



## CAMPUS DETALJPLAN / FAS 2 (CAMPUS II)

*Program för deltagande och bedömning 30.1.2019, gransk. 7.5.2021,  
gransk. 22.3.2022, gransk. 6.2.2024*

### PLANERINGSOMRÅDE

Detaljplaneändringen gäller Sjundeå kommuncentrums del av kvarteret 58, park- och trafikområden.

Området för detaljplaneändringen ligger i Sjundeå kommuncentrum öster om Sjundeåvägen. I norr avgränsas området av Charlotta Lönnqvists väg samt parkområde, i väst av Sjundeåvägen, i söder av Vargsvängen och i öst av ett småhusområde.

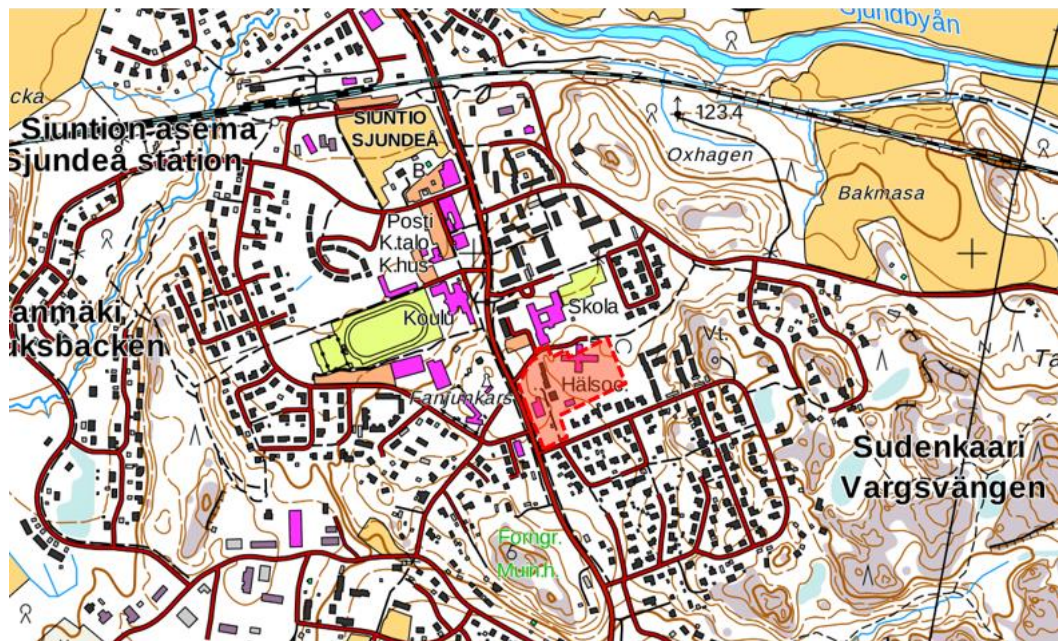


Bild: Planeringsområdets läge. (Karta: Lantmäteriverket 2018)

### NULÄGE

Inom planeringsområdet finns en gammal hälsocentral, serviceboende samt en tandklinik. I närheten av området finns bl. a. småhus- och våningshusbebyggelse, sportplan, finsk- och svenskspråkiga skolorna samt övrig centrumservice. Det är 500 m till järnvägsstationen. Topografin är huvudsakligen relativt jämn. Jordmånen utgörs huvudsakligen av lera och i södra delen av finsand.

### MÅLSÄTTNING

Uppgörandet av detaljplaneändringen har inletts på kommunens initiativ. Arbetet utgörs av en detaljplaneändring för den gamla hälsocentralens kvarter då hälsocentralen flyttar till nya utrymmen. På området planeras för självständigt boende och service.

Målsättningen angående flervåningshusområdet har preciserats efter utkastskedet och man planerar för självständigt boende samt service i enlighet med kommunens HINKU-nätverks (Mot en koldioxidneutral kommun) målsättningar och man uppmuntrar träbyggnation.



## MARKÄGANDET

Planläggningsområdet ägs av kommunen.

## PLANERINGSSITUATIONEN

### Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen utgör en del av markanvändnings- och bygglagens 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 byggnadslagens §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 kolsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen.
- Tillgängligheten i frågan om tjänster, 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.

### Landskapsplan

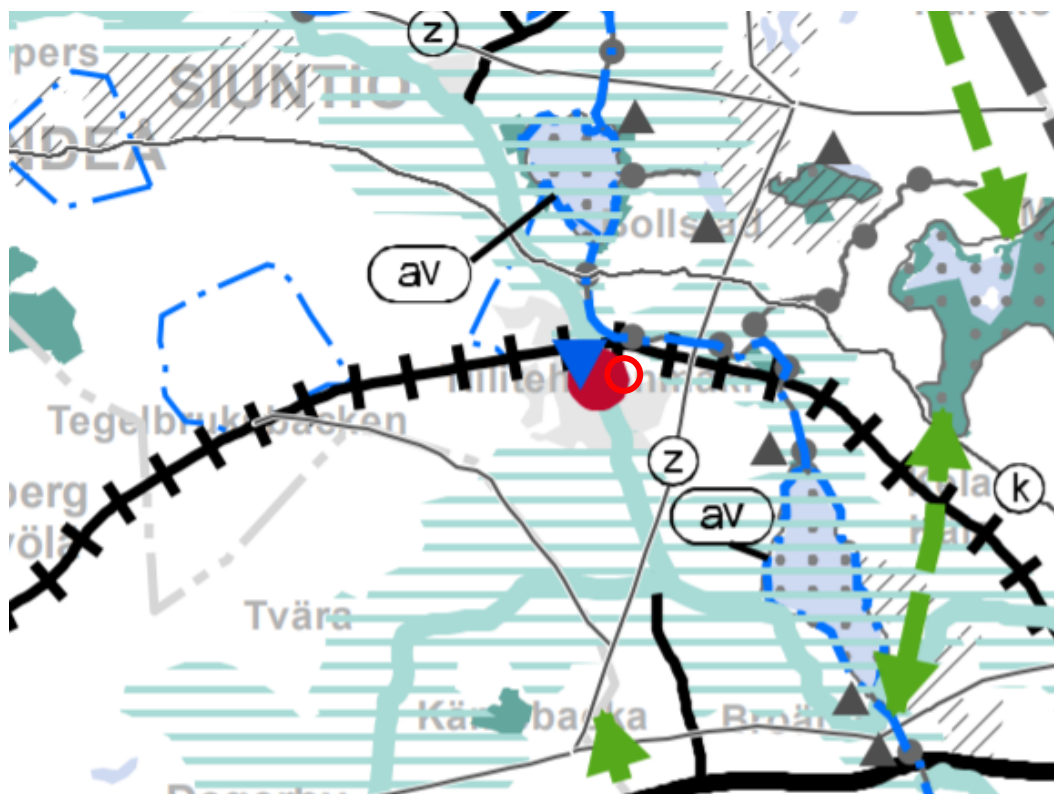
För planområdet gäller Västra Nylands etapplandskapsplan som är en del av helheten i Nylandsplanen 2050. Nylandsplanens helhet har trätt i kraft i och med förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. Det blev inga förändringar i Helsingforsnejdens och Östra Nylands planer i och med domstolsförfarandet. I 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 Östersunds 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 behärskaandet 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 stödande 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)*

**Nylands landskapsplan** godkändes i landskapsfullmäktige 14.12.2004. Miljöministeriet har fastställt landskapsplanen 8.11.2006. I landskapsplanen har planeringsområdena markerats som områden för tätortsverksamhet. Väster om området går en riksväg utmed vilken området är markerat som för viktigt för värnandet av kulturmiljön eller landskapet. Söder om järnvägen har markerats som område för centrumfunktioner.



Bild: Utdrag ur Nylands landskapsplan, godkändes i landskapsfullmäktige 14.12.2004 (planändringsområdets läge har markerats med en röd ring)

**Nylands etapplandskapsplan I (faktorer som förorsakar miljöolägenheter)** har fastställts av miljöministeriet 22.6.2010. I etapplandskapsplanen har inga områdesreserveringar för planeringsområdet markerats.

**Nylands etapplandskapsplan II (enandet av områdes- och samhällsstrukturen)** har fastställts av miljöministeriet 30.10.2014. I etapplandskapsplanen granskas de tidigare planlösningarna för områdes- och samhällsstrukturernas, trafikens, handelns samt glesbygdsområdenas motivkrets del. I planen har markeringen angående alternativ lösning av trafikled eller riktgivande dragning samt centrumfunktionernas område upphävts. En beteckning för område som skall förtätas, område för centrumfunktioner och för värnandet av kulturmiljön riksomfattande viktig väg (RKY 2009) har tillagts.

**Nylands etapplandskapsplan III (Blombackens vattenreningsverk)** har fastställts av miljöministeriet 1.4.2014. I etapplandskapsplanen har inga områdesreserveringar för planeringsområdet markerats.

**Nylands etapplandskapsplan IV (hållbart, konkurrenskraftig och välmående Nyland)** har fastställts av landskapsfullmäktige 24.5.2017. I planen har markeringen av Sjundeåvägen som område viktigt för värnandet av kulturmiljön eller landskapet upphävts. De upphävda beteckningarna återtas i den utsträckning som den 4:e etapplandsskapsplanen förutsätter med användningen av de nya markeringssätten.

## 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.



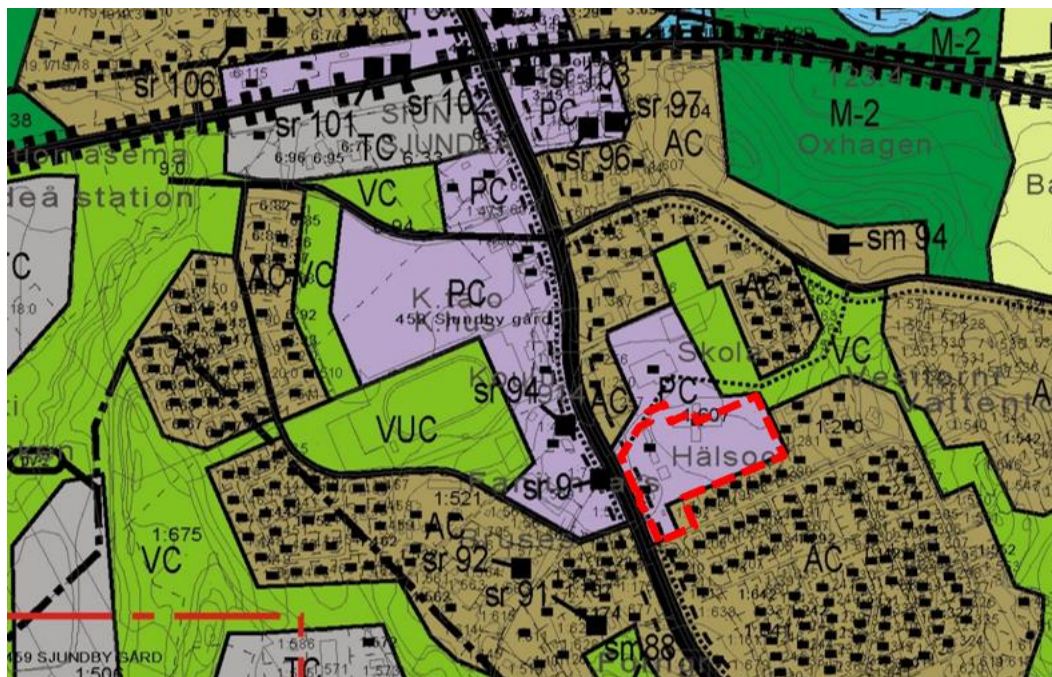


Bild: Utdrag ur Delgeneralplanen för Sjöndå centrum, detaljplaneändringsområdet har avgränsats med en röd streckad linje.

## Detaljplan

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

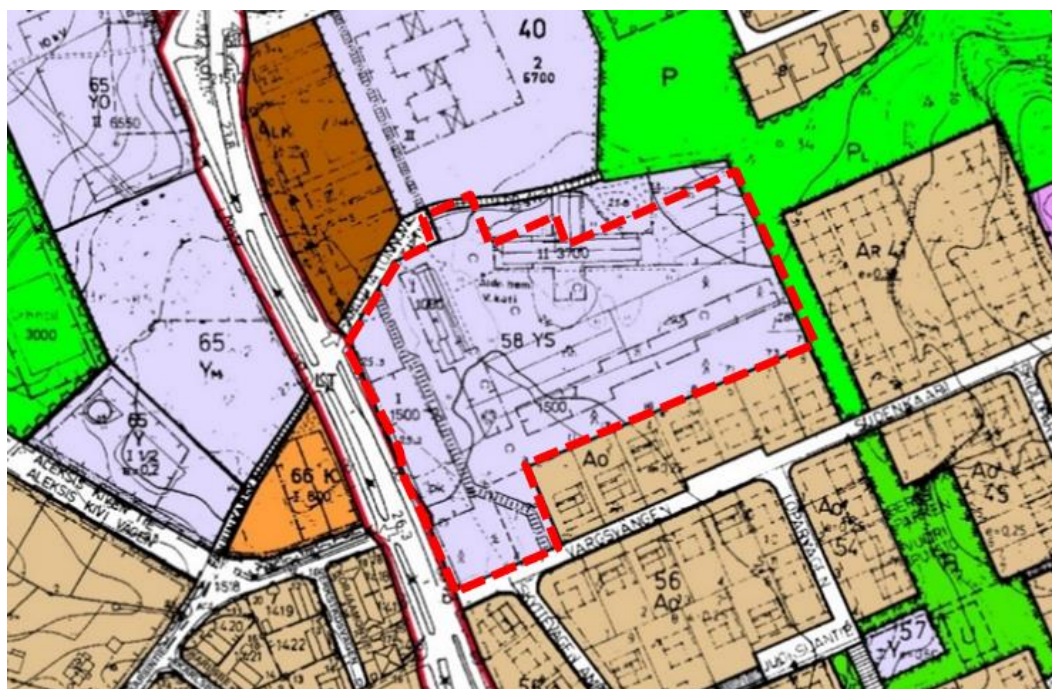


Bild: Utdrag ur den gällande detaljplanen inom området för planändring. Det preliminära detaljplaneändringsområdet har avgränsats med röd streckad linje.

Inom planeringsområdet gäller, för en liten del, den av Sjöndå kommunalfullmäktige 9.12.2019 godkända detaljplanen för Campus 1 – campus för bildning och välbefinnande.



Bild: Campus – 1 detaljplan, KF 9.12.2019.

## 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 från den 18.11.1964 fastställda byggnadsordningens gällande angående byggnadsrätterna inom byggnadsplaneområdet.

## Utredningar

För området gäller följande utredningar:

- Granskning av landskaps- och tätortsbilden, Tengbom Ab 2019
- Campus, Sjundeå. Bullerutredning för detaljplaneändringsområdet, Destia Ab 2019

## KONSEKVENSBEDÖMNING

I samband med planläggningen utreds miljökonsekvenserna för planens förverkligande på ett sådant sätt som det förutsätts i Markanvändnings- och byggplanen och -förordningen. I planläggningen bör miljökonsekvenserna för planens förverkligande utredas, inklusive samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga verkningar. Utredningarna bör göras för hela det område, på vilken man kan beräkna att planen kan ha väsentliga konsekvenser.

Konsekvensbedömningen görs som expertutlåtande och den grundar sig på utredningar gjorda för området, befintligt utgångsmaterial samt gjorda terränginventeringar.

I samband med planläggningen utreds konsekvenserna för:





- människors levnadsförhållanden och livsmiljö;
- jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet;
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna;
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken;
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön

I miljökonsekvensbedömningen behandlas även principerna för förhindrande eller lindrande av eventuella negativa verkningar.

## DELTAGANDE I PLANBEREDNINGEN

Om planläggningens inledande, händelser i anslutning till planläggningen och planens framläggande till påseende informeras på kommunkansliets anslagstavla, i tidningarna Kyrksläotts nyheter och Västra Nyland samt på kommunens internet-sidor ([www.siuntio.fi](http://www.siuntio.fi)). Under planläggningens gång ordnas vid behov myndighetssamarbete. Om anhängiggörandet av planen har det informerats i planöversikten 2018.

### Inledningskedet

Programmet för deltagande och bedömning finns till påseende i Sjundeå kommunkansli och på kommunens internetsidor under hela planberedningstiden. Om planens anhängiggörande kungörs enligt kommunens praxis för övriga kommunala kungörelser. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras vid behov under planläggningsprocessen. Programmet för deltagande och bedömning skickas för information till de delaktiga myndigheterna.

### Beredningsskedet

Detaljplanutkastet var framlagt till påseende 26.04.2019 – 27.05.2019. Under tiden då materialet var till påseende ordnades ett invånarmöte. De delaktiga kan framföra sina åsikter angående planutkastet. Om ställandet till påseende kungörs enligt praxis för kommunens övriga kommunala kungörelser. Myndigheterna ombads om utlåtanden angående planutkastet.

### 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.

### 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 korsa 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.

### Godkännande

På basen av den från planförslaget erhållna feedbacken och kommunens härav dragna slutsatser görs små korrigeringar i planförslaget. Om planförslaget väsentligt förändras efter att det varit till påseende bör det framläggas på nytt till påseende som förslag. Framläggande till påseende på nytt är dock inte nödvändigt om ändringen gäller enbart privat fördel och de berörda delaktiga hörs separat.

Man strävar till att planen lämnas in till Sjundeå kommunfullmäktige för godkännande 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.

### VEM ÄR DELAKTIGA?

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

- A. Delaktiga markägare och invånare
  - Områdets samt närgrannskapets markägare, invånare och företag
  
- B. Myndigheter
  - Nylands NTM-central
  - Nylands förbund
  - Nylands landskapsmuseum
  - Museiverket
  - Sjundeå kommuns miljönämnd, tekniska nämnden, bildnings- och fritidsnämnden, grundtrygghetsnämnden
  - Västra Nylands räddningsverk
  - Västra Nylands välfärdsområde
  
- C. Övriga samfund
  - Elektricitetsverk som verkar i området
  - Vattenförsörjningsverk som verkar i området

### KONTAKTUPPGIFTER

Ytterligare uppgifter om planens beredning ges av följande personer:

Sjundeå kommun:





Markanvändningschef Teija Liuska-Eloranta

Sjundeåvägen 504 A, 02580 Sjundeå

tel. 044 386 1286

e-post: [fornamn.slaktnamn@siuntio.fi](mailto:fornamn.slaktnamn@siuntio.fi)

Planläggare:

arkitekt SAFA YKS 716 Laura Poutamo

Tengbom Ab

Salomonsgatan 17 A, 00100 Helsingfors

tel. 040 752 3907

e-post: [fornamn.slaktnamn@tengbom.fi](mailto:fornamn.slaktnamn@tengbom.fi)