Sjundeå kommun

Kasabergets detaljplan

Planbeskrivning

6.3.2026

Den preliminära avgränsningen av planområdet på ortofotot.

Kommun:	Sjundeå
Planens namn:	Kasabergets detaljplan
Planläggare:	A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Beslutsfattning:	Den 17.3.2026 Tekniska nämnden Anhängiggörandet, program för deltagande och bedömning, planutkast Planutkast framlagt

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

innehållsförteckning 2

1 Bas- och identifikationsuppgifter 3
1.1 Identifikationsuppgifter 3
1.2 Planområdets läge 3
1.3 Planens namn och syfte 3
1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen 3
1.5 Förteckning över andra dokument gällande delgeneralplan 3

2 Sammandrag 4
2.1 Olika skeden i planprocessen 4
2.2 Detaljplan 4
2.3 Genomförandet av detaljplanen 4

3 Utgångspunkter 5
3.1 En allmän beskrivning om förhållandena i området 5
3.1.1 En allmän beskrivning om området 5
3.1.2 Naturmiljö 5
3.1.3 Landskap, byggd miljö och samhällsteknik 6
3.1.4 Markägoförhållanden 6
3.2 Planläggningssituationen 6
3.2.1 Planer och beslut samt utredningar som berör området 6

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen 9
4.1 Behovet av detaljplanering 9
4.2 Inledandet av planeringen och de beslut som gäller den 9
4.3 Deltagande och samarbete 9
4.3.1 Intressenter 9
4.3.2 Anhängiggörandet 9
4.3.3 Deltagande och växelverkan 9
4.3.4 Myndighetssamarbete 9
4.4 Mål för detaljplanen 9
4.4.1 Mål som ställts av kommunen 9
4.4.2 Mål som grundar sig på planläggningssituationen .. 10
4.4.3 Mål som uppkommit under processen 10

5 Redogörelse för detaljplanen 11
5.1 Planens struktur 11
5.1.1 Dimensionering 11
5.1.2 Tjänster 11
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet 11
5.3 Områdesreserveringar 12
5.3.1 Kvartersområden 12
5.3.2 Övriga områden 12
5.4 Planens konsekvenser 12
5.4.1 Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och livsmiljön 12
5.4.2 Konsekvenser för marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet 12
5.4.3 Konsekvenser för växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna 12
5.4.4 Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken, ... 12
5.4.5 Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön 13
5.4.6 Konsekvenser för utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet 13
5.5 Generalplanens innehållkrav 13
5.6 Miljöstörningar 14
5.7 Planbeteckningar och -bestämmelser 14
5.8 Namn 14

6 Detaljplanens förverkligande 15
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet 15
6.2 Förverkligandet och tidpunkten 15
6.3 Uppföljning av förverkligandet 15

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Identifikationsuppgifterna presenteras på planbeskrivningens försättsblad.

1.2 Planområdets läge

Planområdet är beläget i Störsvik i Södra Sjundeå, på ett avstånd av cirka åtta kilometer från Sjundeå centrum. Avståndet från planområdet till stamväg 51 är cirka 3,5 kilometer längs Störsviksvägen.

Det område som ska detaljplaneras gränsar i norr, väster och söder till Pickala golfbana och i öster till området Saunaniemi (Bastuudd), där småhus- och fritidsbebyggelse har uppförts.

Detaljplanen gäller en del av stamfastigheten 755-463-4-104 som ägs av Asuntosäätiö.

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är Kasabergets detaljplan.

Målet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av småhus inom planeringsområdet. Den planerade byggnationen kompletterar det befintliga området i Saunaniemi (Bastuudd).

Initiativet att inleda planering har inkommit från Asuntosäätiö, som är markägare i området.

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning (6.3.2026)

Bilaga 2. Illustration (A-Insinöörit, 3.3.2026)

Bilaga 3. Naturutredning för Störsviks Kasaberget i Sjundeå, EcoChange Oy, 2024.

1.5 Förteckning över andra dokument gällande delgeneralplan

Följande planer och utredningar har utnyttjats vid utarbetandet av planen**:**

- Uppdatering av markanvändningens utvecklingsbild 2040, Ramboll Finland Oy, 2021.

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Detaljplanen kungörs som anhängig i samband med att programmet för deltagande- och bedömning samt planutkastet läggs fram.

På området har en detaljplan med samma namn tidigare varit anhängig åren 2010–2012. Vid den tidpunkten var syftet med arbetet att utveckla området för fritidsboende i enlighet med de principer som presenterades i generalplanen.

2.2 Detaljplan

Detaljplanen möjliggör byggandet av småhus och fristående småhus på ett område med en areal på cirka 19,7 ha.

Den planerade byggnationen kompletterar det befintliga området i Saunaniemi (Bastuudd). Detaljplanen möjliggör byggnation av nio bostadskvarter. Byggrätten anvisas med exploateringsantalet och varierar från e=0.15 till 0.20. Den totala byggrätten är cirka 12 000 vy-m^2.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Genomförandet av områdets kommunalteknik kan påbörjas när beslutet om godkännande av detaljplanen har vunnit laga kraft och planen har kungjorts som gällande. Byggandet av tomterna kan inledas därefter, när områdets gator och kommunalteknik har byggts.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 En allmän beskrivning om förhållandena i området

3.1.1 En allmän beskrivning om området

Det planerade området är beläget på den brant formade, öst–västliga bergsryggen Kasaberget, som ligger mellan de lågt belägna lerstråken som numera nyttjas som golfbana.

Kuva 1. *Flygbild över planeringsområdet*

3.1.2 Naturmiljö

På planeringsområdet växer äldre blandskog. På bergsryggens krönområden förekommer hällmark.

För planeringsområdet har en naturinventering genomförts år 2024 (EcoChange Ab). I inventeringen konstaterades att inga naturtyper som omfattas av naturvårdslagens skyddsbestämmelser förekommer. Enligt utredningen påträffades inte heller hotade, nära hotade eller särskilt skyddsvärda arter. Inga regionalt hotade arter noterades heller.

Vegetation

På inventeringsområdet observerades en akut hotad naturtyp, starr- och gräsrik kärrskog (18), som är belägen i den västra delen av planområdet, i omedelbar närhet av golfbanans utslagsplats.

Djurarter

I inventeringen gjordes inga observationer av flygekorre. Inom området finns varken strömmande vattenavsnitt som lämpar sig för utter eller små vattenansamlingar som lämpar sig för åkergrodor.

Naturskydd

Öster om planeringsområdet ligger det statligt ägda naturskyddsområdet Hannun aarnio.

Topografi

Terrängens höjd varierar mellan +9 och +32 meter. Slänterna är på vissa ställen branta

Grundvatten
Det finns inga klassificerade grundvattenområden inom planeringsområdet. Det närmaste grundvattenområdet av klass 1 (Störsvik) och grundvattenområdet av klass 2 (Timalabergen) ligger norr om planeringsområdet på ett avstånd av cirka en kilometer.

Ytvatten
Östersjön ligger öster om planeringsområdet på ett avstånd av cirka 300 meter.

3.1.3 Landskap, byggd miljö och samhällsteknik

Landskap
Den skogklädda bergsryggen är landskapsmässigt betydelsefull och synlig långt utanför planområdet i det låglänta landskapet.

Byggd miljö
Planeringsområdet är obebyggt med undantag för den privata vägen Störsviksvägen som löper genom området.
I omedelbar närhet av planeringsområdet ligger bostads- och fritidshusområdet Saunaniemi (Bastuudd).

Arkeologiskt kulturarv
För planeringsområdet har en arkeologisk inventering och provundersökning av röjningsrösen utförts år 2011.
Enligt inventeringen har röjningsröset 755000004, liksom andra stenkonstruktioner i dess närhet, inget skyddsvärde och behöver därför inte beaktas i detaljplanen.

I den östra delen av detaljplaneområdet finns en gravplats från bronsåldern med klassificeringsbeteckningen 755010048.

Kommunalteknik
Det finns ingen befintlig kommunalteknik inom området.
Längs Störsviksvägen löper kommunens vatten- och avloppsledning. I den östra delen av planområdet finns en 20 kV luftledning.

Trafikmässigt ansluter området till Störsviksvägen.
Förbättringen av anslutningen till stamväg 51 är under arbete.

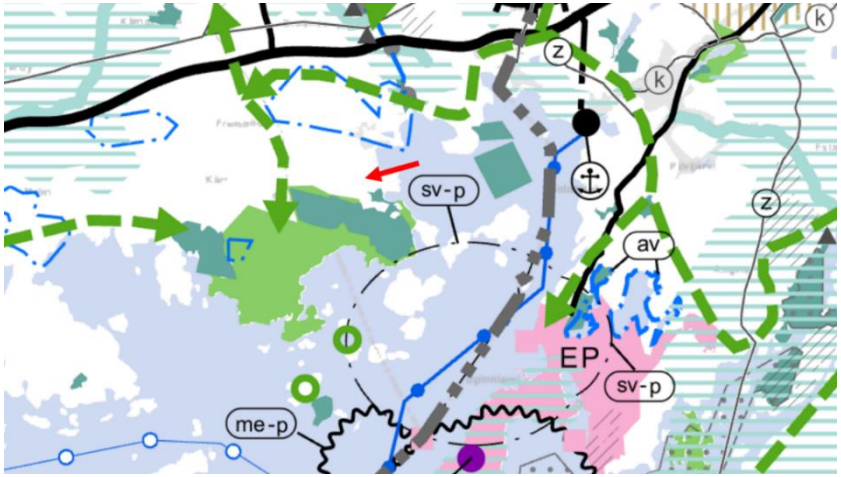
3.1.4 Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs av Asuntosäätiö.

3.2 Planläggningssituationen

3.2.1 Planer och beslut samt utredningar som berör området

Landskapsplanen
Västra Nylands etapplandskapsplanen (en del av helheten Nyland 2050-landskapsplanen) har godkänts av landskapsfullmäktige den 25.8.2020 och trädde i kraft den 13.3.2023. Planområdet är beläget i ett så kallat vitt område, och i de gällande landskapsplanerna har inga särskilda bestämmelser angetts för området utöver de allmänna bestämmelserna.



Utdrag ur den inofficiella sammanställningen av de gällande landskapsplanerna för Nyland (13.3.2023) (Nylands förbunds karttjänst). Planområdets ungefärliga läge har markerats med en röd pil på kartutdraget.

Markanvändningens utvecklingsbild 2040

För Sjundeå har en uppdatering av markanvändningens utvecklingsbild 2040 utarbetats, vilken godkändes av kommunfullmäktige den 7.6.2021. Enligt utvecklingsbilden är målsättningen att utveckla Störsvik till ett allt mer mångsidigt och året-runt-anpassat centrum för fritid och boende. Pickala Golf är Nordens största golfcenter och dess utvecklingsförutsättningar ska fortsatt främjas.

Strategisk generalplanen

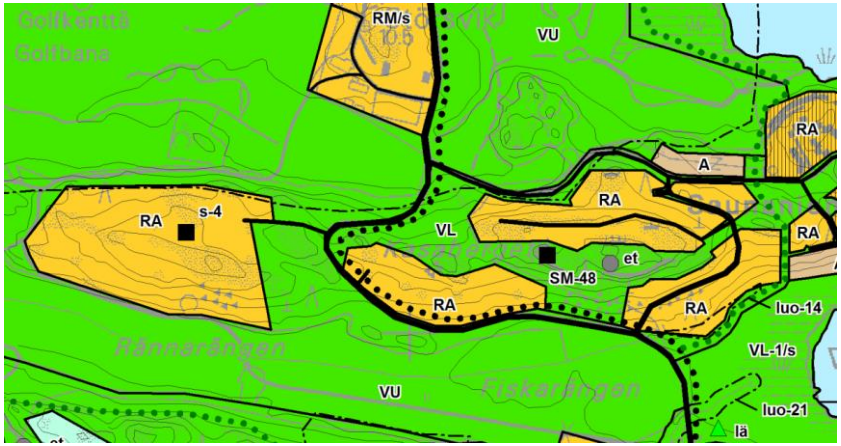
Sjundeå kommun utarbetar en strategisk generalplan. Den tekniska nämnden godkände deltagande- och bedömningsplanen den 14.6.2022. Arbetet med den strategiska generalplanen baseras på uppdateringen av markanvändningens utvecklingsbild 2040. Den strategiska generalplanen omfattar hela kommunen.

Delgeneralplanen

Revideringen av generalplanerna för Störsvik och området söder om stamvägen är i kraft i området och godkändes av kommunfullmäktige den 18 december 2006. Delgeneralplanen trädde i kraft den 14 mars 2008.

I delgeneralplanen har detaljplaneområdet anvisats som område för fritidsbebyggelse (RA), område för idrotts- och rekreationstjänster (VU) samt närrekreationsområde (VL). Störsviksvägen har markerats som en regionväg som passerar genom området. Intill Störsviksvägen har en riktgivande gång- och cykelled utmärkts. I den västra delen av detaljplaneområdet har ett objekt från historisk tid markerats, vilket ska bevaras som ett bosättnings- och näringshistoriskt minnesmärke (s-4), och i den östra delen har en fast fornlämning skyddad enligt lag om fornminnen markerats (SM-48).

Delgeneralplanen är föråldrad vad gäller planbeteckningarna för planområdet.



Utdrag ur den delgeneralplanen (Sjundeå kommun).

Detaljplaner

För planeringsområdet finns ingen gällande detaljplan. Planområdet ligger bredvid ett detaljplanerat område.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Den nuvarande delgeneralplanen genomförs genom detaljplanering och vidare genom bygglov som utfärdats på basis av detaljplanen. Detaljplanen kompletterar den befintliga tätortsstrukturen. Målet är att skapa ett bekvämt, attraktivt och miljövänligt bostadsområde i området. Området strävar efter att skapa kvartersområden för mångsidigt bostadsbyggande, vilket kan innefatta både fristående småhus och byggnation i bolagsform.

4.2 Inledandet av planeringen och de beslut som gäller den

Det är den tekniska nämnden som beslutar om att inleda detaljplaneprocessen.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter har definierats i program för deltagande- och bedömning.

4.3.2 Anhängiggörandet

Detaljplanen kungörs som anhängig i samband med att program för deltagande- och bedömning samt detaljplaneutkastet läggs fram.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Deltagandet och samarbetet beskrivs i program för deltagande- och bedömning. Intressenter har möjlighet att lämna sina synpunkter i olika skeden av detaljplaneprocessen. De åsikter som lämnas på planutkastet och de anmärkningar som lämnas på planförslaget beaktas i den fortsatta beredningen, och planläggaren utarbetar bemötanden för beslutsfattandet.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Utlåtanden om planutkastet och planförslaget begärs från myndigheterna. Vid utarbetandet av detaljplanen hålls ett myndighetssamråd om behov uppstår.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål som ställts av kommunen

Målet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av småhus inom planeringsområdet. Den planerade byggnationen kompletterar det befintliga området i Bastuudd (Saunaniemi).

Gatunätet planeras så att det blir ändamålsenligt. Vid utarbetandet av detaljplanen beaktas ett utrymmesbehov för att placera en vändplats för busstrafiken i korsningen mellan Störsviksvägen och Bastuuddsvägen (Saunaniementie).

Sjundeå kommunen planerar att placera ett vattentorn inom området.

4.4.2 Mål som grundar sig på planläggningssituationen

Planlösningen följer principerna i uppdateringen av markanvändningens utvecklingsbild 2040 i Sjundeå.

Eftersom detaljplanen utarbetas för ett område där beteckningarna i den rättsverkande delgeneralplanen har föråldrats för det aktuella området, har en generalplanegranskning gjorts i samband med detaljplanearbetet för att bedöma planens förhållande till generalplanens innehållskrav (OAL 39 §). Planområdet avses utvecklas för permanent boende i stället för fritidsboende.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Kompletteras i takt med att planprocessen framskrider.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

För området föreslås nya kvartersområden för småhusbebyggelse längs tomtgator som förgrenar sig från Störsviksvägen.

På området väster om Störsviksvägen har tomtgatan planerats till den övre delen av den norra sluttningen, och kvartersområdena placeras på båda sidor om gatan. I slutet av tomtgatan och vid slutet av den stickgata som leder söderut placeras bebyggelsen på den södra sluttningen av åsen.

Öster om Störsviksvägen placeras kvartersområdena längs en tomtgata på den södra sluttningen. Dessutom placeras ett kvarter som ansluter till Bastuuddsvägen i hörnet av Störsviksvägen och Bastuuddsvägen (Saunaniementie).

5.1.1 Dimensionering

Detaljplaneområdets areal är 19,7 hektar.

I detaljplanen anvisas kvartersområden för fristående småhus (AO) och kvartersområden för småhusbebyggelse (AP).

Dessutom planerar Sjundeå kommunen att placera ett vattentorn inom området. För vattentornet anvisas ett område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET).

I planen anvisas även närrekreationsområde (VL).

Den sammanlagda byggrätten uppgår till cirka 12 000 våningsytan i kvadratmeter.

Ändamål	Areal (ha)	Avdel (%)	Våningsyta (k-m2)	Exploateringstal (e)
AO	4,56	23,19	7 067	0,15
AP	2,85	14,51	4 970	0,17
VL	9,66	49,12		
ET	0,07	0,35		
Gatu	2,52	12,83		
Totalt	**16,67**	**100,00**	**12 037**	**0,06**

5.1.2 Tjänster

I detaljplanen anvisas inga tjänster inom området.

I byggnaderna vid Pickala golfbana finns restaurangtjänster och i Saunaniemi (Bastuudd) verkar restaurangen Villa Störsvik. ABC Pickala ligger på ett avstånd av cirka 4 km. Därtill finns kommersiella tjänster vid Sjundeå stationsområde på cirka 11 km avstånd och i Kyrkslätt centrum på cirka 13 km avstånd.

I närområdet finns dessutom ett kanotcenter, ett friluftsbad och en småbåtshamn.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Detaljplanlösningen uppfyller målet att möjliggöra byggandet av småhus inom området. Dessutom kommer detaljplanen att genomföra rekreationsområden.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

I detaljplaneutkastet föreslås småhusbebyggelse i högst två våningar. Med småhus avses fristående småhus och parhus på egna tomter samt fristående småhus, parhus och radhus som genomförs i bolagsform.

Byggnadseffektiviteten och bebyggelsens skala motsvarar den genomförda bebyggelsen i Bastuuddsområdet (Saunaniemi-området).

Detaljplanen anger inga tomtindelningar. Topografi av områdets terräng är utmanande och syftet är att planen ska vara flexibel för olika alternativa lösningar, inklusive gemensamma genomföring av flera bostadshus i bolagsform, och att hitta den bästa lösningen för varje tomt.

5.3.2 Övriga områden

I detaljplanen anvisas tre nya tomtgator inom området.

Rekreationsområdena placeras huvudsakligen på de nedre delarna av bergsryggens sluttningar.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och livsmiljön

Detaljplaneändringen möjliggör bebyggelsen av området och stöder den allmänna utvecklingen i Störsvik området, vilket skapar nya förutsättningar för näringslivets utveckling och diversifiering i området.

5.4.2 Konsekvenser för marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet

Detaljplaneändringen har ingen betydande inverkan på mark- och berggrund eller på vattendrag och vattenhushållning.

De klimatkonsekvenserna som uppstår genom genomförandet av området har försökt mildras genom att de nya gatorna och bebyggelsen placeras så att den befintliga terrängen förändras så lite som möjligt. Klimatkonsekvenser kan ytterligare minskas till exempel genom att styra byggsättet och genom att möjliggöra utnyttjandet av förnybar energi.

5.4.3 Konsekvenser för växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna

Mängden naturlig miljö minskar i och med att området bebyggs. På området finns en akut hotad naturtyp, starr- och gräsrik kärrskog, som beaktas som området som är viktigt för naturens mångfald (luo).

5.4.4 Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken,

När detaljplanen genomförs kommer det att vara möjligt att rymma cirka 180–240 invånare inom detaljplaneområdet.

Ett nytt kommunaltekniskt nät byggs inom området.

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

Bebyggelsen placeras på de övre delarna av bergsryggen. Krönområdena och kantzonerna av bergryggen lämnas obebyggda, vilket dämpar konsekvenser för landskapet i ett vidare närområde.

Konsekvenser för det arkeologiska kulturarvet har beaktats. I plankartan anvisas en fast fornlämning som är skyddad enligt lagen om fornlämningar, Störsvik Kasaberget 755010048.

5.4.6 Konsekvenser för utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet

Detaljplaneändringen möjliggör bebyggelsen av området och stöder utvecklingen i Saunalahti området, vilket skapar förutsättningar för upprätthållandet av tjänster.

5.5 Generalplanens innehållkrav

I det område som nu ska detaljplaneras är i kraft den rättsverkande delgeneralplanen, som delvis är föråldrad vad gäller planområdets beteckningar. Eftersom den markanvändning som eftersträvas med detaljplanen avviker från den gällande generalplanen har en generalplanegranskning genomförts i samband med planläggningsarbetet, där uppfyllelsen av generalplanens innehållskrav har utretts (OAL 39 §, 42 §). Bedömningen utförs genom att gå igenom de innehållskrav för generalplanen som anges i lag om områdesanvändning och bedöma hur dessa uppfylls inom planeringsområdet. Enligt 39 § i lag om områdesanvändning ska följande beaktas vid utarbetandet av en generalplan:

<u>Samhällsstrukturens funktion, ekonomiskhet och ekologisk hållbar</u>

➔ Det planerade området ansluter till den befintliga samhällsstrukturen och kompletterar den.

<u>Utnyttjandet av den befintliga samhällsstrukturen</u>

➔ Bebyggelsen i området förutsätter att kommunaltekniska nät byggs ut. Å andra sidan sträcker sig de befintliga näten redan i dagsläget in på planområdet.

<u>Boendebehov och tillgång till tjänster</u>

➔ Med detaljplaneändringen möjliggörs att området byggs ut som ett småhusområde.

➔ När den genomförs stöder den bebyggelse som detaljplanen möjliggör bevarandet av tjänsterna i Pickala området.

➔ Kommunen är skyldig att ordna tjänster för de fasta invånarna, såsom skolskjutsar. En del av tjänsterna hör dessutom till välfärdsområdets ansvar att ordna.

Möjligheterna att ordna trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt

➔ I detaljplanen reserveras utrymme för en vändplats för busstrafiken i korsningen mellan Störsviksvägen och Bastuuddsvägen (Saunaniementie).

➔ Ett nytt kommunaltekniskt nät byggs inom området.

Möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö

➔ Detaljplaneändringen möjliggör genomförandet av en trygg och hälsosam livsmiljö.

Verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv

➔ Detaljplaneändringen möjliggör bebyggelsen av området och stöder den allmänna utvecklingen i Störsvik området, vilket skapar nya förutsättningar för näringslivets utveckling och diversifiering i området.

Minskandet av miljöolägenheterna

➔ Detaljplanen medför inga miljöstörningar.

Värnandet av den byggda miljön, landskapet och naturvärdena

➔ Genomförandet av detaljplanen påverkar inte värdena hos de landskapsområden och kulturmiljöer som har regional betydelse.

Tillräcklighet av områden som lämpar sig för rekreation

➔ Cirka hälften av planområdet anvisas som närrekreationsområde.

5.6 Miljöstörningar

Den västra delen av detaljplaneområdet är belägen på en bergsrygg som avgränsas av golfbanan från tre håll. Vid byggandet måste de skyddsområden som hänför sig till golfbanans verksamhet beaktas.

5.7 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras på plankartan.

5.8 Namn

Gatorna i planområdet kommer att namnges i föslagsskedet…

6 DETALJPLANENS FÖRVERKLIGANDE

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Byggandet inom området styrs av plankartan samt de tillhörande detaljplanebestämmelserna.

6.2 Förverkligandet och tidpunkten

Genomförandet av områdets kommunalteknik kan påbörjas när beslutet om godkännande av detaljplanen har vunnit laga kraft och planen har kungjorts som gällande.

Byggandet av tomterna kan inledas därefter, när områdets gator och kommunalteknik har byggts.

6.3 Uppföljning av förverkligandet

Sjundeå kommun ansvarar för uppföljningen av genomförandet av detaljplanen.