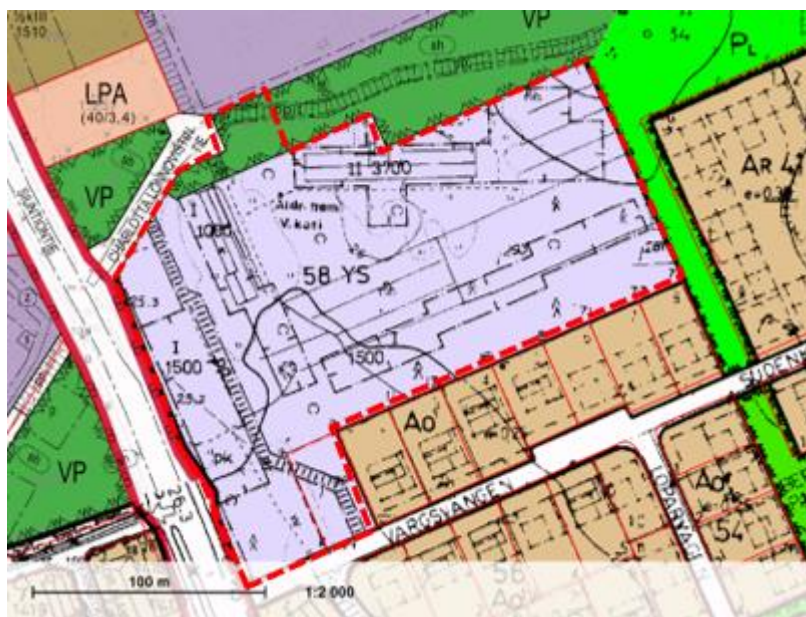


Bild: planområdets gränser (streckad linje), detaljplanen som upphävs och fastighetsgränserna.

3.2 PLANERINGSSITUATIONEN

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen utgör en del av markanvändnings- och byggnadslagens planeringssystem. De riksomfattande målen har trätt i kraft år 2000. Statsrådet beslöt 14.12.2017 angående de förnyade riksomfattande målen för områdesanvändning och dessa trädde i kraft 1.4.2018. Målen enligt markanvändnings- och byggnadslagets § 24 skall beaktas i all planering av områdesanvändning.

Följande specifika riksomfattande mål för områdesanvändning gäller speciellt för planeringsområdet:

- En polycentrisk områdesstruktur som bildar nätverk och grundar sig på goda förbindelser främjas i hela landet, och livskraften och möjligheterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena understöds.
- Förutsättningar skapas för en koldioxidsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen.
- Tillgängligheten i frågan om service, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Utvecklandet av gång, cykling och kollektivtrafik samt av kommunikations-, färd-, och transporttjänster främjas.
- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen.
- Olägenheter för miljön och hälsan som orsakas av buller, vibrationer och dålig luftkvalitet förebyggs.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

Nylandsplanen 2050 & Västra Nylands etappplan

För planområdet gäller Västra Nylands etappplan som är en del av helheten i Nylandsplanen 2050. Nylandsplanens helhet har trätt i kraft i och med



förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. Det blev inga förändringar i Helsingforsnejdens och Östra Nylands planer i och med domstolsförfarandet. I och med domstolsförfarandet upphävdes i Västra Nylands plan den del av planbestämmelsen för tätortsfunktionerna som styr regionalt betydelsefull detaljhandel.

Inom zonen för utvecklandet av tätortsfunktioner gäller i stället för den upphävda bestämmelsen Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser. Enligt dessa är den nedre gränsen för regionalt betydelsefull detaljhandel 4 000 våningskvadratmeter om det inte enligt utredningar uppgjorda av kommunen indikeras något annat.

I och med att planhelheten träder i kraft ersätter den i enlighet med landskapsfullmäktiges beslut de i Nyland tidigare gällande landskapsplanerna förutom landskapsplanen som gäller för Östersundoms område. Dessutom förblir för 4. etapplandskapsplanens del planens vindkraftslösning.

Planens huvudsakliga mål är att styra tillväxten på ett hållbart sätt och balansen mellan olika områden, att svara på klimatförändringen samt hållbar användning av naturresurserna och naturen, ökandet av välfärden och dragningskraften samt en hållbar konkurrenskraft.

Sjundeåvägen som i planen gränsar till planeringsområdet har anvisats som ett viktigt område för värnandet av kulturmiljön eller landskapet. Sjundeå centrum, söder om järnvägen, har anvisats som område för centrumfunktioner (ett litet center) och för omgivningen har inga funktioner anvisats. I Nylandsplanen har man dock identifierat även betydelsen av landskapsplanens beteckningar för områdena utanför som en del av landskapets helhet. Användningen av dessa områden är förbundet med betydande riksomfattande, landskapliga eller regionala intressen samt med målen uppsatta för Nylandsplanen, speciellt med hänseende på behärskandet av klimatförändringen och anpassningen därtill samt gällande skyddandet av naturens mångfald. Även för dessa områdens användning betonas hållbarhet. I Nylandsplanen har beteckningar gällande hela området anvisats, med vilka man bland annat förutsätter att områdes- och samhällsstrukturen utvecklas stödjande sig på den befintliga strukturen, med utnyttjandet av den befintliga infra-strukturen, grönområdena och befrämjande dess intakthet samt genom beaktandet av miljöns speciella värden.

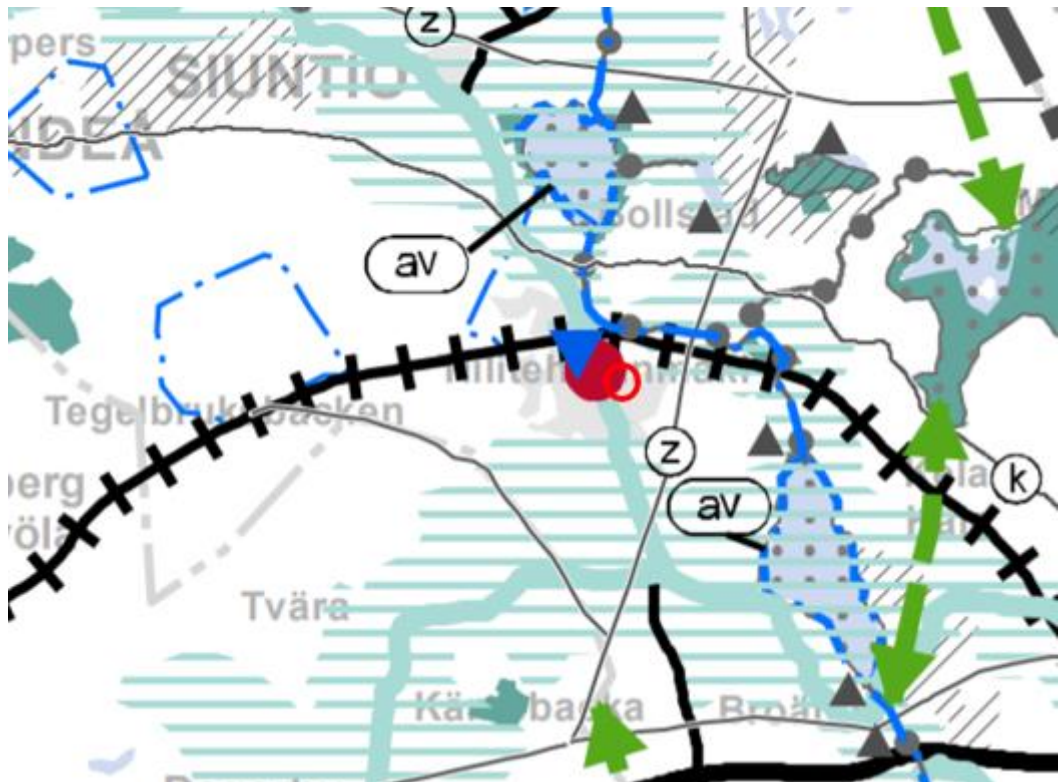


Bild: Utdrag ur Nylandsplanen 2050. (planändringsområdets läge har markerats med en röd cirkel)

Generalplan

I huvuddelen av området gäller den 22.3.1993 godkända och 13.12.1993 fastställda delgeneralplanen för Sjundeå centrum. I delgeneralplanen har, för området som skall detaljplaneras, markerats ett område för service och förvaltning inom tätt bosatt område (PC), $e_{max} = 0,6$. Väster om området löper en regionväg längs vilken det finns en gång- och cykelvägsförbindelse. Sjundeåvägen har markerats som historisk väg.

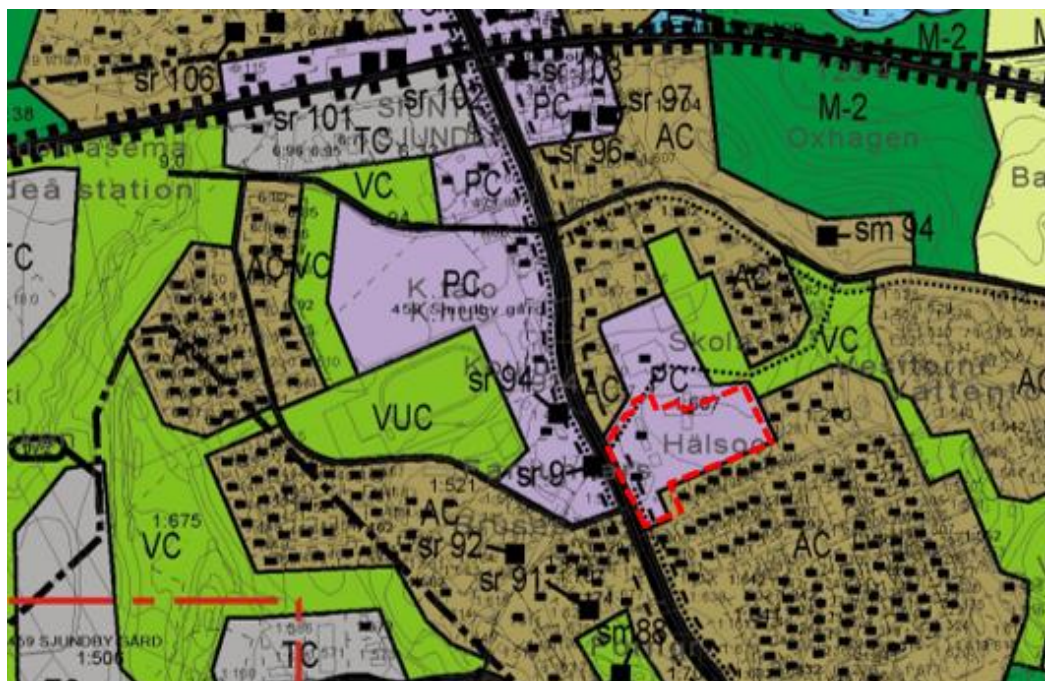


Bild: Utdrag ur Delgeneralplanen för Sjundeå centrum (1993), detaljplaneändringsområdet har avgränsats med en röd streckad linje.

Detaljplan

Inom planeringsområdet finns en byggnadsplan från år 1988 i vilken området har anvisats som kvartersområde för byggnader som betjänar socialtjänster och hälsovård (YS).



Bild:

Utdrag ur den gällande detaljplanen inom området för planändring. Det preliminära detaljplaneändringsområdet har avgränsats med röd streckad linje.

Inom planeringsområdet gäller för en liten del även den av Sjundeå kommunalfullmäktige 9.12.2019 godkända detaljplanen för campus för bildning och välbefinnande Campus 1 – detaljplans parkområde..





Bild: Campus I detaljplan, KF 9.12.2019 och Campus II- planområde avgränsat med en röd streckad linje.

Sjundeå centrums planstomme

Planstommearbete för Sjundeå centrumområde pågår. I det preliminära utkastet för planstommen (15.11.2023) har planeringsområdet anvisats dels som ett område för centrumfunktioner (C) och dels som ett tätt bostadsområde (A1). Dessutom har en högklassig fri-luftsled anvisats på parkområdet i planeringsområdets norra kant / norra del.

Byggnadsordning

Sjundeå kommuns nuvarande byggnadsordning godkändes i kommunfullmäktige 10.6.2019 § 44 och den trädde i kraft 1.10.2019. Denna byggnadsordning upphäver den av kommunfullmäktige 12.11.2001 § 91 godkända byggnadsplanen samt ändringen 1.10.2007 § 31, förutom att, i denna byggnadsplan förblir paragraferna 29 – 40 angående byggnadsrätterna inom byggnadsplaneområdet från den 18.11.1964 fastställda byggnadsordningens gällande.

Grundkarta

Grundkartan är i enlighet med MBL ändring 323/2014 och kontrollerad 7.10.2019.

Byggnadsförbud

Det finns inga byggnadsförbud inom området.

Övriga beslut, planer och program som gäller för området

Utredningar och planer uppgjorda för området är uppräknade under punkt 1.5.

4. SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 BEHOVET AV DETALJPLANERING

Campus detaljplan 2:a fas innehåller i anslutning till campuset för bildning och välbefinnande planläggningen av ett rad- och flervåningshusområde innehållande service. Detaljplaneändringens syfte är att möjliggöra självständigt boende och service genom att anvisa ett nytt användningsändamål för den gamla hälsocentralens kvarter då hälsocentralen flyttar till nya utrymmen vid Skolvägen på platsen för den svenskspråkiga skolan. Med planen är det meningen att svara på de förändrade markanvändningsbehoven och att uppdatera detaljplanen.

4.2 PLANERINGSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DETTA

Uppgörandet av detaljplanen har inletts på kommunens initiativ.

Tekniska nämnden beslöt att inleda detaljplaneändringen 16.1.2018 § 6.

Tekniska nämnden behandlade Planen för deltagande och bedömning 12.3.2019 §36.

Tekniska nämnden behandlade planutkastet 9.4.2019 § 51.

Tekniska nämnden behandlade planförslaget 15.6.2021 § 79 och återställde den för ny förberedning.

Tekniska nämnden behandlade planförslaget 22.3.2022 § 38.



4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE

4.3.1 Delaktiga

Delaktiga är områdets markägare samt de, på vars boende, arbete eller andra förhållanden på vilka den under beredning varande planen kan anses väsentligt inverka. Därtill är de myndigheter och samfund vars verksamhetsområde behandlas delaktiga. De delaktiga har rätt att ta del av planläggningens beredande, bedöma dess verkningar och uttrycka sina åsikter om planen (MBL 62 §). De delaktiga har räknats upp noggrannare i Planen för deltagande och bedömning.

4.3.2 Anhängiggörande

Tekniska nämnden beslöt att inleda detaljplaneändringen 16.1.2018 § 6.
Anhängiggörandet har kungjorts 26.3.2019.

4.3.3 Förfaranden för deltagande och växelverkan

Planläggningsarbetet har organiserats så att de delaktiga har en möjlighet att delta i planens förberedelser, bedöma planläggningens inverkan och framföra sina åsikter om planläggningen skriftligt eller muntligt i de olika skedena av planläggningen. De delaktigas möjligheter att delta i planläggningen samt den preliminära tidtabellen har beskrivits i Planen för deltagande och bedömning. Planen för deltagande och bedömning samt det aktuella planmaterialet finns framlagt på Sjöndå Tekniska kansli och på kommunens internetsidor under hela beredningstiden.

Tekniska nämnden behandlade planutkastet 9.4.2019 § 51. Utkastet var till påseende 26.4.2019 – 27.5.2019. Invånartillfället hölls 8.5.2019. Angående utkastet inkom 4 åsikter och 9 utlåtanden på grund av vilka utredningarna kompletterades med en bullerutredning (Destia). På grund av bullerutredningen tillades till planen en bestämmelse angående placeringen av områden för vistelse och lek ute samt en bestämmelse angående inglasningen av balkongerna. En räddningsplan har lagts till planförslagsmaterialet. Bestämmelser som styr byggandet lades till detaljplanen och planlösningen preciserades, dagvattenbestämelsen preciserades och grundkartan uppdaterades. LT-områdets beteckning ändrades enligt den nuvarande bestämmelsen till landsvägsområde.

Efter att utkastet varit till påseende avskildes flervåningshusområdet i sydost till en egen detaljplan Campus fas 2. För förverkligandet av området uppgjordes en separat illustration förverkligandet av området och för realiserande av flervåningshus i trä i området (Tengbom Ab). De delaktigas respons beaktades vid uppgörandet av planen. Byggnadsytorna preciserades och placerades i norra delen av kvartersområdet i huvudsak på de platser där befintliga byggnader rivs. De högsta byggnaderna placeras även i kvarterets norra del, längst bort från småhusområdet. I områdets östra och södra delar markerades ett område som skall planteras inom vilket man bevarar det befintliga trädbeståndet som sköts på ett skogsliknande sätt. Östra delen av området som skall planteras breddades. Man förutsätter att de taken på de bilskjul som placeras i området skall vara gröna tak.

Tekniska nämnden behandlade planförslaget 15.6.2021 § 79, och återställde det för ny förberedning. I och med att fullmäktigeperioden bytte presenterades planförslagsmaterialet först åt tekniska nämnden 2.8.2021 och senare vid en plankväll anordnad av kommu-



nen 2.11.2021. Inbjudna till plankvällen var både tekniska och miljö- och byggnadsnämndernas samt kommunstyrelsens medlemmar. Efter diskussioner och workshoparbete preciserades Campus II-planens mål så att de innehåller mångsidiga boendelösningar och verksamheter: hustyperna i områdets västra del ändrades så att närmast Sjundeåvägen möjliggörs en rad av det lägsta byggandet i form av radhus, stadsvillor eller små flervåningshus. Även den befintliga skogen bevaras genom att stryka pp-förbindelsen eftersom förbindelsen förverkligas väster om planområdet, på den så kallade Campus I-planens område. Skogsområdet sydost om området och dess jordmån bevaras på detta sätt som orörd och bildar en visuell gräns mot egnahemshusområdet.

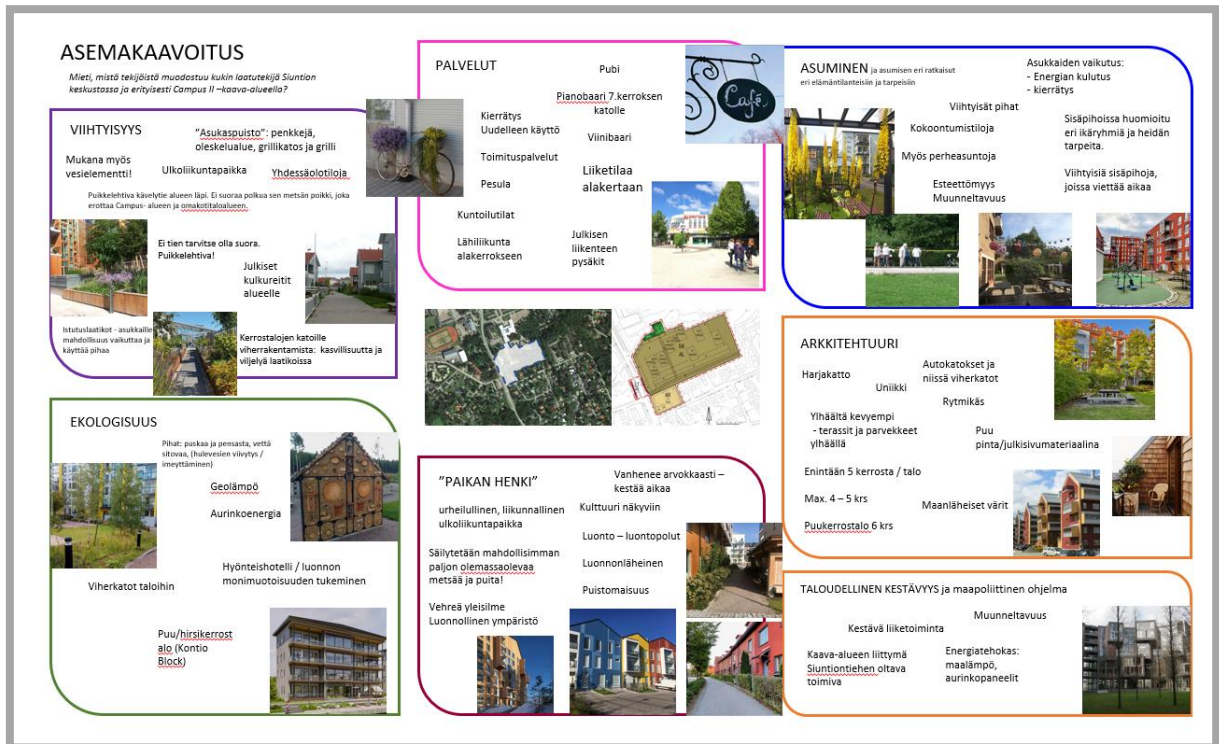


Bild: deluppgift i plankvällens workshop.

Förslaget som utarbetats med responsen från utkastet och de preciserade målen som grund ställdes till påseende för 30 dagar för växelverkan varvid de delaktiga hade rätt att inkomma med anmärkningar och myndigheterna med utlåtanden angående planen. Man fick nio stycken utlåtanden och två stycken anmärkningar. Dessutom anordnades tillsammans med NTM-centralen två myndighetsförhandlingar genast efter att planen varit till påseende samt före det följande påseendet av planförslaget.

Ändringarna i planförslaget var av en sådan natur att planförslaget ställs till påseende för 30 dagar på nytt i enlighet med MBF § 32 varvid de delaktiga igen har en möjlighet att komma med anmärkningar och myndigheterna med utlåtanden.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Myndighetssamarbete ordnas vid behov, i enlighet med markanvändnings- och byggnadslagen. Myndigheterna ombes om utlåtanden angående planutkastet och planförslaget.



4.4 MÅL FÖR DETALJPLANEN

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål uppsatta av kommunen

Markpolitiskt program (sf 8.12.2014 § 66)

Enligt det markpolitiska programmet:

1. Markpolitiken som kommunen utövar stöder utvecklandet av en fungerande, trivsamt och kommunalekonomiskt hållbar samhällsstruktur.
2. Nya detaljplaner uppgörs i huvudsak på av kommunen ägd mark.
3. Kommunen upprätthåller en till sin mängd och mångfald tillräcklig reserv av råmark.
4. Avtal angående planläggning är kommunalekonomiskt motiverade och följer principen för likabehandling.
5. Med värdeökningen av en noggrannare planläggning balanseras kommunens helhetsekonomi, täcks markanskaffningens, planläggningens och samhällsbyggandets utgifter samt finansieras byggande som den kommunala servicen kräver.
6. Kommunens tomtutbud är av rimlig kostnad och motsvarar olika sorters boende och näringslivets behov.
7. Förverkligandet av detaljplanerna främjas med alla medel som finns till hands.

Detaljplaneändringen motsvara det markpolitiska programmets mål.

Klimat- och resursvisdomens mål och värden:

Målet för detaljplaneändringen är att anvisa ett nytt användningsändamål för den gamla hälsocentralens kvarter och att möjliggöra olika lösningar för boendet på ett mångsidigt sätt: självständigt boende och service på området. Med detaljplaneändringen uppdateras detaljplanen och man anvisar tillräckliga områdes-reserveringar för offentlig service.

Målet för området med flervåningshus har preciserats efter utkastskedet. För området eftersträvas byggande av flervåningshus i trä och genom att uppfylla kommunen HINKU-målsättningar:

- Sjöndals kommuns värden är miljövänliga och utsläppsnåla lösningar vid byggandet.
- Sjöndals är en HINKU-kommun (mot en kolneutral kommun). Vårt mål är att vara helt kolneutrala år 2025. Livscykelhållbarhet samt lösningar som binder kol bör förverkligas inom hela planlägningsområdet.
- Alla nybyggen i Sjöndals kommun skall ha minst en A- klassificering för energieffektivitet.



- Området skall förbereda sig för utnyttjandet av lösningar för produktionen av förnybar energi. Bland annat skall det vara möjligt att placera solpaneler på byggnadernas tak. Placeringen av solpaneler skall också vara möjligt till exempel som räcken på balkongerna ifall balkongen är vänd mot ett lämpligt väderstreck.
- Byggande i trä befrämjas: Fasaderna skall till stora delar vara av trä och byggnaderna skall ha en takfot på minst 500 mm. I flervåningshusen rekommenderas sadeltak eller brutet sadeltak. En bilaga har lagts till beskrivningen med material som beskriver möjligheterna vid byggande av flervåningshus i trä (Bilaga 8).
- Byggandet av flervåningshus borde styras till platserna för de befintliga byggnaderna som rivs. Det gamla trädbeståndet skall bevaras i mån av möjlighet.
- Delområdenas /det bebyggda områdets gröneffektivitet skall vara minst 1 eftersom växtligheten kompenserar koldioxidutsläppen. Dessutom skall området allmänt ge ett parklikt och grönskande intryck. Det förutsätts att bilskjulen har gröna tak och parkeringsområdenas ytbeläggning skall vara halvt genomsläpplig.
- Det rena jordmaterialet som uppstår vid grävning skall utnyttjas i samband med byggandet av grönområdena.
- Förnybara energikällor föredras. Fjärrvärme eller dylikt kommer inte att föredras.
- Byggnadernas solpaneler: byggnaderna skall riktas mot syd-sydväst för att maximera panelernas nytta.

Mål som härrör sig från planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändning se punkt 3.2.1.

Nylandsplanen 2050

Områden för centrumfunktioner, litet centrum

Området ska utvecklas som ett funktionellt mångsidigt, tätbebyggt centrum med service, arbetsplatser och bostäder med beaktande av behoven i anslutning till boendet och näringslivet. Områdets placering och omfattning ska avgöras i samband med den mer detaljerade planeringen så att området för centrumfunktioner bildar en funktionellt enhetlig helhet som har fokus på centruminriktad verksamhet. I den mer detaljerade planeringen ska uppmärksamhet fästas vid områdets tillgänglighet med kollektivtrafik och förbättrandet av förutsättningarna för att gå och cykla. I utvecklingen av centrumet ska man värna om och utnyttja miljöns särdrag. I den mera detaljerade planeringen ska man fästa uppmärksamhet vid hanteringen av dagvatten och förbereda sig på extrema väderfenomen.

Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden

I den mer detaljerade planeringen och områdesanvändningen ska områdenas värdefulla särdrag tas i beaktande och naturens, landskapets och kulturmiljöns värden tryggas. För landskapet betydelsefulla kulturmiljöers och naturarvets värden skall beaktas vid utvecklandet av områden.

Vid planeringen av området skall markanvändningens ändamål anvisat i landskapsplanen värderas och samordnas samt områdets landskaps- och miljövärden.

Nylandsplanen 2050, allmänna planeringsbestämmelser

I landskapsplanen har följande centrala allmänna mål för ändringen av detaljplan presenterats:



Vid planeringen av områdesanvändningen ska man främja hållbara lösningar för stävjan-
det av klimatförändringen och anpassningen till klimatförändringen.

Region- och samhällsstrukturen ska utvecklas så att den stöder sig på den befintliga struk-
turen.

Åretruntboende och arbetsplatsbyggande ska i första hand styras till de centrum, huvud-
stadsregionens kärnzon, utvecklingszoner för tätortsfunktioner och servicekoncentrat-
ioner som anges i landskapsplanen.

De befintliga tätorterna ska utvecklas så att markanvändningen kompletteras och effekti-
veras och att deras struktur funktionellt sett blir mångsidigare. I den mer detaljerade pla-
neringen som gäller tätorterna ska möjligheterna att gå, cykla och använda kollektivtrafik
samt tillgängligheten till dagliga tjänster främjas. Därtill ska tillräckliga rekreativmöjlig-
heter och rekreativförbindelser till rekreativområden på landskapsnivå tryggas.

Nya bostads- och arbetsplatsområden ska planeras så att de uppfyller kriterierna för en
hållbar miljö: områdena ska vara belägna i region- och samhällsstrukturen och byggandets
omfattning och effektivitet ska vara sådana att det skapar förutsättningar för mångsidig
verksamhet, närservice och kollektivtrafikförbindelser samt för att korta resor för att ut-
rätta ärenden kan göras till fots eller med cykel.

I den mer detaljerade planeringen ska man sträva efter att minimera olägenheter på
grund av buller, skakningar och utsläpp som orsakas av trafiken.

I den mer detaljerade planeringen och områdesanvändningen ska områdenas värdefulla
särdrag tas i beaktande och naturens, landskapets och kulturmiljöns värden tryggas. I den
mer detaljerade planeringen ska man kontrollera de senaste uppgifterna om värdefulla
områden, objekt och förbindelser som ingår i myndighetsbeslut, inventeringar eller regis-
ter samt noggrannare gränser för områden och objekt.

Övergången till ett energisystem som är hållbart för klimatet ska främjas. I den mer detal-
jerade planeringen ska man främja hållbar användning av naturtillgångar, cirkulär eko-
nomi och bioekonomi, produktion av förnybar energi och utnyttjande av spillvärme. Vid
byggande ska hållbar marksubstanshantering främjas.

Generalplan

I områdesanvändningen skall man se till att de mångsidiga naturvärdena, miljövärdena
och de kulturella värdena bevaras.

I generalplanen har effektiviteten för områdena för service och administration definierats
som 0,6 och för områdena för bosättning som 0,35.

Illustration

Efter utkastskedet har en separat illustration för förverkligandet av området uppgjorts
och en utredning angående förverkligandet av flervåningshus i trä på området har gjorts
(Tengbom Ab). Förslaget har utarbetats beaktande den inkomna responsen angående il-
lustrationen.

Fem flervåningshus, vars våningstal varierar mellan V-VII, har placerats på området. De
västra flervåningshusen har kopplats ihop med en envånings byggnadsdel i vilken ett dag-
hem eller andra möjliga mindre tjänsteleverantörer kan placera sig. Annan mindre service



kan också placeras i markplanet på de övriga byggnaderna med III-VII våningar. Det är tänkt att parkeringen ansluten till denna service placeras i områdets nordvästra och västra del. Parkeringen söder om flervåningshusen är boendeparkering och gårdsområdet för radhus och stadsvillor är i sin helhet bilfritt.

Bostadshusens bärande konstruktion och fasader skall i huvudsak vara av trä. På området skall förnybar energi såsom solenergi och jordvärme främjas. Möjligast mycket av trädbeståndet i områdets södra och östra delar bevaras. Bil- och avfallsskjulens tak förverkligas som gröna tak och dagvattnen som uppstår på området fördröjs inom området i dagvattenmotiv. Sten- och jordmassor som uppstår i samband med byggandet utnyttjas i förverkligandet av området. Målet är gröneffektivitetstalet ett.

5. DETALJPLANENS BESKRIVNING

5.1 PLANENS STRUKTUR

Kvarteret för den gamla hälsostationen ändras i huvudsak till ett kvarter för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) som möjliggör förverkligandet av självständigt boende och service. I planen nordöstra del har ett kvarter för närservice (PL) anvisats vilket möjliggör byggandet av en livsmedelsaffär. I planens södra del anvisas ett radhuskvarter (AR). Inom kvarteret 58 anvisas med en riktgivande tomtindelning tomterna 1, 9 och 10.

I norra delen av planen anvisas en park (VP) i enlighet med den gällande planen och den tillhörande anvisade leden för cykel- och gångled (pp) förverkligas i planen för Campus 1. Dessutom är det tillåtet att köra genom det norra parkområdet (pp/t) till den nya hälsocentralens tomt i kvarter 40. En gång- och cykelväg som går parallellt med Sjundeåvägen leds genom planområdet från den nya hälsocentralen till Vargsvägen samt en anslutning till Sjundeåvägen.

Trafiken stöder sig på det befintliga väg- och gatunätet. Gång- och cykelleden som fortsätter från ändan av Charlotta Lönnqvists (tidigare del av Charlotta Lönnqvists väg) har anvisats som en historisk väglinje (sh).

5.1.1 Måttsättning

Detaljplaneändringsområdet yta är ca 3 ha. Områdets effektivitet som bildas med planen (ea) är 0,46. I detaljplanen har sammanlagt 13 385 m²-vy byggnadsrätt anvisats, varav 1 135 m²-vy för service och 12 250 m²-vy för boende. De nya flervåningshusens andel av byggnadsrätten anvisad för boendet är 10 855 m²-vy och de nya radhusens andel är 1 395 m²-vy. Storleken på kvartersområdena och byggnadsrätterna har presenterats också i tabellen nedan.

Områdesreservation	Yta (ha)	Våningsyta (m ² -vy)	Effektivitet (e)
AL	2,3829	12 090	0,51
AR	0,2857	845	0,30
PL	0,1427	450	0,32
VP	0,0919	0	0
Sammanlagt	2,9032	13 385	0,46



Planen möjliggör placeringen av ca 300 nya invånare på området.

Bilplatsernas minimiantal:

AL-kvartersområde:

- bostäder i flervåningshus 1bp/80 m²-vy
- bostäder i radhus 1bp/bostad
- senior- och servicebostäder 1 bp/170 m²-vy
- offentlig service och daghemsutrymmen 1 bp/100 m²-vy
- livsmedelsaffärer 1 bp/30 m²-vy
- övriga service-, affärs-, företags- och kontorsutrymmen 1 bp/170 m²-vy

AR-kvartersområde:

- 2 bp/ bostad

Bilplatser för rörelsehindrade (le-ap) skall byggas 1st/25bp.

Minimiantal för cykelplatser:

- bostäder 1cp/40 m²-vy
- senior- och servicebostäder 1cp/170 m²-vy
- service-, affärs-, företags- och kontorsutrymmen 1cp/50 m²-vy

5.1.2 Service

Planområdets invånare utnyttjar i huvudsak Sjundeå kommuncenters service vilka ligger i närheten av området. Det är dessutom möjligt att placera en liten livsmedelsaffär på planområdet, ett daghem samt småskalig service som frisör- eller massage-service.

5.2 OMRÅDESRESERVERINGAR

5.2.1 Kvartersområden

AL Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

För största delen av planområdet har ett kvartersområde för självständigt boende och service anvisats på den gamla hälsocentralens plats. Byggnadsrätten är sammanlagt 12 090 m²-vy. Det finns nio olika byggnadsytor och deras högsta tillåtna våningstal varierar mellan I-VII. På området är det möjligt att förverkliga radhus, stadsvillor, små flervåningshus samt högre flervåningshus. För en del av byggnadsytorna har det anvisats en minimimängd av våningssytan som skall användas för affärs- eller kontorsutrymmen eller för service och på en del av dessa är det tillåtet men inte obligatoriskt.

Byggnaderna har vänts cirka 23 grader från riktningen norr-söder mot riktningen nordväst-sydost, så att man kan försäkra sig om möjligast bra mikroklimat. Placeringen av byggnaderna är planerad så att man där i varje bostad kan öppna fönster mot öster, söder eller väster. Samtidigt kan man placera solpaneler på taken i gynnsamma riktningar. Riktningen är också väl anpassad med den befintliga bebyggelsen längs Sjundeåvägen



På området har vägledande lek- och vistelseområden (le) anvisats samt vägledande delar av området som skall planteras så att trädbeståndet erbjuder vistelseområdena skyddande skugga samt hjälper till med kontrollen av dagvattnen. Lek- och vistelseområdena placerar sig mellan byggnaderna på ett gårdsliknande område med betoning på gång och cykling.

AR Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.

I planen har en ny tomt anvisats. Byggnadsrätten är sammanlagt 845 m² -vy och det största tillåtna våningstalet är II. Antalet byggnader och placering på kvartersområdet har inte specificerats noggrant, således är förverkligandet av radhustomten möjligt på flera olika sätt.

PL Kvartersområde för närservice

I planen nordvästra hörn i korsningen mellan Charlotta Lindqvists väg och Sjundeåvägen har en tomt för närservice anvisats. På tomten får en livsmedelsaffär placeras vars storlek är högst 450 m² -vy.

5.2.2 Övriga områden

VP Park.

I norra delen av planen anvisas en park i enlighet med den gällande detaljplanen. Den i parken anvisade gång- och cykelleden (pp) flyttas så att så att gång- och cykelförbindelsen blir oavbruten. Det är tillåtet att köra genom området (pp/t) till den nya hälsocentralens tomt i kvarter 40.

Gatuområden.

Områdets gatunät bevaras. Från ändan av Charlotta Lönnqvists väg har en ny gång- och cykelväg genom kvarter 58 anvisats.

5.3 PLANBETECKNINGARNA OCH BESTÄMMELSERNA

En fullständig lista på planbeteckningarna och bestämmelserna som gäller detaljplanen är presenterade i beskrivningens bilaga 3. Principerna för användningen av områdesreserveringarna anvisade på planen samt användningen av kvarteren har presenterats i kapitel 5.2. Nedan finns en lista över de mest betydande planbeteckningarna och bestämmelserna samt allmänt gällande bestämmelser för områdesreserveringarna.

5.3.1 De mest betydande detaljplanebeteckningarna

sh Historisk vägdragning

Med beteckningen historisk vägdragning har man anvisat gång- och cykelleden som fortsätter från ändan av Charlotta Lindqvists väg (som tidigare har varit en del av Charlotta Lindqvists väg).

Planbestämmelse: Vägens dragning och förhållande till omgivningen bör bevaras. Vanlig skötsel och förbättring av vägen är tillåtet. Angående planer gällande större förändringar av vägdragningen och dess konstruktion bör förhandlas med museimyndigheterna.



5.3.2 Allmänna bestämmelser gällande kvartersområdena

Allmänna bestämmelser som gäller för alla kvartersområden

Lek- och vistelseområdena skall placeras eller skyddas från trafikbuller så att bullernivån inte överskrider det av stadsrådet (SrB 993/1992) angivna riktvärdet under dagen 55dB och inte heller riktvärdet 45 dB nattetid.

För området har det uppgjorts anvisningar för byggsättet vilka skall följas.

Byggnaderna ska till sina bärande konstruktioner och fasader huvudsakligen bestå av trä.

Vid alla lösningar gällande byggandet och energiförsörjningen skall lösningar som stöder sig på hållbar utveckling samt cirkulär ekonomi och förnybar energiproduktion främjas.

Minst 70 viktprocent av det byggnads- och rivningsavfall som uppstår på området skall utnyttjas på annat sätt än som energi eller bränsle, förutom sten- eller jordmaterial som avlägsnats från bergs- eller jordmånen eller farligt avfall.

Gröneffektiviteten för den bebyggda kvartersdelen skall vara minst 1,0 (ett). Förverkligandet av gröneffektiviteten skall bevisas med gårdsplanen som uppgörs i samband med byggnadslovets samt med en gröneffektivitetskalkyl.

Servitut för de behövliga underjordiska ledningarnas dragning skall tillåtas på kvartersområdena.

En separat dagvattenplan skall uppgöras för behandlingen av dagvattnen på området.

Dagvattnen från ogenomsläppliga ytor skall fördröjas så att fördröjningssänkornas, -bassängernas eller -tankarnas mått-satta volym är 1,0 kubikmeter för varje kvadratmeter ogenomsläpplig yta och de skall planeras med överflöd.

AL-kvartersområde

På området får bostadshus med I-VII våningar byggas och i deras första våning offentlig service, såsom daghem, affärs-, kontorsutrymmen samt annan service enligt den anvisade mängden (m).

Bostadsbyggnadernas reservvägar skall i första hand förverkligas som självständiga reservvägsarrangemang.

Byggnaderna skall i huvudsak ha sadeltak. Det ena takfallet skall ha en taklutning på minst 1:2.

För invånarnas användning skall tillräckliga förrådsutrymmen och gemensamma utrymmen byggas. Ifall en enhet för stödboende förverkligas på området skall en verksamhetspark för invånarnas bruk förverkligas som även kan förverkligas som en taggård.

Byggnadens fundament får till nödvändiga delar ligga på parkens sida.

På kvartersområdet skall man tillåta samarbetsarrangemang mellan byggplatserna gällande gång- och körförbindelser, bil- och cykelplatser, fördröjandet och ledandet av dagvattnen, maskiner och ledningar som förutsätts för den samhällstekniska försörjningen, räddningsvägar samt servicetrafiken. Genom kvartersområdenas parkeringsplatser (p) skall man ordna en minst 4,5 meter bred belagd körförbindelse från vilken man kommer



till gårdsområdena och framför bostadsbyggnaderna. På kvartersområdet tillåts ordnandet av en körförbindelse genom en byggnadsplats till fler än två byggnadsplatser.

PL-kvartersområde

På området får en livsmedelsaffär placeras.

5.4 NAMNSKICK

Det bildas inget nytt namnskick i detaljplanen.

5.5 FÖRVERKLIGANDET AV MÅLEN FÖR MILJÖNS KVALITET

Målet är att bilda en hälsosam och trygg samt till Sjundeåvägens landskap anpassad boendemiljö. Den kommunala servicen i kommuncentret omorganiseras och samtidigt för-tätas områdets markanvändning och nya möjligheter för boende anvisas. I planen samt i de åtföljande anvisningarna för byggnadssättet anges bestämmelser angående byggnadssättet, byggnadernas utseende och den tätortsbild som bildas. Anvisningarna för byggnadssättet är bindande och de skall efterföljas.

Bostadshusens bärande konstruktion och fasader skall i huvudsak vara av trä. Vid alla lösningar gällande byggandet och energiförsörjningen skall lösningar som stöder sig på hållbar utveckling samt cirkulär ekonomi och förnybar energiproduktion främjas. Byggnaderna skall planeras och placeras så att man möjligast effektivt kan placera solpaneler eller -fångare på taken.

Minst 70 viktprocent av det byggnads- och rivningsavfall som uppstår på området skall utnyttjas på annat sätt än som energi eller bränsle, förutom sten- eller jordmaterial som avlägsnats från bergs- eller jordmånen eller farligt avfall.

Gröneffektiviteten för den bebyggda kvartersdelen skall vara minst 1,0 (ett). Förverkligandet av gröneffektiviteten skall bevisas med gårdsplanen som uppgörs i samband med byggnadslovets samt med en gröneffektivitetskalkyl.

Lek- och vistelseplatserna skall placeras eller skyddas från trafikbuller så att bullernivån inte överstiger den av statsrådet (SrB 993/1992) fastställda normativa värdet för dagtid på 55 dB eller det normativa värdet för nattetid på 45 dB. Balkongerna på Sjundeåvägens sida skall glasas in på de fasader där det normativa värdet på 55 dB på dagen överskrids.

För behandlingen av områdets dagvatten skall en separat dagvattenplan uppgöras. Dagvatten från vatten ogenomsläppliga ytor skall fördröjas så att fördröjningssänkorna, -bassängernas eller behållare måttsättningsvolym är 1 kubikmeter per hundra kvadratmeter av ogenomsläpplig yta och de skall förses med överflöd. Dagvattensänkorna förverkligas med sten- och växtlighetsytor som artrika grönelement på gården.

På PL-kvartersområdena skall byggnadens serviceingångens i mån av möjlighet skyddas med växtlighet eller ett stängsel så att den inte syns vare sig mot Sjundeåvägen eller mot bosättningen.

Förutom dessa har man i anvisningarna för byggnadssättet bestämt mycket om t.ex. formspråket på byggnadernas tak, användningen av takterrasser och gröna tak, behandlingen av gårdarna och fasaderna samt byggandet av lek- och parkeringsområden.



5.6 ANALYS PÅ GENERALPLANENIVÅ

Den för området gällande generalplanen är från år 1993, den är alltså 30 år gammal. Enligt MBL § 42, om generalplanen är uppenbart föråldrad kan man på grund av en motiverad orsak uppgöra en detaljplan eller ändra den så att den avviker från generalplanen. I sådana fall måste man dock se till att detaljplanen passar in i generalplanens helhet och beakta vad som står i § 39 angående generalplanens innehållskrav. Man kan anse att generalplanen är uppenbart föråldrad eftersom målen angående Sjödeå centrum's byggnadsätt och effektivitet, befolkningsmängd och -prognos samt ordnandet av hälsovårdsservicen i Finland har ändrats på 30 år.

Reformen av social- och hälsovården samt räddningsväsendets tjänster och strukturer som trädde i kraft från och med början på år 2023, den s.k. sote-reformen, har överfört ansvaret för ordnandet av social- och hälsovården och räddningsväsendet till de 21 nya välfärdsområden. Sjödeå är en del av västra Nylands välfärdsområde. Man har bestämt att den helhet av hälso- och bildningstjänster som finns inom området centraliseras till detaljplaneområdet för fasen Campus I vilken trädde i kraft år 2019, norr om detta Campus II detaljplaneområde. Campus I detaljplan möjliggör alla de tjänster som anvisas i delgeneralplanen, även byggandet av det nya bildningscampuset Sjödeå hjärta / existens, och därför är det inte nödvändigt att planlägga för offentlig service på Campus II detaljplaneområdet.

I de följande kapitlen har man beaktat generalplanens krav på innehåll i enlighet med MBL 39 §.

5.6.1 Samhällsstrukturens funktionalitet, ekonomiska effektivitet och ekologisk hållbarhet

I synnerhet tillsammans med planen för Campus I förbättrar detaljplanen samhällsstrukturens funktionalitet, ekonomiska effektivitet och utnyttjandet av den befintliga strukturen.

Det i detaljplanen planerade mångsidiga och täta träbyggandet är i enlighet med principerna för hållbar utveckling. Trä som byggnadsmaterial binder koldioxid och är ett ekologiskt hållbart alternativ. Tätt byggande försäkras en ekonomisk hållbarhet och att man förstör så litet som möjligt av den befintliga strukturen och naturen.

5.6.2 Utnyttjandet av den befintliga samhällsstrukturen

Detaljplaneområdet ingår i den befintliga samhällsstrukturen; Sjödeå centrum och dess service. Med planen utvidgas inte den befintliga samhällsstrukturen. Området är lätt att nå med olika sorters trafikmedel.

5.6.3 Boendets behov och tillgängligheten av service

Detaljplanen möjliggör uppnåendet av Sjödeå strategiska mål gällande boendet och servicen, till exempel målen för en livskraftig och växande kommun (ökningen av invånarantalet) samt välmående och lyckliga invånare (gemenskap, miljön trivsamt). Den motsvarar även målen i kommunens markpolitiska plan genom att bland annat erbjuder olika sorters boendeformer.



Området stöder sig kraftigt på servicen i Sjödeå centrum; skola, hälsovård samt idrotts-service ligger på ett avstånd av ett par hundra meter. Även avståndet från området till butiken och apoteket är inom ett gångavstånd på cirka 500-900 meter. Med detaljplanen möjliggörs även placeringen av en liten livsmedelsbutik och daghem inom själva området.

5.6.4 Möjligheterna för ordnandet av trafiken, speciellt kollektivtrafiken och den lätta trafiken, samt ändamålsenligt ordnande av energi-, vatten- och avfallsförsörjningen på ett ur naturresurserna och ekonomin hänsesende hållbart sätt.

Det är inte nödvändigt att på grund av planändringen bygga nya gator eller kommunalteknik, förutom ändringar som måste göras i planområdets interna arrangemang. På planområdet kan det befintliga gatunätet och kommunaltekniken som leder till området. I detaljplanen har säkra leder för den lätta trafiken genom området beaktats samt deras anslutning till omgivningen. Busshållplatserna (Vargsvägen) befinner sig längs Sjödeåvägen som går längs områdets västar kant, där trafikerar HRT:s linjr 181, 181K, 193, 912 samt 913A.

5.6.5 Möjligheterna till en säker, hälsosam och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö

Det är möjligt att på detaljplaneområdet ordna en säker, hälsosam och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö. Det är möjligt att förverkliga radhus, stadsvillor, små flervåningshus och högre flervåningshus på området. Denna mångfald av byggande möjliggör många olika sorters boendeformer för olika befolkningsgrupper. Man har i planeringsprocessen fäst speciell uppmärksamhet på områdets säkerhet bland annat genom att organisera den interna trafiken så att en möjligast liten del av fordonstrafiken som riktar sig speciellt till servicen skulle korsa gång- och cykellederna. På grund av bullerutredningen har en bestämmelse angående placeringen av lek- och vistelseplatser utomhus lagts till planen.

5.6.6 Verksamhetsmöjligheterna för kommunens näringsliv

Detaljplanen stöder indirekt kommunens näringsliv genom de nya bostäderna och invånarna. Den möjliggör förverkligandet av strategiska mål anknutna till Sjödeå näringsliv, till exempel målen om en livskraftig och växande kommun (ökningen av invånarantalet och därigenom indirekt ökningen av arbetskraften, ökningen av distansarbete, ökandet av håll- och dragningskraften), välmående och lyckliga invånare (gemenskap, växelverkan, styrkan av lokalkänslan, deltagande, miljön trivsamt, naturens mångfald och koldioxidneutralitet, kommuncentrets livlighet och vitalitet) samt ekonomiska möjligheter (ökandet av markens förädlingsvärde). Den motsvarar även målen i kommunens markpolitiska plan gällande boende samt HINKU-målen.

5.6.7 Minskandet av miljöolägenheter

Det planerade byggandet förorsakar inga miljöolägenheter på området. I detaljplanen har bullret som förorsakas av den övriga omgivningen beaktats och man har utfärdat bestämmelser angående kontrollen av dagvattnen.



5.6.8 Vårdandet av den bebyggda miljön och naturvärdena

Inom detaljplaneområdet finns inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Sjundeåvägen, som angränsar till planområdet är en del av den historiska Stora Strandvägen som band ihop Åbo och Viborg, och den bevaras i nuvarande skick.

Nybyggnationen anses inte förorsaka någon speciell risk för områdets tätortsbild eller landskap i vilken det redan sedan förut finns en mångfald av olika sorters byggnadsbestånd. Bostadshusens våningstal varierar mellan 2-7 varvid även de högsta byggnadernas höjd är högst cirka 25 meter. Höjden på det fullvuxna trädbeståndet (björk, tall, gran) är i genomsnitt 20-30 meter. Terrängen inom planeringsområdet är mycket jämn, således förblir även de högsta byggnaderna i skydd av det trädbestånd som bevaras på området, i huvudsak under trädtopparna. Detta har beaktats även vid placeringen av byggnaderna – de högsta byggnaderna har placerats i områdets mitt- och norra delar så att de så lite som möjligt stör närområdets mindre byggnadsbestånd.

Landskapets och miljöns värden vårdas också genom att förverkliga området med hjälp av olika stadsgröna medel bl.a. med gröna tak och gemensamma gårdar samt genom att ta hand om behandlingen av dagvattnen.

5.6.9 Tillräckligheten av områden lämpade för rekreation

Detaljplanen minskar inte på de grönområden som finns inom de gällande general- eller detaljplanerna. I områdets nordöstra- och sydöstra kanter har breda områdena som skall planteras anvisats, som skall bibehållas naturenligen. Bostadsområdets centrala del är reserverad för grönskande gårdsområden vars medelpunkt är funktionalitet (lek, seniorverksamhet, småskalig odling).

5.7 PLANENS INVERKAN

Som referens vid bedömningen av planens inverkan används utöver det nuvarande läget den delvis oförverkligade markanvändningen som möjliggörs av den gällande detaljplanen. För att identifiera noggrannare inverkan har man använt de i MBL 54§ specificerade detaljplanens innehållskrav och från dessa härledda frågor angående inverkan. I bedömningen av inverkan har man även framlagt råd angående den fortsatta planeringen för förverkligandet så att de miljöförändringar som bildas kan minimeras.

5.7.1 Inverkan på den bebyggda miljön

Samhällsstruktur

Området är kopplat med kommuncentret och kompletterar boendemöjligheterna samt servicen på drygt 500 meters avstånd från järnvägsstationen. Den glest och lågt bebyggda tätorten förtätas och byggnadernas våningstal höjs. Byggnationen förändrar områdets tätortsbild och skapar nya tidsmässiga lager i områdets byggnadsbestånd. Byggandets anpassning till miljön styrs med planbestämmelser.

Befolkning, arbetsplatser och service

Nya bostäder kan anvisas intill servicen. Detaljplaneändringen möjliggör med flervåningshusen och radhusen en ökning av invånarantalet på området med ca 300 invånare.



Hälsocentralen samt de nuvarande byggnaderna för vårdservice rivs och nya byggnader för verksamheterna förverkligas norr om planeringsområdet. Tandkliniken har förnyats i slutet av 2018 väster om hälsocentralen. Byggnaden har förverkligats som flyttbar och den flyttas till sin nya plats i kvartersområdet för byggnader för social verksamhet och hälsovård.

Planlösningen möjliggör förbättrandet av kommunens servicenivå till den del som boende och service riktas för åldringarna och seniorerna. I och med de nya invånarna växer efterfrågan på service. På området är det möjligt att förverkliga bland annat ett daghem samt en dagligvaruhandel samt andra affärs-, kontorsutrymmen och service med vilka det lär bildas till och med ett tjugotal arbetsplatser.

Rekreation

Planen har ingen betydande inverkan på rekreationsverksamheterna inom området. För områdets nya invånare erbjuder förverkligandet av planeringsområdet mera möjligheter till stadsodling och aktiv vistelse (lek- och verksamhetsområdena).

Trafik

Hälsocentralens, tandkliniken samt de nuvarande flervåningshusens trafik blir delvis kvar på Charlotta Lönnqvists väg. Dessutom ökar trafiken längs med Charlotta Lönnqvists väg en aning i och med förverkligandet av det självständiga boendet och servicen i kvartersområdet. Genomfarten till småhusområdet och radhusområdet i söder går via Vargsvägen.

Förtätandet av samhällsstrukturen intill serviceutbudet ökar användningen av hållbara färdmedel. Det i planen anvisade tilläggsbyggandet förorsakar inte sådan ökning av trafikmängderna att det skulle inverka på Sjödeås trafiknätets funktionalitet. Trafikmängdernas ökning i och med planen är för affären cirka 200 fordon / dygn, för boendet cirka 430 fordon / dygn samt cirka 150 fordon / dygn för daghemmet och övrig service, alltså sammanlagt cirka 800 fordon / dygn. (Utvärdering av trafikbehovet i markanvändningsplaneringen, MM 2008).

Ur trafiksäkerhetens synpunkt är det centralt att förverkligandet av de inre trafikarrangemangen i de områden som skall bebyggas är klart strukturerade med hänsyn till fri sikt.

Redan i detaljplanen för Campus I har man förberett sig på att Charlotta Lönnqvists vägdragning skulle rätas ut så att den skulle vara vinkelrät mot Sjödeåvägen vilket skulle förbättra anslutningens säkerhet både för fordonstrafiken och för fotgängare.

Trafiken till servicen placeras i PL-kvarteret samt för AL-kvarterets del i nordvästra hörnet varvid den korsar områdets gång- och cykelleder möjligast lite och på så sätt stör invånarna möjligast lite. Gårdsområdet mellan flervåningshusen kan vara bilfri. Genom kvartersområdet har gång- och cykelförbindelser anvisats vilka förbättrar bland annat tillgången till hälsocentralen.

Teknisk service

Området har ett täckande kommunaltekniskt nätverk. Byggnaderna kan anslutas till den befintliga kommunaltekniken. Områdets behov av vatten, för nybyggnader med träkonstruktion som skall utrustas med automatiska släckningsapparatur, skall beaktas och säkras i den fortsatta planeringen.



Bebyggd kulturmiljö

De gamla vägdragningarna, Charlotta Lönnqvists väg samt Sjundeåvägen bevaras. Fortsättningen på Charlotta Lindqvists väg för gång och cykling har i planen markerats som historisk vägdragning. Det finns inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller fornlämningar inom området.

Inverkan på hälsa och säkerhet

I planen har bestämmelser angående bullerbekämpning angivits. Längs Sjundeåvägen i tomternas västra del skall bullerskyddet för vistelseområdena ute säkerställas. Vistelse- och lekområdena skall placeras i skydd från trafikbullret.

Inom området finns inga andra risker eller verksamheter som skulle inverka på hälsan.

Sociala och kulturella inverknings

De planerade nya flervåningshusen för självständigt boende möjliggör boendemöjligheter i närheten av kommunala och kommersiella tjänster. Speciellt de äldre åldersgrupperna vill ofta flytta från avlägsna egnahems- och radhus till flervåningshus i kommuncentret. Förverkligandet av rad- och flervåningshusområdet som ett enhetligt område med gemensamma gårdsområden möjliggör bildandet av ett område med gemenskap, vilket även tilltalar barnfamiljer och andra invånargrupper.

AL-kvarteret möjliggör av radhus, stadsvillor och/eller små flervåningshus och detta ökar mångfalden av utbudet på boendeformer och livscykelboendet på området.

Hälsocentralen och övrig kommunal service lämnar planområdet och de får nya och moderna utrymmen. Samtidigt kan man förbättra servicen och dess kapacitet kan utökas i samband med den ökade efterfrågan av de nya invånarna.

5.7.2 Inverkan på naturen och naturmiljön

Området utgörs i huvudsak av bebyggd och vårdad tätort samt gårdsområden. Det ansluter längs de nordöstra och sydöstra kanterna till ett större planlagt parkområde som till sin karaktär är parkliknande närskog. Målet är att den skogiga naturen längs planområdets kanter bevaras som en skyddszon mellan det gamla och det nya boendet, i rekreationsbruk och för att befrämja naturens mångfald. Inga speciella naturvärden har konstaterats på området.

Det nedsmutsade dagvattnet från bl.a. trafikområdena skall styras till dagvattensystemet och renas innan det släpps ut i jordmånen eller vattendragen. Det rena dagvattnet kan infiltreras i jordmånen där det är möjligt eller styras behärskat fördröjande.

Med detaljplanebestämmelserna styr man planeringen och byggandet så att koldioxid-snålt och miljövänligt träbyggande stöds och att området förverkligas beaktande kommunens HINKU-målsättningar.



5.7.3 Ekonomisk inverkan

Rivningen av de gamla byggnaderna förorsakar betydande kostnader för kommunen. Förverkligandet av ett nybygge är totalekonomiskt ändå fördelaktigare sett på ett längre perspektiv än att grundrenovera ett flertal byggnader som är i dåligt skick. Samtidigt kan man organisera utrymmena så att de motsvarar den nuvarande verksamheternas behov.

På området finns ett kommunaltekniskt nätverk. Eventuella gamla eller till sin kapacitet för små dragningar kan samtidigt förnyas.

Kommunen får inkomster av försäljningen eller uthyrningen av bostadstomten. I och med de nya invånarna får kommunen på längre sikt också skatteintäkter

Kommuncentrets kommersiella tjänster profiterar också av den eventuella ökningen av efterfrågan på tjänster som de nya invånarna tillför.

5.7.4 Inverkan ur klimatförändringens synpunkt

Planens inverkan på klimatförändringen har värderats med hjälp av KILVA-verktyget samt genom expertvärderingar. Utgångspunkterna för att förverkliga planen på ett hållbart sätt för klimatet är goda eftersom planen kompletterar och utvecklar den befintliga samhällsstrukturen.

Kaavasi ilmastokestävyden painottuminen

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

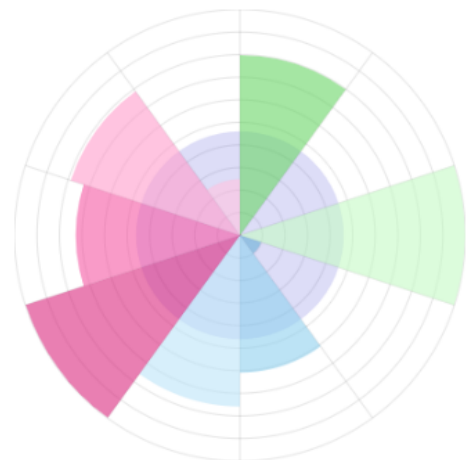


Bild: KILVA-verktygets grafiska illustration av planens klimathållbarhets betoning. Din plans klimathållbarhets betoning: I Minimerandet av användningen av naturresurser, II Möjliggörandet av en hållbar livsstil, III Minimerandet av utsläpp på grund av konsumtion och IV Gardering mot risker förorsakade av klimatförändringen.

Planens styrka framkommer med KILVA-verktyget som visar att planens starka sidor är utnyttjandet av det befintliga och förverkligandet av det nya med tanke på resurser ett klokt sätt, att koldioxiden bibehålls i den kommande konstruktionerna samt att områdets tillverkningspotential av förnybar energi utreds. Svagheter kan man däremot konstatera i följande teman: försäkrandet av skogarnas kolsänkor och koldioxidlager och ökandet av dessa, minskandet av behovet av rörlighet, beaktandet av infrastrukturens och den tekniska servicens resurseffektivitet samt identifierandet av riskfaktorer på grund av extrema väderförhållanden.



Byggandet inverkan på klimatförändringen är negativ under byggnadsskedet. Byggande ökar alltid på utsläppen av växthusgaser. Genom att förutsätta byggande i trä minskar man på dessa negativa effekter. Man sparar den befintliga skogen och jordmånen på området och till denna del förminskar förändringarna i jordmånen inte på områdets kolsänkor.

Rivningen av gamla byggnader, användningen av byggnaderna och trafiken ökar utsläppet av växthusgaser. Genom att förutsätta nyttjandet av förnybar energi och byggnadernas A-klass energieffektivitet inverkar man på utsläppen under användningstiden. Minst 70 viktprocent av rivningsavfallet som uppstår vid rivningen av de gamla byggnaderna skall utnyttjas i enlighet med avfallsförordningens § 27.

Den bebyggda kvartersdelens gröneffektivitet skall vara minst 1,0 (ett). Med hjälp av gröneffektiviteten, till exempel grönytor, träd och dagvattenelement stävjar man klimatförändringen och man främjar anpassningen genom att minska på översvämningsriskerna, genom att skapa kolsänkor och genom att lindra värmeöar i den bebyggda miljön. Växtligheten minskar översvämningsriskerna, binder koldioxid, kyler ned den bebyggda miljös värmeöar och ökar stadrummets trivsamhet och hälsoinverkan. Samtidigt förverkligar man planeringsprinciperna för anpassning till hållbar utveckling och klimatförändringen.

5.8 MILJÖOLÄGENHETER

Planområdets nuvarande miljöolägenhet utgörs närmast av bullret från Sjundeåvägen. Planen i sig förorsakar ingen miljöolägenhet.

Bullret har beaktats genom att placera bostadshusen lägre ifrån Sjundeåvägen och genom att placera parkeringstak längs Sjundeåvägen samt affären som fungerar som ett bullerskydd. Dessutom finns anvisningar om att lek- och vistelseområdena skall placeras eller skyddas från trafikbuller så att bullernivån inte överskrider det av stadsrådet (SrB 993/1992) angivna riktvärdet under dagen 55dB och inte heller riktvärdet 45 dB nattetid.

6. FÖRVERKLIGANDET AV DETALJPLANEN

6.1 FÖRVERKLIGANDET OCH TIDSPLANERINGEN

Den noggrannare planeringen och förverkligandet av detaljplaneområdet kan påbörjas när planen har fått laga kraft.

Kommunen ansvarar för förverkligandet av den kommunala servicen. För förverkligandet av bostadsområdena svarar områdets markägare.

6.2 PLANER SOM STYR OCH ILLUSTRERAR FÖRVERKLIGANDET

I samband med detaljplanen har det uppgjorts en plan som styr förverkligandet/illustration samt anvisningar för byggnadssättet som är bindande (bilaga 10).

6.3 UPPFÖLJNINGEN AV FÖRVERKLIGANDET

För uppföljningen av förverkligandet svarar Sjödeå kommun.



Helsingfors 6.2.2024

TENGBOM AB

Laura Poutamo

arkitekt SAFA, YKS 716