

REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN



Kommun **Sjundeå**
Planens namn **KASABERGET**
Detaljplan

I detaljplanen bildas kvarteren 11–13 samt angränsande gatu- och rekreationsområden.

Utarbetare Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, tfn (09) 251 3030

Handläggning Program för deltagande och bedömning (PDB)
Tekniska nämnden 7.6.2011
Utkast till detaljplan
Tekniska nämnden 7.6.2011

1. GRUND- OCH IDENTIFIERINGSUPPGIFTER

1.1. Identifieringsuppgifter

Identifieringsuppgifterna framgår av pärmbladet.

1.2. Planområdets läge

Detaljplanens ändringsområde finns i Störsvik, i södra Sjundeå. I norr, väster och söder omges området av Pickala golfbana. På östra sidan av området finns Bastuuddens småhusområde. Lägeskartan finns som bilaga (bilaga 2).

1.3. Planens namn och syfte

Planen benämns Kasabergets detaljplan.

Syftet med arbetet är byggnadsplaneringen av Kasabergets område för semesterbostäder i enlighet med de principer som presenterats i delgeneralplanen. Områdena kring kvarteren anvisas som rekreationsområden med beaktande av natur-, landskaps- och skyddsvärden.

Planområdets areal är ca 19,7 ha.

1.4. Redogörelsens innehållsförteckning

| | |
|--|-----------|
| 1. GRUND- OCH IDENTIFIERINGSUPPGIFTER | 2 |
| 1.1. Identifieringsuppgifter | 2 |
| 1.2. Planområdets läge | 2 |
| 1.3. Planens namn och syfte | 2 |
| 1.4. Redogörelsens innehållsförteckning | 3 |
| 1.5. Förteckning över de dokument som bifogats till redogörelsen | 5 |
| 1.6. En förteckning över andra dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen | 5 |
| 2. SAMMANDRAG | 6 |
| 2.1. Planprocessens skeden | 6 |
| 2.2. Detaljplan | 6 |
| 2.3. Genomförande av detaljplanen | 6 |
| 3. UTGÅNGSPUNKTER | 8 |
| 3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden | 8 |
| 3.1.1 Allmän överblick över området | 8 |
| 3.1.2 Naturmiljön | 8 |
| 3.1.3 Den byggda miljön | 8 |
| 3.1.4 Jordinnehav | 9 |
| 3.2 Planeringssituationen | 10 |
| 3.2.1 Planer, beslut och utredningar som rör planområdet | 10 |
| 4. DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN | 11 |
| 4.1 Planeringsbehov i detaljplanen | 11 |
| 4.2 Påbörjandet av planeringen och beslut som gäller den | 11 |
| 4.3 Deltagande och samarbete | 11 |
| 4.3.1 Intressenter | 11 |
| 4.3.2 Anhängiggörande | 11 |
| 4.3.3 Deltagande och interaktionsförfaranden | 11 |
| 4.3.4 Myndighetssamarbete | 11 |
| 4.4 Detaljplanens mål | 11 |
| 4.4.1 De mål som utgångspunktmaterialen ger | 11 |
| 4.5 Detaljpanelösningens alternativ | 12 |
| 4.5.1 Utredning, bedömning och jämförelse av detaljpanelösningens konsekvenser | 12 |
| 4.5.2 Val och motivering av detaljpanelösningen | 12 |
| 5. DETALJPLANENS BESKRIVNING | 14 |
| 5.1 Planens struktur | 14 |
| 5.1.1 Planens dimensionering | 14 |
| 5.1.2 Tjänster | 14 |
| 5.2 Säkerställandet av bestämmelserna som gäller miljöns kvalitet | 14 |
| 5.3 Områdesreserveringar | 15 |
| 5.3.1 Kvartersområden | 15 |
| 5.3.2 Övriga områden | 16 |
| 5.4 Planens verkningar | 16 |
| 5.4.1 Inverkan på stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön | 16 |
| 5.4.2 Inverkan på områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken och trafiksäkerheten | 17 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 5.4.3 | Inverkan på växt- och djurarter, naturens mångfald och naturtillgångar | 17 |
| 5.4.4 | Inverkan på jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet | 17 |
| 5.4.5 | Inverkan på människornas levnadsförhållanden och miljön samt sociala verkningar | 17 |
| 5.4.6 | Ekonomiska verkningar | 17 |
| 5.5 | Miljöns störningsmoment | 17 |
| 5.6 | Planbeteckningar och -bestämmelser | 17 |
| 5.7 | Namn | 18 |
| 6. | GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN | 19 |
| 6.1 | Planer som styr och illustrerar genomförandet | 19 |
| 6.2 | Genomförande och tidpunkt | 19 |

1.5. Förteckning över de dokument som bifogats till redogörelsen

1. Detaljplanens uppföljningsformulär
2. Lägeskartan
3. Utdrag ur landskapsplanen och generalplanen
4. En sammanställning av de gällande detaljplanerna
5. Jordinnehav
6. Detaljplanekarta och bestämmelser
7. Detaljplanens illustration
8. Områdets kornighet 1:4000
9. Områdessektion
10. Förhållandet mellan semesterboende och åretruntboende
11. Sammandrag av de utlåtanden och anmärkningar som erhållits om planförslaget samt planläggarens bemötanden

1.6. En förteckning över andra dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

1. Vegetationsutredning över Störsviks delområden, Kenneth Kumenius / Metsätähti Oy, 2000
2. Boendeenkät , Maa ja Vesi, 2000
3. Planekonomiutredning, Gilbert Koskela / Suunnittelukeskus Oy, 2000 och Anssi Savisalo / Suunnittelukeskus Oy, 2001–2004
4. Utredning över djurliv och flygekorrar i området söder om Störsvik och stamvägen, Susanna Pimenoff / Suunnittelukeskus Oy / Luontotieto Keiron Oy, 2002–
5. Utredning över tjänster, Entrecon, 2002
6. Utredning över Korsebergets natur och landskap, 2002
7. Bullerutredning, 2003
8. Utredning över effekterna på grundvatten 2003
9. Naturautredning över Pickalaån, Susanna Pimenoff / Luontotieto Keiron Oy, 2004
10. Siuntio 2003–2040 Maankäytön kehityskuva, Arkkitehtitoiminta Kai Wartainen, 14.1.2004 (rev.)
11. Sjundeå, Störsvik, Kasaberget, Naturutredning 2011, Esko Vuorinen / Silvestris Luontoselvitys Oy, 25.9.2011
12. Sjundeå, Störsvik, Kasaberget, Arkeologisk inventering och provundersökning av rösen, Anu Lempiäinen / Museiverket, arkeologiska fälttjänster, 29.9–3.10.2011

2. SAMMANDRAG

2.1. Planprocessens skeden

Påbörjandet av planprojektet har kungjorts 27.11.2010.

16.8.2004 ingick kommunen och Asuntosäätiö ett föravtal som gäller hela det område som omfattas av områdets delgeneralplan. I föravtalet kom man överens om att utarbeta, planera och genomföra detaljplanen för Kasabergets område. År 2010 beslöt Sjundeå kommun och Asuntosäätiö gemensamt att detaljplanen ska utarbetas av Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy.

Planen har utarbetats av:

- Pekka Vehniäinen, arkitekt, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
- Sirpa Törrönen, landskapsarkitekt, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

Projektets program för deltagande och bedömning har utarbetats samtidigt med utkastet för detaljplan.

Planarbetet har styrts av en arbetsgrupp som bestod av följande personer

- Markku Kärkkäinen, kommuningenjör, Sjundeå kommun
- Jorma Peltomäki, verkställande direktör, Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy (till 31.8.2011)
- Esa Kankainen, verkställande direktör, Asuntosäätiö Oy
- Juhani Kaare, planeringshortonom, Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy
- Petri Rouhiainen, arkitekt, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

2.2. Detaljplan

Syftet med arbetet är att framställa en detaljplan som reglerar byggandet av semesterbostäder eller andra småhus i Kasaberget-området. Områdena kring kvarteren anvisas som rekreationsområden med beaktande av natur-, landskaps- och skyddsvärden.

Meningen är att området ska bli ett trivsamt och lockande område i en skala som harmonierar med miljön. Områdets våningsantal har begränsats till två våningar.

Detaljplanen har semesterbostadskvarter som kan innehålla båda friliggande småhus och bostadsbolag. Det bildas 40 st tomter, av vilka 4 st är i bolagsform. Parkeringen i planeringsområdet ska bli tomtspecifik.

Den sammanlagda byggnadsrätten i planen är 14700 m² våningsyta av vilka 1917 m² våningsyta är i kvarteret 11, 2852 m² våningsyta i kvarteret 12 och 9931 m² våningsyta i kvarteret 13.

2.3. Genomförande av detaljplanen

Kommunalteknik och åtgärder i anslutning därtill

I området byggs fyra nya gator: Kasabergsvägen, Åsberget, Åsbergsstigen och Åsbergsgården. Störsviksvägen som går genom området ändras från en

privatväg till en kommunal gata. I dimensioneringen av Störsviksvägen har man berett sig på byggandet av en gång- och cykelväg längs vägen.

Genomförandet av kommunaltekniken i området ska börja när det finns planmässiga och kommunaltekniska förutsättningar för detta. Annat byggande i området kan börja efter detta.

Genomförandet av detaljplanen styrs av föravtalet mellan kommunen och Asuntosäätio.

Kommunen planerar och bygger kommunaltekniken i området och ansvarar för kostnaderna för de undersökningar, utredningar m.m. som behövs för planläggningen samt för samarbetet med myndigheterna i samband med planläggningen. Asuntosäätio deltar i beställningen av utredningar och planer och till kostnaderna. Avtalsområdets tomter ansluts till det allmänna vattenlednings- och avloppsnätverket enligt kommunens normala praxis.

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

3.1.1 Allmän överblick över området

Detaljplaneområdet är helt obebyggt med undantag av Störsviksvägen som går genom området. De områden som anvisas som kvartersområden är blandskog.

Detaljplaneområdets areal är ca 19,7 ha.

3.1.2 Naturmiljön

Området ligger på en skarpskuren bergås som ligger i öst–västlig riktning. Den obebyggda backen som kallas Kasaberget finns mellan låglänta lerdalar som i dag utgör en golfbana. I områdets östra del har en gallring utförts år 2010. I västra delen växer nästan orörd mogen blandskog. Största delen av skogarna är mo- och lundskogar; en liten del är kärr. På de högsta områdena på ryggen finns kala berg. Sluttningarnas nedre delar i närheten av golfbanan är föremål för landskapsvård. Arterna i området består av de vanliga växtarterna i Södra Finlands kultur- och skogsmiljö.

Enligt naturutredningen för Kasabergets detaljplan (Silvestris Luontoselvitys Oy, 2011) hör en del av området väster om Störsviksvägen till värdeklassen 2. Detta betyder att det finns en del lokalt värdefulla naturvärden i området. Arter som naturvårdslagen avser med arter som kräver skydd har inte hittats i området. Hela området öster om Störsviksvägen hör till värdeklassen 1, vilket betyder att naturvärdena i området är ringa och naturen är vanlig. I naturutredningen i delgeneralplanen (SKOY, 2002) har hela Kasabergets detaljplanområde värderats med beteckningen "inget naturvårdsmässigt värde".

3.1.3 Den byggda miljön

Tjänster

På planeringsområdet finns inga tjänster för närvarande. Det närmaste daghemmet finns ca 1,5 km bort vid Störsviksvägen. I delgeneralplanen har därtill presenterats ett serviceområde på ca 2 km avstånd. I kommuncentrumet finns de tillsvidare närmaste offentliga tjänsterna.

I byggnader på Pickala golfbana finns restaurangtjänster och på Bastuudden finns restaurangen Villa Störsvik. Pickala ABC ligger på ett avstånd av ca 4 km. Därtill finns det kommersiella tjänster vid Sjundeå stationsområde på ca 11 km avstånd och i Kyrksläotts centrum på ca 13 km avstånd.

I närområdet finns därtill ett kanotcenter, en badbassäng och en båthamn.

Trafik

I landsvägstrafiken stöder sig området på Störsviksvägen, som förmedlar trafik från stamväg 51. Det finns ingen busstrafik på området.

Den byggda kulturmiljön

I kvarteret 13 i planeringsområdet finns en av museiverket klassificerad fast fornlämning (klassificeringsbeteckning 755000004). Objektet är till sin typ en stenbyggnad och närmare bestämt ett röse. Till sin datering är objektet från den historiska perioden. Objektet är enligt Museiverkets fornlämningsregister ett mycket litet, förtorvat och mossbetäckt röse. Röset är fyrkantigt, och dess diameter är bara ca 1 meter och höjden ca 40 cm. Röset har hopats enbart av naturstenar, av vilka de störstas diameter är ca 30 cm. Röset verkar omsorgsfullt hopsamlat och bra bevarat. Till sina morfologiska drag liknar det rösen i Sjundeå Störsviks Timala NE (755 00 0011) och Ny Westend (1000 00 3185). I närheten av röset i fråga finns även fem andra stenrösen, en del av vilka verkar vara naturformationer. Museiverket inventerade rösen i fråga i september–oktober 2011. Enligt inventeringen har varken röset 755000004 eller de andra rösen i dess närhet bevarandevärde och de behöver inte beaktas i förslaget för detaljplan.

Därtill finns vid östra sidan om kvarteret 11, vid gränsen av planområdet, ett objekt som museiverket klassificerat till fredningsklass 1 (nationellt betydande objekt, bevarandet måste säkerställas under alla förhållanden) (klassificeringsbeteckning 755010048). Det är fråga om en gravplats från bronsåldern. Enligt Museiverkets fornlämningsregister ligger stenröset på kalt berg på toppen av det brant sluttande Kasaberget som är klart högre än sin omgivning och ligger i öst-västlig riktning. Objektets storlek är bara 2,3 x 1,8 m och höjd 0,5 m. Röset ligger 1–2 m lägre än hela bergets högsta topp och består uteslutande av ihopsamlade kantiga stenblock, största delen av vilka är 30–50 cm stora, men en del är ännu större. I förslaget för detaljplan har röset försetts med beteckningen sm som ett objekt som skall skyddas.

I planeringsområdet har inte i utredningarna konstaterats vara andra med tanke på kulturmiljön viktiga objekt.

Tekniskt underhåll

Längs Störsviksvägen går kommunens vatten- och avloppsledning. I områdets östra del finns dessutom en 20 kV:s luftledning.

Miljövård och miljöstörningar

Planeringsområdet är inte ett grundvattenområde, och det är inga miljöstörningar att vänta på området.

3.1.4 Jordinnehav

| GÅRDSNUMMER | ÄGARE | VÅNINGSYTA |
|-------------|--------------|------------------------|
| 4:104 | Asuntosäätio | 196 613 m ² |
| 4:16 | Pickala Golf | 21 m ^{2*} |

*areal för den del av gården som gränsar till planområdet

Hela planområdets areal är ca 19,7 ha.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som rör planområdet

De riksomfattande målen för områdesanvändning

Statsrådet fattade beslut om målen 30.11.2000. De riksomfattande målen för områdesanvändning har reviderats med statsrådets beslut 13.11.2009. Ändringarna och kompletteringarna trädde i kraft 1.3.2009, och de har beaktats i planutkastet.

Landskapsplan (bilaga 3a)

Området är odefinierbart i landskapsplanen för Nyland som fastställts av miljöministeriet 8.11.2006.

Utvecklingsbild för markanvändningen

För Sjundeå har utarbetats Utvecklingsbild för markanvändningen 2003–2040 som godkänts av kommunfullmäktige 28.6.2004. Utvecklingsbilden ger en helhetsbild av markanvändningen i kommunen och visar hur den kommunala markanvändningen skall styras i framtiden i enlighet med den hållbara utvecklingens principer och på ett sätt som ger stöd åt kommunens helhetsekonomi.

I utvecklingsbilden konstaterar man att Störsvik är ett attraktivt bostadsområde och ett livligt område för rekreationstjänster. Enligt utvecklingsbilden är syftet att skapa klara landskapshelheter vilket redan har tagits fram i delgeneralplaneringen. I och med områdets utveckling kommer områdets positiva potential i bruk.

Generalplan (bilaga 3b)

18.12.2006 har en delgeneralplan godkänts för området, i vilken detaljplaneområdet anges som ett område för semesterbostäder (RA) och idrotts- och rekreationstjänster (VU). Störsviksvägen har markerats som en gatuförbindelse som går genom området. Det västligare RA-området har i delgeneralplanen markerats som kulturhistoriskt eller landskapsmässigt värdefull miljö (km⁴).

Detaljplan

Området har ingen gällande detaljplan.

Sjundeå kommuns byggnadsordning har antagits av kommunfullmäktige 12.11.2001. Byggnadsordningen har trätt i kraft 1.1.2002. Ändringen till § 31 har godkänts av Sjundeå kommunfullmäktige 1.10.2007.

Grundkartan har antagits 14.12.2007.

Inget **byggnadsförbud** har utfärdats för planeringsområdet.

4. DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Planeringsbehov i detaljplanen

Planen för Kasabergets område kompletterar planläggningen av hela Pickala-området och stöder målet att göra Pickala-området till ett lockande fritidscenter. Enligt uppskattning kommer detaljplanen att antas år 2012.

Initiativet till områdets planläggning har presenterats av Asuntosäätio.

4.2 Påbörjandet av planeringen och beslut som gäller den

Besluten och tidtabellen har presenterats i punkt 2.1.

4.3 Deltagande och samarbete

Deltagande och samarbete har beskrivits i programmet för deltagande och bedömning, som tillställs intressenterna efter tekniska nämndens handläggning.

4.3.1 Intressenter

I enlighet med markanvändnings- och bygglagen har intressenter och remissinstanser definierats i programmet för deltagande och bedömning som godkänts i planeringens begynnelseked. Planens intressenter är bland annat de som bor på området samt de, vilkas levnads- eller arbetsförhållanden planen kan inverka på.

4.3.2 Anhängiggörande

Inträdet av detaljplanens anhängighet har kungjorts på kommunens anslagstavla och på kommunens webbplats www.siuntio.fi samt genom att skicka programmet för deltagande och bedömning (PDB) till intressenterna.

4.3.3 Deltagande och interaktionsförfaranden

Invånare, intressenter och andra parter har möjlighet att uttala sin åsikt i olika skeden av planläggningen. De uttalade åsikterna om planutkastet och planförslaget tas i beaktande i den fortsatta behandlingen och till dem utarbetas planläggarens svar som underlag för beslutsfattandet.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Man anordnar ett samråd mellan myndigheterna, om det visar sig nödvändigt. För de centrala myndigheterna informeras om projektets framskridande separat. I myndighetssamarbetet används förhandlings- och remissförfarande. Planutkastet och planförslaget skickas till myndigheter på remiss.

4.4 Detaljplanens mål

4.4.1 De mål som utgångspunktmaterialet ger

De mål som kommunen ställer

Kommunen och Asuntosäätio har ingått ett föravtal vars syfte är att göra området till en högklassig helhet som ger ett färdigställt intryck.

Mål som härrör från planeringssituationen

I den fastställda landskapsplanen för Nyland är området ett odefinierbart område. I delgeneralplanen som rör Sjundeå område anges området som ett område för semesterbostäder.

I planläggningen är det centrala målet att öka områdets lockelse som ett område för semesterboende vilket möjliggör olika former av fritidsboende. Det planerade området finns samhällsstrukturellt långt från offentliga och kommersiella tjänster, så semesterboende är en naturlig lösning. De trafikmässiga förbindelserna från huvudstadsregionen är utmärkta.

Mål som härrör från områdets förhållanden och egenskaper

Byggandet placeras i landskapet på bästa möjliga sätt vad gäller mikroklimatet och växtligheten och så att de störande faktorerna i miljön minimeras, och området ansluts till kommunalteknikens nätverk så ekonomiskt som möjligt med beaktande av terrängförhållanden.

Planeringsområde, Kasabergets backe är till sina landskapsmässiga värden lokalt värdefull. För att verkningarna på landskapet skall minimeras, har backens högsta punkter anvisats att bevaras.

Målet är att koppla kvarterets interna trafik säkert med det befintliga nätverket av gång- och cykelvägar i området.

Beaktandet av de reviderade nationella målen för områdesanvändning

Eftersom detaljplanen inte har varit till påseende före 1.3.2009, måste reviderade nationella mål för områdesanvändning tillämpas på planen.

Det nu planerade området av semesterbostäder förläggs till den redan existerande Pickala Golf-banan och dess tjänster. Området är beläget i närheten av huvudstadsregionen.

4.5 Detaljpanelösningens alternativ

Detaljpanelösningen har formats på basen av områdets topografi och delgeneralplanens lösningar. Man har syftat till att anpassa gatulinjeringarna till terrängen och följa terrängens former så bra som möjligt, för att undvika stora massbyten.

4.5.1 Utredning, bedömning och jämförelse av detaljpanelösningens konsekvenser

Planlösningens effekter på den nuvarande situationen är betydande och de behandlas i punkt 5.4.

4.5.2 Val och motivering av detaljpanelösningen

Man har kommit fram till det presenterade detaljplaneutkastet på basis av arbetsgruppsmöten, utredningar och respons. Planen motsvarar de uppsatta målen.

Sjundeå kommun
Kasaberget, detaljplan

Detaljpanelösningen grundar sig på områdets gällande delgeneralplan, enligt vilken området har anvisats som ett område för semesterbostäder och idrotts- och rekreationstjänster.

5. DETALJPLANENS BESKRIVNING

5.1 Planens struktur

Med Kasabergets detaljplan anvisas tre kvarter för semesterbostäder i enlighet med de principer för områdesavgränsning som framställts i delgeneralplanen. I detaljplanen preciseras områdesavgränsningarna jämfört med delgeneralplanen. Därtill ingår i planen gatu-, rekreations- och specialområden.

I planförslaget har man anvisat semesterbostadsbyggande för två storkvarter, på båda sidorna av Störsviksvägen. För de båda områdena har man anvisat egna områden för samhällsteknisk försörjning (ET). Områdena kring kvarteren har anvisats till rekreationsområden (VU och VL).

Inom planområdet förutsätter trafikarrangemangen byggande av fyra nya gator. I Störsviksparken har man föreslagit ett nätverk av stigar. Parkeringen har anordnats på tomterna.

5.1.1 Planens dimensionering

Detaljplaneområdets areal är 19,6634 ha. Av detta ägs nästan allt av Asuntosätiö.

Den sammanlagda byggnadsrätten i planen är 14700 m² våningsyta, av vilket allt är semesterboende. Det bildas 40 st nya tomter, av vilka 4 st är lämpliga för byggande i bolagsform.

Områdets tomteffektivitet är överallt $e_t=0,15$. Den tomtspecifika byggnadsrätten bestäms som produkt av tomtarealen och effektivitetstalet, varför tomternas sammanlagda byggnadsrätt kan avvika litet från den ovannämnda totala byggnadsrätten på grund av heltalsavrundningen..

I förslaget till detaljplan är områdeseffektiviteten $e_a=0,075$. Kvarterens sammanlagda areal är 97999 m², dvs. kvarteren utgör 49,8 % av hela planområdet.

Parkeringens dimensionering

Parkeringen måste genomföras på tomterna. För områden med samhällsteknisk försörjning är det möjligt att placera några gästparkeringsplatser.

Parkeringsdimensioneringens princip är på särhustomterna 2 bp / semesterbostad och på bolagsformstomter 1 bp / 75 m² våningsyta.

5.1.2 Tjänster

I planen har inte framställts tjänster för området. De närmaste tjänsterna har uppräknats i avsnittet 3.1.3.

5.2 Säkerställandet av bestämmelserna som gäller miljöns kvalitet

Man har strävat efter att bevara områdets landskapsmässiga värden genom att anvisa Kasaberget högsta ställen som vegetativa. Också det existerande trädbeståndet måste i mån av möjlighet bevaras.

5.3 Områdesreserveringar

Markanvändningen genomförs i enlighet med planens principer. Områdesreserveringarna med sina användningsändamål har presenterats i bilaga 1, Detaljplanens uppföljningsblankett.

5.3.1 Kvartersområden

Kvarteren ligger på backslutningar på båda sidor av Störsviksvägen. Byggnaderna placerar sig fritt i terrängen. Placeringen av byggnaderna och gatorna har definierats speciellt av områdets terrängformer.

Semesterbostädernas kvartersområden (RA):

Semesterbostädernas våningsantal är högst två våningar. Största delen av byggnaderna är sluttningslösningar, så att den nedre våningen är delvis inbyggd i sluttningen. Byggnadernas fasader måste göras huvudsakligen av trä. Den huvudsakliga fasadfärgen på träfasaderna ska vara dunkelgrå. Fasaderna kan vara delvis putsade, i synnerhet vad gäller de våningar som byggts in i sluttningen. De putsade fasadpartierna ska vara vita eller ljusgråa. Fasaddetaljerna (fönsterkarmar och -bågar, vindskivor, pelare, stuprör m.m.) ska vara vita. Beläggningmaterialet för hustak ska vara takpannor eller plåt, och det skall vara mörkgrått. Taklutningen bör vara ganska flack, 1:3–1:5. Takformer kan vara sadeltak, pulpettak eller delade pulpettak. Målet är att miljön i Kasabergets semesterbostadsområde anknyter sig Bastuuddens småhusområde intill och att de huvudsakligen mörka byggnaderna inte framhäver alltför mycket i landskapet.

De skyddsområden för golfbanan som anvisats på tomter måste bevaras bevuxna. På områdena får inte byggas fasta konstruktioner. Man får plantera träd, buskar och gräsmatta på dem, men de ursprungliga arterna måste favoriseras.

Belysningen av RA-kvartersområden bör genomföras med låga mörkgråa belysningsstolpar eller med armaturer som fästs på byggnader eller konstruktioner (t.ex. staket). Målet är att belysningen och armaturerna inte onödigt framhävs i miljön.

Bilplatserna måste anordnas på RA-tomter antingen som öppna platser, täckta bilparkeringsgarage eller -garage. Det är möjligt att bygga skärmtaksgarage så att de är gemensamma för två tomter eller de kan vara kopplade med en stängselkonstruktion. Alternativt kan två tomter ha en gemensam infart vid tomtgränsen.

Byggnaderna bör riktas så bra som möjligt i förhållande till väderstrecken med beaktande av terrängformerna, granntomtarna och -byggnaderna, vegetationen och energieffektiviteten. Byggnadernas fasader mot norr och nordost samt de fasader som är närmast granntomten kan ha få öppningar, medan fasaderna mot söder och sydväst och öppna vyer får ha stora fönsterytor. Det är tillrådligt att använda olika halvvarma utrymmen som en barriär mellan uteluften och de egentliga varma utrymmena. Halvvarma utrymmen kan vara t.ex. glasverandor, vinterträdgårdar och förråd.

Byggnaderna bör genomföras energieffektivt med beaktande av bestämmelserna om värmeisolering. Direktverkande elvärme som den enda uppvärmningsformen

bör undvikas. Aktivt och passivt utnyttjande av solenergin samt användning av bergvärme är bra sätt att sträva efter ett energieffektivt byggnadssätt. När det gäller semesterboende bör särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadernas energiförbrukning, när man inte vistas i dem, genom att bl.a. reglera temperaturen.

5.3.2 Övriga områden

Gatuområden

Områdets genomförande förutsätter byggandet av fyra nya gator (Kasabergsvägen, Åsberget, Åsbergsstigen och Åsbergsgränden).

Alla de nya gatorna är s.k. återvändsgränder, i vilkas ändor man har planerat tillräckligt stora vändplatser också för servicefordon. Gatuområdenas bredd är 10–12 meter för de inre gatorna och ca 15 meter för Störsviksvägen. På grund av terrängformerna har en del av gatorna en relativt brant lutning i sidled, varför gatornas ramper inte överallt ryms i gatuområdet, utan de måste planeras i samband med utjämning av tomterna. Gatorna kan börja byggas, när gatuplanerna har godkänts.

Parkeringsområden

Man har inte framställt separata parkeringsområden på området. För områden med samhällsteknisk försörjning är det dock möjligt att placera några gästparkeringsplatser.

Samhällsteknisk försörjning

På planområdet i de båda storkvarteren har bildats ET-områden för de sopställen som tjänar området. Körförbindelserna för ET-områdena kommer att anordnas från de närliggande gatorna.

Rekreationsområden

De grönområden som bevaras runt kvarteren har anvisats för rekreativ användning. Störsviksparkens närrekreativområde i detaljplaneområdets östra del och eventuella parkgångar är anknutna till närrekreativområdena i Bastuuddens detaljplaner. Det existerande trädbeståndet bevaras på rekreativområdena i mån av möjlighet. Grönområdena i områdets västra del fungerar som golfbanans skyddsområden, så trädbeståndet måste vara skyddande.

5.4 Planens verkningar

De betydande verkningarna av ändringen av detaljplanen sträcker sig i huvudsak till ändringsområdet och dess närområden: golfbanan och skogsområdena. Detaljplanen och dess ändring av landskapet har även vidare konsekvenser för området, dess landskap och kulturarvet.

5.4.1 Inverkan på stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön

Planens inverkan på områdets landskap är betydande. När byggandet placerar sig på backsluttningarna, kommer den att synas som en del av landskapet för områdena kring dem.

Kulturhistoriska konsekvenser har beaktats i planlösningen genom att inventera de fasta fornlämningarna samt genom att markera ett skyddat stenröse i detaljplanen med sm-märkning.

5.4.2 Inverkan på områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi samt trafiken och trafiksäkerheten

På området byggs ett nytt kommunalteknikens nätverk. Störsviksvägen som går genom området skall förbättras på grund av den ökade trafiken. I förslaget till detaljplan har man berett sig på byggandet av en gång- och cykelväg längs Störsviksvägen.

5.4.3 Inverkan på växt- och djurarter, naturens mångfald och naturtillgångar

På planeringsområdet minskar naturmiljöns mängd med byggandet, men verkningarna minskas genom att bevara en del av områdena som vegetativa. I området finns inga naturobjekt som är värdefulla ur landskaps- eller rikssynpunkt, och på grund av sitt isolerade läge är det inte heller ett genomgångsområde för djur, varför konsekvenserna är skäligen i detta hänseende. Naturutredningens delområde 19, som kan tolkas vara en sådan särskilt viktig livsmiljö som avses i skogslagen, ligger delvis utanför detaljplaneområdet och delvis i dess VU-område söder om gatan Åsberget. I planförslaget har en sä-markering tillsatts för detta delområde.

5.4.4 Inverkan på jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet

Detaljplaneområdet är i huvudsak berg, morän finns på områdets randområden. Kala berg finns på flera platser. De kommande byggnaderna kan således grundas i huvudsak direkt på berget.

Byggandet kan ändra mikroklimatet på området till blåsigare, eftersom de skyddande träden minskar, å andra sidan kan anläggandet av grönområden bilda trevliga gårdsområden.

5.4.5 Inverkan på människornas levnadsförhållanden och miljön samt sociala verkningar

Ökningen av områdets fritidsinvånare skapar förutsättningar för ett ökat beaktande av miljön och tjänster som fungerar åtminstone en del av året på området.

5.4.6 Ekonomiska verkningar

Byggandet av området för semesterbostäder i stället för året-runt boende är rekommendabelt, eftersom området är separat från annan samhällsstruktur. Semesterbostädernas läge i Nyland minskar också semestertrafiken längre bort i Finland.

5.5 Miljöns störningsmoment

På området finns inga betydande störningsfaktorer i miljön.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

I planutkastet har följande användningsändamål anvisats:

| | |
|----|---|
| RA | Semesterbostädernas kvartersområde |
| VU | Idrotts- och rekreationstjänsternas område |
| VL | Närrekreationsområde |
| ET | Område för byggnaders för samhällstekniska tjänster och institutioner |

Därtill har man i planen anvisat gatuområden. Övriga planbeteckningar finns i bilaga 6.

5.7 Namn

I skedet för detaljplaneförslaget kommer man att föreslå namn för de nya gatorna och rekreationsområdet. I detaljplanens beredningsmaterial använde man namnet Kolavikensvägen för förlängningen av Störsviksvägen, men i förslaget för detaljplan föreslår man namnet Störsvikintie–Störsviksvägen, eftersom det ur trafiksynpunkten är frågan om en förlängning av samma gata och det är inte motiverat att ändra namnet i korsningen med Bastuuddsvägen.

För namnet på gatan i områdets östra del föreslås Kasabergetintie–Kasabergsvägen, eftersom det gamla namnet för området är Kasaberget och gatan i fråga ligger nära backens högsta punkt där även det stenröse som gett backen namnet Kasaberget ligger.

Som ett temanamn för namnen i västra delen föreslås namnet Kallioharjanne–Åsberget, som beskriver områdets terrängform, en tydligt framträdande bergsrygg. Från detta har härletts gatunamnen Kallioharjanne–Åsberget, Kallioharjanteenpolku–Åsbergsstigen och Kallioharjanteenkuja–Åsbergsgränden.

Närrekreationsområdet i östra delen har fått namnet Störsvikinpuisto–Störsviksparken redan i detaljplanerna för Bastuudden (bl.a. Störsvik I D), som VL-området i denna detaljplan är förknippat med.

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och illustrerar genomförandet

För området har inte utstakats preciserande planer, utan de produceras i samband med genomförandet av planen.

6.2 Genomförande och tidpunkt

Semesterbostäderna kan börja byggas, när den planmässiga och kommunaltekniska beredskapen har uppnåtts. Byggandet av kommunaltekniken i området ska börja när det finns planmässiga och kommunaltekniska förutsättningar för detta. I byggarbetena ingår bl.a. byggandet av gatuområden.