

Detaljplanen för Masabyporten (projekt 33111), godkännande av detaljplanen enligt MBL 52 § (kst, fge)

Kommunaltekniska nämnden 23.05.2019 § 3
87/10.02.03/2019

Beredare Anniina Lehtonen, planläggningsarkitekt, anniina.lehtonen@kirkkonummi.fi

Planeringsområde

Planeringsområdet ligger i Masaby i trafikknutpunkten som bildas av kustbanan, Ring III och Sundsbergsvägen. Planeringsområdets totala areal är ca 16 ha, som i huvudsak är i privat ägo. De mest betydande markägarna är förutom Fastighets Ab Implement Kyrksläotts kommun, Finska staten och Rolate Oy. På planeringsområdet finns för närvarande företag inom metallbranschen, ett agilitycenter som erbjuder tjänster inom hundsport samt en kallmack för bränsledistribution. Planeringsområdet omfattas av kommunalteknik. Den närmaste servicen ligger väster om banan i närheten av Masabyvägen och på Herrgårdsstrandens bostadsområde.

Planeringsområdet har i Nylands landskapsplan anvisats som område för centrumfunktioner och näromgivningen som ska göras tätare till ett område för tätortsfunktioner. I Kyrksläotts generalplan 2020 har planeringsområdet betecknats som ett område för företagsverksamhet (PT) som reserveras för privat service, förvaltning och annan företagsverksamhet. I den anhängiga delgeneralplanen för Masaby granskas i alla fall också markanvändningen i Masabyporten på nytt bl.a. utgående från utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040. Där hör planeringsområdet till kustbanans zon där den kraftiga utvecklingen och det tätare byggandet av stationsområdena fortsätter med nybyggande och där man skapar centrum med blandade funktioner. I utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2040 som uppgjorts för delgeneralplanläggningen av Masaby och Bobäck hör planeringsområdet till Masaby centrum. I beredningsmaterialet till delgeneralplanen för Masaby, vilket var framlagt i slutet av år 2017, har Masabyportens område anvisats som område för centrumfunktioner (C).

Detaljplanen för Masabyporten anhängiggjordes 17.6.2016. Programmet för deltagande och bedömning godkändes i samhällstekniska nämnden 19.5.2016 (§ 39) och den har justerats med samhällstekniska nämndens beslut 16.2.2017 (§ 18). Planens beredningsmaterial behandlades 20.4.2017 (§ 23) och det remitterades för beredning för att planlösningen bättre skulle motsvara målen i avtalet om inledande av planläggning (kst 21.12.2015 § 400). Planens justerade beredningsmaterial godkändes i kommunaltekniska nämnden 23.11.2017 (§ 64) och det var framlagt 18.12.2017-24.1.2018. Planeringsområdets avgränsning skars ner efter framläggningen av beredningsmaterialet och därför utarbetades ett uppdaterat program för deltagande och bedömning, som delgavs kommunaltekniska nämnden 15.5.2018 (§ 70). Kommunaltekniska nämnden behandlade förslaget till detaljplan för Masabyporten 18.10.2018 (§ 137) och kommunstyrelsen beslutade 19.11.2018 (§ 366) lägga fram förslaget enligt MBL 65 § och MBF 27 §. Det justerade förslaget var framlagt 10.12.2018 – 25.1.2019. 13 utlåtanden och inga anmärkningar lämnades om detaljplaneförslaget.

Mål med detaljplanen

Målet med planen är att möjliggöra byggande av vårdhem och servicebostäder för äldre, bostäder för specialgrupper samt vanliga flervåningshusbostäder på ett område med god servicenivå inom kollektivtrafiken. Målet med projektet är att också anvisa plats för en brandstation på området söder om Sundsbergsvägen. Med ändringen av detaljplanen stöds utvecklingen av Masaby centrum genom att skapa mångsidigare service på området i närheten av järnväghållplatsen.

Centrala ändringar som gjorts i förslaget till detaljplan

På basis av responsen som inkommit i samband med förslagsskedet gjordes små justeringar i planen bl.a. i fråga om bestämmelsen om fasadbuller, kvartersgränser, taklutningens riktning, ändringen av Sundsgrändens gatuområde till LPA-område, avfallsinsamlingspunkten, byggrätten för kallmacken och självbetjäningstvätten. I KTY-kvarteret lade man till en styrande områdesdel med genomsläpplig yta för dagvattnen i enlighet med nuläget.

För gång- och cykeltrafikförbindelsen som klyver det centrala kvartersområdet uppgjordes en separat konsekvensbedömning utgående från vilken stråkets läge preciserades till sin plats i planen. Gång- och cykeltrafikförbindelsen som anvisats på järnvägsområdet ströks ur planen, men syftet är att ordna förbindelsen via järnvägsområdet tills användningsändamålet för verksamhetsbyggnadstomten i planeringsområdets norra del eventuellt ändras.

I samma veva bedömde man behovet av en gång- och cykeltrafikförbindelse genom närreklamationsområdet som anvisats i den norra kanten av Sundsbergsvägen. Antalet användare av förbindelsen genom närreklamationsområdet bedömdes inte bli tillräckligt stort och det finns inget direkt behov av det med tanke på trafiken. Den branta terrängformationen och området som reserverats för fördröjning av dagvattnen på området skulle medföra utmaningar för byggandet av förbindelsen och ruttens användbarhet. I praktiken skulle byggandet av förbindelsen fordra krävande bro- och trappkonstruktioner. På basis av granskningen ströks gång- och cykeltrafikförbindelsen som leder genom närreklamationsområdet ur planen.

Detaljplanens innehåll

Detaljplanen möjliggör byggande av ett 3400 v-m² stort vårdhem för äldre och ett 1000 v-m² stort daghem (P) samt servicebostäder för äldre (P) om totalt 6 800 v-m² på området som gränsar till Sundsvägen, Sundsbergsvägen och kustbanan. Kring servicebostäderna för äldre har man också anvisat vanligt bostadsbyggande (AK) om totalt 9 600 v-m², och hjälputrymmen för boende (tot.) 1 640 v-m². På kvartersområdet för servicebyggnader (P) får placeras affärsutrymme om sammanlagt 400 v-m² av den tillåtna våningsytan. Innanför kvarteret som här bildas har man märkt ut ett gemensamt kvartersområde, som betjänar boendet, för ett lek- och vistelseområde (AH) intill servicehuset för äldre och daghemmet. Flervåningshustomternas parkeringsplatser (LPA) har anvisats koncentrerat i kvarterets västra och östra kant, där deras bilgarage (a) också delvis fungerar som bullerskydd för bostäderna i etapperna för byggandet.

Med detaljplanen möjliggörs dessutom byggande av en brandstation längs Södra Sundsvägen (P). Detaljplanen säkerställer också att kallmacken (LH) fortsätter sin verksamhet på området så att även en självbetjäningstvätt kan placeras i kvartersområdet. Våningsytor har anvisats för en kallmack och en självbetjäningstvätt. Sundsvägens gatusträckning ändras så att den och Södra Sundsvägen ansluter till Sundsbergsvägen med samma rondell. Också Sundsbergsvägens gatusträckning flyttar på grund av förbättringen av korsningen till Ring III. I detaljplanen förbereder man sig dessutom på utrymmesreserveringar och ändringar som den nya stadsbanan föranleder i tågstationens omgivning. Syftet är att ordna en alternativ förbindelse för gång- och cykeltrafiken längs Sundsvägen genom planeringsområdet till tågstationen i Masaby via banområdet tills användningsändamålet där den i planeringsområdets norra del belägna verksamhetsbyggnadstomten (KTY) ändras. I planen anvisas dessutom ett utgångsområde för en bro för fotgängartrafik och cyklister mellan planeringsområdet och Solbacka.

Också Sundets naturskyddsområde (SL) bevaras oförändrat i detaljplanen. Vattenområdet (w) har märkts ut med undantag från tidigare endast till ett delområde.

Den totala byggrätten i detaljplanen är 32 570 v-m² + inkluderar hjälputrymmen, kvartershuset, täckta bilplatser och kallmacken och självbetjäningstvätten. Detaljplanen medför cirka 440 nya invånare till området och uppskattningsvis 110 nya arbetsplatser i vårdhemmet för äldre, daghemmet och serviceboendet samt inom de övriga tjänsterna. På brandstationen bildas uppskattningsvis 20 arbetsplatser.

Närmiljö- och bygganvisningar

Man har upprättat närmiljö- och bygganvisningar för Masabyporten, med vilkas hjälp man säkerställer att det uttryck man eftersträvar för området uppfylls.

Markanvändningsavtal

Enligt kommunens praxis ska markägare som genom planläggningen får ekonomisk vinning och kommunen ingå markanvändningsavtal om genomförande av detaljplanen innan detaljplanen behandlas för godkännande i kommunfullmäktige.

Övrigt

Arkitekt Arja Sippola från FCG arkitekthit Oy har kallats för att presentera planförslaget.

Handlingar:

- detaljplanen för Masabyporten, beskrivning med bilagor (inkl. bl.a. detaljplanekarta, ritn.nr 3372 och illustration, ritn.nr 3373)
- planläggarens bemötanden till utlåtandena om planförslaget
- närmiljö- och bygganvisningar för Masabyporten

Föredragande

Sektordirektören för kommunaltekniska sektorn

Beslutsförslag

Kommunaltekniska nämnden beslutar föreslå kommunstyrelsen att

1. den godkänner planläggarens bemötanden till utlåtandena om förslaget till detaljplan för Masabyporten i enlighet med bilagan till ärendet

2. den godkänner och vidare föreslår kommunfullmäktige för godkännande i enlighet med MBL 52 § detaljplanen för Masabyporten, ritn. nr 3372 med tillhörande handlingar

3. att det innan detaljplanen för Masabyporten godkänns ska finnas ett i kommunfullmäktige godkänt och undertecknat markanvändningsavtal mellan kommunen och bestämda markägare.

Föredragandens ändrade beslutsförslag:

Tillägg till beslutsförslaget: att planläggningsenheten befullmäktigas att göra tekniska justeringar i planmaterialet före behandlingen i kommunstyrelsen.

Behandling

Under behandlingen framställde Sanni Jäppinen följande tilläggsförslag: En direkt fotgängarförbindelse via järnvägsområdet till planområdet utreds som en skild lösning utanför planprojektet. Förslaget understöddes av Pekka Jäppinen, Miisa Jeremejew, Viveca Lahti, Erkki Ahlsten och Kati Kettunen.

Kommunaltekniska nämnden godkände tilläggsförslaget enhälligt.

Beslut

Kommunaltekniska nämnden beslutar föreslå kommunstyrelsen att

1. den godkänner planläggarens bemötanden till utlåtandena om förslaget till detaljplan för Masabyporten i enlighet med bilagan till ärendet

2. den godkänner och vidare föreslår kommunfullmäktige för godkännande i enlighet med MBL 52 § detaljplanen för Masabyporten, ritn. nr 3372 med tillhörande handlingar

3. att det innan detaljplanen för Masabyporten godkänns ska finnas ett i kommunfullmäktige godkänt och undertecknat markanvändningsavtal mellan kommunen och bestämda markägare.

4. planläggningsenheten befullmäktigas att göra tekniska justeringar i planmaterialet före behandlingen i kommunstyrelsen.

5. en direkt fotgängarförbindelse via järnvägsområdet till planområdet utreds som en skild lösning utanför planprojektet.

Arkitekt Arja Sippola från FCG Arkkitehdit Oy presenterade planförslaget före sammanträdet inleddes kl. 17.03 - 17.35.

Planläggningsarkitekt Anniina Lehtonen avlägsnade sig från sammanträdet efter behandlingen av ärendet kl. 17.48.