

Godkännande av delgeneralplanen för Masaby (ritn.nr. 3473) enligt MBL 37 § (kst, fge)

Samhällstekniska nämnden 26.01.2023 § 16

1643/10.02.02/2019

Beredare	Kommunarkitekt Tero Luomajärvi fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen Samhällstekniska nämnden beslutar föreslå kommunstyrelsen att styrelsen 1 godkänner de motiverade ställningstagandena (s.k. planläggarens bemötanden) till responsen på förslaget till delgeneralplan för Masaby enligt bilagan till detta ärende 2 godkänner delgeneralplanen för Masaby (ritn. 3473) med tillhörande handlingar i enlighet med MBL 37 § och föreslår dem vidare för godkännande i kommunfullmäktige.
Behandling	Under behandlingen gav Sanni Jäppinen ett förslag om bordläggning av ärendet. Förslaget understöddes av Ronja Karkinen och Hannu Valtanen. Ordföranden konstaterade att nämnden ska rösta mellan utgångsförslaget och bordläggningsförslaget, eftersom det framställts ett förslag som avviker från utgångsförslaget. Ordföranden föreslog följande omröstning: fortsatt behandling är "ja" och Sanni Jäppinens bordläggningsförslag "nej". För fortsatt behandling röstade sex (6): Aleksander Polkko, Matti Kaurila, Pekka Jäppinen, Kim Liljequist, Josephine Frimodig och Jenny Snellman. För Sanni Jäppinens bordläggningsförslag röstade fem (5): Antti Salonen, Hannu Valtanen, Ronja Karkinen, Sanni Jäppinen och Teemu Kelkka. Ordföranden konstaterade att ja-rösterna vann och den fortsatta behandlingen vann med rösterna sex (6) – fem (5). Behandlingen fortsatte. Under behandlingen framställde Matti Kaurila följande ändringsförslag: Ny beslutsparagraf 2. Föreslå kommunstyrelsen och vidare kommunfullmäktige att områdena med planbeteckningen A i Masaby delgeneralplaneområde i fortsättningen detaljplaneras som småhusdominerade. Förslaget understöddes av Aleksander Polkko, Jenny Snellman, Hannu Valtanen, Kim Liljequist och Josephine Frimodig. Ordföranden konstaterade att nämnden ska rösta mellan utgångsförslaget och ändringsförslaget, eftersom det framställts ett förslag som avviker från utgångsförslaget. Ordföranden föreslog följande omröstning: den fortsatta behandlingen är "ja" och Matti Kaurilas ändringsförslag 16.1 "nej". För utgångsförslaget röstade fem (5): Sanni Jäppinen, Antti Salonen, Teemu Kelkka, Pekka Jäppinen och Ronja Karkinen. För Matti Kaurilas ändringsförslag röstade sex (6): Kim Liljequist, Josephine Frimodig, Aleksander Polkko, Hannu Valtanen, Matti Kaurila och Jenny Snellman. Ordföranden konstaterade att nej-rösterna vann och Matti Kaurilas

ändringsförslag vann med rösterna sex (6) - fem (5). Behandlingen fortsatte.

Matti Kaurila framställde följande ändringsförslag: Ny beslutsparagraf 4. Nämnden beslutar stryka ordet SMÅHUSDOMINERAD i samband med A-planbeteckningarna i detaljplanebeskrivningen enligt följande: - Sida 21, första stycket - sida 60 tredje stycket - sida 60 tredje stycket stryks "i huvudsak ... av flervåningshus och låghus" - sida 60 sjunde stycket - sida 60 åttonde stycket - sida 63 det andra stycket stryks "förutom flervåningshus" - sida 63 andra stycket - sida 63 tredje stycket - sida 65 tredje stycket stryks "är i huvudsak flervåningshusdominerat och" - sida 65 tredje stycket stryks "flervåningshus".

Förslaget understöddes av Aleksander Polkko, Kim Liljequist, Jenny Snellman, Hannu Valtanen och Josephine Frimodig.

Teemu Kelkka gav följande ändringsförslag: på sida 65 i planbeskrivningen stryks hänvisningen till småhusdominansen i punkten om bostadsområde A och ändras från "Bostadsområdet (A) är i huvudsak flervåningshusdominerat och ligger i närheten av området för centrumfunktioner i enlighet med den zonindelade samhällsstrukturen. På bostadsområdet får byggas flervåningshus, låghus, radhus, småhus och fristående småhus. Enligt allmän bestämmelse ska speciell uppmärksamhet fästas vid att anpassa byggandet till landskapet, det befintliga byggnadsbeståndet och naturförhållandena." Att lyda: "Bostadsområdet (A) ligger i närheten av området för centrumfunktioner i enlighet med den zonindelade samhällsstrukturen. På bostadsområdet får byggas flervåningshus, låghus, radhus, småhus och fristående småhus. Enligt allmän bestämmelse ska speciell uppmärksamhet fästas vid att anpassa byggandet till landskapet, det befintliga byggnadsbeståndet och naturförhållandena."

Förslaget understöddes av Teemu Kelkka och Sanni Jäppinen.

Ordföranden konstaterade att det hade framställts förslag som avvek från utgångsförslaget och av vilka två nästan hade samma innehåll.

Ordföranden föreslog att man först skulle rösta mellan ändringsförslagen och sedan mellan utgångsförslaget och det vinnande ändringsförslaget. Behandlingsordningen godkändes. Ordföranden föreslog att man först röstar enligt följande: Matti Kaurilas ändringsförslag "ja", Teemu Kelkkas ändringsförslag "nej".

För Matti Kaurilas ändringsförslag röstade sex (6): Aleksander Polkko, Josephine Frimodig, Matti Kaurila, Jenny Snellman, Hannu Valtanen och Kim Liljequist.

För Teemu Kelkkas ändringsförslag röstade fem (5): Pekka Jäppinen, Antti Salonen, Teemu Kelkka, Ronja Karkinen och Sanni Jäppinen.

Ordföranden konstaterade att ja-rösterna vann och Matti Kaurilas ändringsförslag vann med rösterna sex (6) – fem (5).

Omröstningen fortsatte. Ordföranden föreslog följande omröstning: utgångsförslaget är "ja" och Matti Kaurilas ändringsförslag "nej".

För utgångsförslaget röstade fyra (4): Ronja Karkinen, Sanni Jäppinen, Antti Salonen och Pekka Jäppinen.

För Matti Kaurilas ändringsförslag röstade sju (7): Kim Liljequist, Josephine Frimodig, Hannu Valtanen, Aleksander Polkko, Teemu Kelkka, Matti Kaurila och Jenny Snellman.

Ordföranden konstaterade att nej-rösterna vann och Matti Kaurilas

ändringsförslag vann med rösterna fyra (4) – sju (7). Behandlingen fortsatte.

Matti Kaurila framställde följande ändringsförslag: Ny beslutsparagraf 5. Nämnden beslutar att delgeneralplanen ändras enligt den starka detaljplanen för Sundet III i fråga om skyddsområdena. Motiveringar: I delgeneralplanens område gäller detaljplanen för Sundet III, där man detaljerat har fastställt skyddsområdet och naturvärdena i VL-området samt s-1-, s-2 och s-3-områdena inom området. I detaljplanen har de delar av område som ska bevaras i naturligt tillstånd definierats med beteckningen s-1, skötsel av området utan att väsentligt ändra landskapets karaktär, bevarande av landskapets lund- och/eller skogskaraktär, och på området får man inte vidta åtgärder som försvagar flygekorrens livsbetingelser. Byggnadslämningarna och resterna av konstruktionerna i VL-området ska bevaras enligt s-2-bestämmelsen, och s-3-delarna i VL-området ska skötas i naturligt tillstånd, där de stora lövträden i området ska bevaras. Detaljplanen definierar alltså redan detaljerat skyddet av området. Förslaget understöddes av Kim Liljequist, Jenny Snellman, Teemu Kelkka, Josephine Frimodig och Antti Salonen.

Ordföranden konstaterade att nämnden ska rösta mellan utgångsförslaget och ändringsförslaget, eftersom det framställts ett förslag som avviker från utgångsförslaget. Ordföranden föreslog följande omröstning: utgångsförslaget är "ja" och Matti Kaurilas ändringsförslag "nej".

För utgångsförslaget röstade två (2): Ronja Karkinen och Sanni Jäppinen. För Matti Kaurilas ändringsförslag röstade nio (9): Matti Kaurila, Hannu Valtanen, Aleksander Polkko, Jenny Snellman, Pekka Jäppinen, Kim Liljequist, Antti Salonen, Josephine Frimodig och Teemu Kelkka. Ordföranden konstaterade att nej-rösterna vann och Matti Kaurilas ändringsförslag godkändes med rösterna nio (9) – två (2). Behandlingen fortsatte.

Matti Kaurila framställde följande ändringsförslag: Ny beslutsparagraf 6. Nämnden beslutar ändra/precisera bestämmelserna i delgeneralplanen så att åtgärdsbegränsningen enligt MBL 128 § inte gäller trädfällning i jord- och skogsbruksområdena (M, MA, MU och MY). Förslaget understöddes av Matti Kaurila, Aleksander Polkko, Jenny Snellman, Josephine Frimodig och Antti Salonen.

Ordföranden konstaterade att nämnden ska rösta mellan utgångsförslaget och ändringsförslaget, eftersom det framställts ett förslag som avviker från utgångsförslaget. Ordföranden föreslog följande omröstning: utgångsförslaget är "ja" och Kim Liljequists ändringsförslag "nej".

För utgångsförslaget röstade tre (3): Ronja Karkinen, Pekka Jäppinen och Sanni Jäppinen.

För Kim Liljequists ändringsförslag röstade sju (7): Hannu Valtanen, Josephine Frimodig, Kim Liljequist, Aleksander Polkko, Antti Salonen, Jenny Snellman och Matti Kaurila.

Dessutom gavs en (1) blank röst: Teemu Kelkka.

Ordföranden konstaterade att nej-rösterna vann och Kim Liljequists ändringsförslag vann med rösterna sju (7) – tre (1) – en (1). Behandlingen fortsatte.

Matti Kaurila framställde följande ändringsförslag: Ny beslutsparagraf 7. Området norr om Sjövik ändras enligt planförslaget till rekreationsområde (VL), dessutom justeras avgränsningen av lundområdet. Förslaget understöddes av Hannu Valtanen.

Hannu Valtanen gav följande ändringsförslag: Jag föreslår att Näseuddens spets (257-404-878-3) stryks ur det skyddsområde som föreslås i delgeneralplanen och att skyddsvärdena utvärderas på nytt i fråga om det återstående området. Förslaget understöddes av Pekka Jäppinen och Antti Salonen.

Matti Kaurilas och Hannu Valtanens förslag sammanslogs. De som understödde gick med på förslaget.

Ordföranden konstaterade att nämnden ska rösta mellan utgångsförslaget och ändringsförslaget, eftersom det framställts ett förslag som avviker från utgångsförslaget. Ordföranden föreslog följande omröstning: utgångsförslaget är "ja" och Matti Kaurilas och Hannu Valtanens sammanslagna ändringsförslag "nej".

För utgångsförslaget röstade en (1): Ronja Karkinen.

För Matti Kaurilas och Hannu Valtanens sammanslagna ändringsförslag röstade nio (9): Antti Salonen, Matti Kaurila, Pekka Jäppinen, Teemu Kelkka, Aleksander Polkko, Hannu Valtanen, Jenny Snellman, Kim Liljequist och Josephine Frimodig.

Dessutom gavs en (1) blank röst: Sanni Jäppinen.

Ordföranden konstaterade att nej-rösterna vann och Matti Kaurilas och Hannu Valtanens sammanslagna ändringsförslag godkändes med rösterna nio (9) – en (1) – en (1). Behandlingen fortsatte.

Hannu Valtanen gav följande ändringsförslag: jag föreslår att målet för befolkningstillväxten i Masaby delgeneralplan sänks kraftigt och att planeringsområdet för delgeneralplanen återställs i sin ursprungliga storlek genom att stryka områdena i byn Bobäck ur det.

Förslaget fick inte understöd. Ordföranden konstaterade att förslaget förföll.

Hannu Valtanen gav följande ändringsförslag: jag föreslår att en områdesreservering för stadsbanans spårpar och en utstakning av en jordkabel öster om denna reservering antecknas på plankartan. Samtidigt stryks egenskapen som "riktgivande" ur planförslaget. Alternativt stryks beteckningen för 2*400 kV jordkabeln i sin helhet från plankartan och planbeskrivningen.

Förslaget fick inte understöd. Ordföranden konstaterade att förslaget förföll.

Hannu Valtanen gav följande ändringsförslag: Jag föreslår att vägförbindelsebehovet mellan kustbanan och Ring III stryks. Förslaget fick inte understöd. Ordföranden konstaterade att förslaget förföll.

Hannu Valtanen gav följande ändringsförslag: Jag föreslår att den riktgivande huvudfriluftsleden väster om kustbanan stryks. Förslaget fick inte understöd. Ordföranden konstaterade att förslaget förföll.

Sanni Jäppinen gav följande anvisningsförslag: I de kommande detaljplanerna för centrumområdet ska man fästa uppmärksamhet vid möjligheten att utveckla kollektivtrafiken, utvecklingen av förutsättningarna för gång och cykling och innovativt satsa på trivsamt miljö och högklassigt stadsutrymme och högklassig stadsbild. Förslaget understöddes av Ronja Karkinen, Pekka Jäppinen, Antti Salonen, Kim Liljequist, Teemu Kelkka, Jenny Snellman och Josephine Frimodig. Samhällstekniska nämnden godkände enhälligt förslaget.

Hannu Valtanen gav följande ändringsförslag: Jag föreslår att målet för befolkningsökningen i Masaby minskas till 12 000 invånare. Förslaget understöddes av Matti Kaurila.

Ordföranden konstaterade att nämnden ska rösta mellan utgångsförslaget och ändringsförslaget, eftersom det framställts ett förslag som avviker från utgångsförslaget. Ordföranden föreslog följande omröstning: utgångsförslaget är "ja" och Hannu Valtanens ändringsförslag "nej".

För utgångsförslaget röstade nio (9): Pekka Jäppinen, Jenny Snellman, Sanni Jäppinen, Ronja Karkinen, Kim Liljequist, Aleksander Polkko, Teemu Kelkka, Josephine Frimodig och Antti Salonen. För Hannu Valtanens ändringsförslag röstade två (2): Matti Kaurila och Hannu Valtanen. Ordföranden konstaterade att ja-rösterna vann och utgångsförslaget godkändes med rösterna nio (9) - två (2). Behandlingen fortsatte.

Sanni Jäppinen gav följande anvisningsförslag: För nästa behandling av planen bifogas trafikplanen, de planläggningsekonomiska kalkylerna och en klimatutredning för kännedom. Förslaget understöddes av Teemu Kelkka, Hannu Valtanen, Ronja Karkinen, Kim Liljequist, Pekka Jäppinen och Jenny Snellman. Samhällstekniska nämnden godkände enhälligt förslaget.

Samhällstekniska nämnden beslutade befullmäktiga föredraganden att göra behövliga tekniska ändringar i planmaterialet.

Beslut

Samhällstekniska nämnden beslutade föreslå kommunstyrelsen att styrelsen

1

godkänner de motiverade ställningstagandena (s.k. planläggarens bemötanden) till responsen på förslaget till delgeneralplan för Masaby enligt bilagan till detta ärende

2

Föreslå vidare kommunfullmäktige att områdena med planbeteckningen A i Masaby delgeneralplaneområde i fortsättningen detaljplaneras som småhusdominerade.

3

godkänner delgeneralplanen för Masaby (ritn. 3473) med tillhörande handlingar i enlighet med MBL 37 § och föreslår dem vidare för godkännande i kommunfullmäktige

4

Nämnden beslutar stryka ordet SMÅHUSDOMINERAD i samband med A-planbeteckningarna i detaljplanebeskrivningen enligt följande: - Sida 21, första stycket - sida 60 tredje stycket - sida 60 tredje stycket stryks "i huvudsak ... av flervåningshus och låghus" - sida 60 sjunde stycket - sida 60 åttonde stycket - sida 63 det andra stycket stryks "förutom flervåningshus" - sida 63 andra stycket - sida 63 tredje stycket - sida 65 tredje stycket stryks "är i huvudsak flervåningshusdominerat och" - sida 65 tredje stycket stryks "flervåningshus".

5

Nämnden beslutar att delgeneralplanen ändras enligt den starka detaljplanen för Sundet III i fråga om skyddsområdena. Motiveringar: I delgeneralplanens område gäller detaljplanen för Sundet III, där man detaljerat har fastställt skyddsområdet och naturvärdena i VL-området samt s-1-, s-2 och s-3-områdena inom området. I detaljplanen har de delar av område som ska bevaras i naturligt tillstånd definierats med beteckningen s-1, skötsel av området utan att väsentligt ändra landskapets karaktär, bevarande av landskapets lund- och/eller skogskaraktär, och på området får man inte vidta åtgärder som försvagar flygekorrens livsbetingelser. Byggnadslämningarna och resterna av konstruktionerna i VL-området ska bevaras enligt s-2-bestämmelsen, och s-3-delarna i VL-området ska skötas i naturligt tillstånd, där de stora lövträden i området ska bevaras. Detaljplanen definierar alltså redan detaljerat skyddet av området.

6

Nämnden beslutar ändra/precisera bestämmelserna i delgeneralplanen så att åtgärdsbegränsningen enligt MBL 128 § inte gäller trädfällning i jord- och skogsbruksområdena (M, MA, MU och MY).

7

Området norr om Sjövik ändras enligt planförslaget till rekreationsområde (VL), dessutom justeras avgränsningen av lundområdet. Näseuddens spets (257-404-878-3) stryks ur det skyddsområde som föreslås i delgeneralplanen och att skyddsvärdena utvärderas på nytt i fråga om det återstående området.

8

Nämnden ger följande anvisning för beredningen: I de kommande detaljplanerna för centrumområdet ska man fästa uppmärksamhet vid möjligheten att utveckla kollektivtrafiken, utvecklingen av förutsättningarna för gång och cykling och innovativt satsa på trivsamenheten i miljön och högklassigt stadsutrymme och högklassigt stadsbild.

9

Nämnden ger följande anvisning för beredningen: För nästa behandling av planen bifogas trafikplanen, de planläggningsekonomiska kalkylerna och en klimatutredning för kännedom.

10

befullmäktiga föredraganden att göra behövliga tekniska justeringar i planmaterialet.

Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen anslöt sig till sammanträdet under behandlingen av § 16 kl. 19.11.

Kommunarkitekt Tero Luomajärvi fungerade som föredragande vid sammanträdet under § 12–16 kl. 17.00–20.43.

Ledamot Hannu Valtanens kontakt bröts under behandlingen av § 16 kl.

19.56–20.01.

Samhällstekniska nämnden tog en paus i behandlingen i slutet av § 16 kl. 20.43–20.48.

Det konstaterades att direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen fortsatte som föredragande från och med § 17 kl. 20.48.

Redogörelse

Delgeneralplanens placering och bakgrund

Delgeneralplanen för Masaby omfattar Masaby tätort och dess närområde. Avståndet mellan kommuncentrum och Masaby är ungefär sju kilometer. Kollektivtrafikförbindelserna till kommuncentrum och mot huvudstadsregionen är goda. Kustbanan och Ring III går genom planeringsområdet. Masaby nås också lätt från Västerleden. Avståndet till Helsingfors centrum är ca 25 kilometer.

Planeringsområdet gränsar i söder till delgeneralplanen för Jorvas–Ingvalsby och till detaljplanen för Norra Jorvas, som är anhängig, samt till delgeneralplanen för Sundsberg, som ska anhängiggöras år 2023. I väster gränsar området till delgeneralplanen för Gesterby och Smedsby och i öster till Esboviken. I norr fungerar Hommasvägen som gräns. Planeringsområdet är ca 13 kvadratkilometer och där bodde i slutet av år 2022 drygt 7 000 invånare. Kyrksläotts kommun är en betydande markägare i området, men planeringsområdet är ändå huvudsakligen i privat ägo.

Delgeneralplaneprojektet inleddes som ett planeringsprojekt enligt det av kommunfullmäktige år 2012 godkända planläggningsprogrammet. Programmet för deltagande och bedömning godkändes av samhällstekniska nämnden 21.11.2013 (§ 86), och planen anhängiggjordes genom kungörelse 30.1.2014. I början av planeringen, år 2013 ordnades en geoinformationsenkät (Mapita Oy), med hjälp av vilken kommunen fick viktig information för utvecklingen av området av områdets invånare och andra parter. Resultaten i geoinformationsförfrågan har utnyttjats i delgeneralplansarbetet. Det må konstateras att projektet legat på is i flera år på grund av resursbrist. Det justerade programmet för deltagande och bedömning för projektet godkändes i samhällstekniska nämnden 26.8.2021 (§ 99).

Beredningsmaterialet till delgeneralplanen

Beredningsmaterialet till delgeneralplanen för Masaby (utkast) lades fram på samhällstekniska nämndens beslut 26.10.2017 (§ 52) för tiden 3.11–15.12.2017. Under framläggningen ordnades ett invånarmöte 21.11.2017.

Beredningsmaterialet innefattade reserveringar för en betydande mängd boende: till exempel hade flera bostadsområden som tillåter flervånings-, rad- och småhus (A) anvisats och i beredningsmaterialet var deras areal ca 78 ha. För områdena för centrumfunktioner hade anvisats ett område på ca 69 ha. De småhusdominerade bostadsområdenas (AP) areal var ca 213 ha. Markanvändningen möjliggjorde nya förbindelser som tjänar fordonstrafiken och som anvisats för fordonstrafikens behov, så som en förbindelse från Masabyvägen genom Centralskogen till Smedsbyvägen och en ringaktig förbindelse från Smedsbyvägen till Masabyvägen.

31 utlåtanden och 39 åsikter inkom om beredningsmaterialet. I åsikterna som inkom vid invånarmötet och beträffande planens beredningsmaterial framhövdes bland annat följande faktorer och mål: den egna fastighetens byggrätt, annan markanvändning i den egna näromgivningen, antalet

närreklamationsområden, trafiksystemet och nya vägförbindelser och det nya bostadsområdet som anvisats i Centralskogen.

Myndighetsinstanserna som styr planläggningen föreslog en effektivare markanvändning i Masaby tätort än vad som föreslagits i beredningsmaterialet.

Förslag till delgeneralplan

Kommunstyrelsen beslutade 25.10.2021 (§ 471) lägga fram förslaget till delgeneralplan 15.11–17.12.2021. På grund av coronaläget ordnades ett virtuellt invånarmöte 30.11.2021. Markanvändningsprinciperna i planens beredningsmaterial och planförslaget är i huvuddrag rätt lika, och ändringarna som gjorts i beredningsmaterialet är rätt små. Den största förändringen är utvidgningen av planeringsområdet norrut så att området söder om Hommasvägen anslöts till delgeneralplanen. Man slopade också fordonstrafikförbindelsen genom Centralskogen. Programmet för deltagande och bedömning för projektet justerades hösten 2021.

Flera bostadsområden som tillåter flervånings-, rad- och småhus (A) hade t.ex. anvisats i planförslaget jämfört med i beredningsmaterialet, och deras areal var ca 123 ha. För områdena för centrumfunktioner hade anvisats ett område på ca 52 ha. Totalt fanns kring tjugo smådominerade bostadsområden (AP) med en areal om ca 220 ha. Serviceområdena (P) och arbetsplatsområdena (TP), så som det nya arbetsplatsområdet enligt detaljplanen för Kolabacken söder om Masabyportens planskilda anslutning, vilka i regel är förenliga med de befintliga detaljplanerna, anvisades i planförslaget. På plankartan finns också jordkabelinjen, som Kolabackens datacentraler verksamhet kräver, enligt det alternativ till utstakning som valts bli genomfört.

26 utlåtanden och 39 åsikter inkom om planförslaget. I responsen från det virtuella invånarmötet och planens beredningsmaterial betonades huvudsakligen samma saker som i responsen om beredningsmaterialet, dock så att man t.ex. motsatte sig detaljplaneringen av Sjövikområdet och byggandet av Rävkarrets bostadsområde som anvisats på Centralskogens område. I responsen gavs ordentlig kritik om jordkabelinjen för Kolabackens datacentral. Genom responsen fick man värdefull information, och flera detaljer i planförslagets material har justerats och ändrats. Ett sammandrag av de givna utlåtandena och anmärkningarna och s.k. planläggarens bemötanden ingår som bilaga till detta ärende.

Mål för delgeneralplanen och utredningar som styr planeringen

Utarbetandet av delgeneralplanen grundar sig på Kyrkslätts planlägningsprogram 2021–2025 som godkänts av kommunfullmäktige (5.10.2020 § 78). Delgeneralplanen möjliggör uppgörande av planprojekten i det hösten 2022 godkända planlägningsprogrammet. Delgeneralplanen har gjorts upp enligt principerna i utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 (Demos Helsinki och Sweco Finland, 2020), utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2040 (Kyrkslätts kommun, 2016), MBT 2019-planen och Nylandsplanen 2050. Den är också förenlig med Kyrkslätts kommunstrategi 2022–2023 (Kyrkslätts kommun, 2022) och utvecklingsbilden för Jorvas och Sundsberg 2060 (Kyrkslätts kommun, Arkkitehtitoimisto B & M Oy och Rouhiainen Möricz Arkkitehdit Oy, 2020).

Huvudmålen i delgeneralplanen stämmer överens med planens beredningsmaterial och planförslaget:

1. Förenhetligande av samhällsstrukturen i Masaby tätort genom att uppdatera markanvändningen för boendets del att möta den nuvarande efterfrågan genom att öka möjligheterna för byggande av flervåningshusområden i närheten av stationen och å andra sidan också genom att öka möjligheterna till småhusdominerat boende i Masaby tätort. Målet är också att möjliggöra placering av invånarmängden enligt utvecklingsbilden på planeringsområdet både genom att förtäta den befintliga strukturen och genom att på delgeneralplanenivå anvisa områdesreserveringar för nya mångsidiga bostadsområden enligt utvecklingsbilden och planlägningsprogrammet.
2. Möta den ökande och föränderliga trafikens behov genom att utveckla trafiksystemet.
3. Möta de föränderliga arbetsplatsområdenas behov. I synnerhet på affärscentrumets område och området mellan kustbanan och Ring III finns behov att ändra markanvändningen i en mångsidigare riktning genom att möjliggöra stadsmässig, blandad verksamhet på området.
4. Trygga funktionaliteten av de ekologiska förbindelserna på området och bevarandet av Centralskogen som en tillräckligt stor helhet. Målet är också att öka rekreationsrutterna och invånarnas rekreationsmöjligheter i Centralskogen och i strandzonerna vid Vitträsk och Esboviken.
5. Minimering av skadliga klimatkonsekvenser och skogsfällning.

Markanvändningen i delgeneralplanen möjliggör lite förtätning av de nuvarande glesbygdsområdena. Utgångspunkten för dimensioneringen är Kyrksläotts generalplan 2020. Å andra sidan har alla kalkylerade byggplatser enligt generalplanen inte kunnat anvisas, så som lägenheterna på Ring III:s bullerområde.

Det har uppgjorts många utredningar i samband med delgeneralplanen. De fokuserar på betydande konsekvenser och gäller särskilt områden där markanvändningen ändras. Materialen som använts i planarbetet kan läsas på sidorna 7 och 8 i planbeskrivningen. Den sista som blev färdig var bedömningen av klimatkonsekvenserna för Masaby delgeneralplan (Ramboll Finland Oy, 2022). Må det konstateras att utredningen som gjorts upp på basis av planförslaget inte förutsatt betydande ändringar i markanvändningslösningarna, för dess markanvändning är en förnuftig samhällsstrukturell helhet: både befintliga och nya områden enligt planförslaget integreras väl i den byggda infran och den rådande samhällsstrukturen och främjar bland annat hållbara färdvägar och förbättring av förutsättningarna för kollektivtrafik.

För det egentliga planarbetet har uppgjorts sju utredningar och planer för att föra projektet vidare.

Delgeneralplanen som beretts för behandling för godkännande

Delgeneralplanen för Masaby uppgörs som plan med rättsverkningar enligt Kyrksläotts kommuns gängse praxis. Efter att den vunnit laga kraft ersätter den Kyrksläotts generalplan 2020 på sitt område. Målsättningen i delgeneralplanen är år 2050, vilket innebär att trafikarrangemanget enligt planen och den övriga markanvändningen bedöms ha förverkligats.

Ett myndighetssamråd om delgeneralplanen ordnades 7.9.2022. Utöver det ordnades ett arbetsamråd om projektet 1.11.2022, för man hann inte behandla alla centrala frågor under myndighetssamrådet. Vid samrådet gick man igenom responsen om planförslaget som getts av centrala instanser och de preliminära svaren till dem med betoning på effekterna av markanvändningslösningen och eventuella ändringsbehov i planförslaget. Skogsområdet i den ekologiska korridoren som Forststyrelsen införskaffat och ändringen av det till naturskyddsområde togs upp under förhandlingarna. Enligt myndighetsinstanserna som styr planläggningen förutsätter ändringarna som görs i planförslaget inte uppgörande av ett justerat planförslag, eftersom områdets principiella markanvändning inte förändras.

Behovet av tjänster ökar

Delgeneralplanen möjliggör på området teoretiskt uppskattat högst 15 000 invånare, av vilka nästan 8 000 alltså är nya invånare. Det innebär att efterfrågan på mångsidigare tjänster är kraftig. Största delen av både de kommersiella och de offentliga tjänsterna kommer antagligen att placeras på områden för centrumfunktioner (C), som anvisats i delgeneralplanen. Målet är att koncentrera en stor del av områdets tjänster på Masabys centrumområde, så att de tillsammans skulle bilda ett fungerande affärscentrum som lockar en tillräcklig kundkrets för att upprätthålla servicenivån. På området för centrumfunktioner torde placeras en betydande mängd nya arbetsplatser och bostäder. Delgeneralplanen möjliggör mångsidigt arbetsplatser inom olika branscher på området, för beteckningen möjliggör smidigt olika företags behov och underlättar detaljplaneprojektens genomförbarhet.

Boende

Majoriteten av det nya bostadsbyggandet förutsätter detaljplanering (C, A, AP): I Masaby tätort utarbetas nya detaljplaner, och de befintliga uppdateras. I delgeneralplanen anvisas mångsidiga byggmöjligheter för olika boendetyper: centrumboende (C), blandade flervåningshus-, radhus- och småhusområden (A), egnahemsbetonade småhusområden (AP) och landsbygdsaktigt boende (AO, AM). I och med markanvändningslösningen i delgeneralplanen förenhetligas samhällsstrukturen. Effektivare boende placeras på kärnområdet i den nuvarande tätorten. Den bärande idén är att dela in boendet i zoner så att höghusdominerat boende placeras i Masaby centrum och stationsregionen.

Dimensioneringsprincipen för glesbygdsområdena (AO/nr) i delgeneralplanen baserar sig på dimensioneringen av stamlägenhetsberäkningen i Kyrksläotts generalplan 2020. Det placeras inga nya byggplatser på vattendragens strandlinjer. Stamlägenhetsberäkningen enligt Kyrksläotts generalplan 2020 finns i bilaga 3. Ur bilaga 4 framgår var de nya byggplatserna ligger.

Med anledning av responsen hör inte klungan av småhus (AO/nr) i Sjövik i Esboviken längre till områdena som ska detaljplaneras, för det är endast möjligt att genomföra två nya byggplatser för egnahemshus på området. Det är inte motiverat att placera nya byggplatser på Ring III:s bullerområde. Således är det inte planekonomiskt motiverat att detaljplanera området. Må det konstateras att ökningen av fordonstrafiken orsakad av invånarna i två nya egnahemshus är nominell i den nuvarande plankorsningen mellan Ring III och Majviksvägen.

Det utarbetas inte detaljplaner för glesbygdsområden (AO/nr), där man vid genomförandet av nya byggplatser stöder sig på avgöranden som gäller planeringsbehov med undantag av en byggplats vid sjön Vitträsk. Genomförandet av denna byggplats förutsätter undantag från strandens planeringsbehov. Det landskapsmässigt betydande bostadsområdet för villor i kulturmiljön i strandzonen för sjön Vitträsk, byggnadsskyddsområdet (SR) på samma område, det landsbygdsaktiga glesbygdsområdet i Vestergårds och Östergårds kulturmiljö samt den i förra stycket nämnda bostadsklungan i Sjövik har anvisats som bostadsområde för fristående småhus (AO/nr).

De för boende anvisade områdenas andel av områdesreserveringarna som ska detaljplaneras i delgeneralplanen är ca 28 % av delgeneralplanens areal (den föreslagna byggrätten inkluderar det existerande byggnadsbeståndet):

- område för centrumfunktioner (C): ca 60 ha som möjliggör byggrätt om ca 238 000 v-m², av vilket en betydande del är bostadsbyggande
- för flervåningshus-, radhus- och småhusbyggande (A): ca 114 ha som möjliggör byggrätt om ca 340 000 v-m², av vilket en betydande del även är egnahemshusbyggande som kompletterar de befintliga småhusområdena.
- småhusområden (AP): ca 195 ha som möjliggör byggrätt om ca 195 000 v-m², av vilket största delen är egnahemshusbyggande.

Det må konstateras att Rävkarrets bostadsområde som i planförslaget placerats i Centralskogen har strukits med anledning av den negativa responsen och områdets dåliga planekonomi.

För att turbustrafik ska kunna inledas på den nya ringaktiga gatuförbindelsen mellan Smedsbyvägen och Masabyvägen, måste det finnas tillräckligt med invånare invid den. Därför har man i delgeneralplanen vid förbindelsen reserverat möjligheten att genomföra byggande av flervåningshus, radhus och småhus (A).

Rekreatiomsområden

Delgeneralplanens princip är att skapa goda friluftsmöjligheter för de som bor i Masaby tätort. För ändamålet finns det närrekreatiomsområden (VL) med friluftsrutter i närheten av bostadsområdena. Jämfört med planförslaget finns det i delgeneralplanen som beretts för behandling för godkännande flera rekreatiomsområden (ca 236 ha), dvs. ca 18 procent av planeringsområdets areal. Grönområdesnätet baserar sig på strålförmade grönförbindelser från Masaby centrum till omgivande grönområden: Centralskogen, Bobäck och sjön Vitträsk's strandområden. På grund av kustbanans och Ring III:s förhindrande verkningar är förbindelserna från centrum till Esboviken begränsade, men gång- och cykelförbindelserna som går över eller under kustbanan och Ring III har planerats så att de fungerar.

Esbovikens strandzon reserveras för rekreation på Majviksområdet. En betydande del av strandzonen på Herrgårdsstrandens område har anvisats som naturskyddsområde (SL), vilket avviker från markanvändningen i planförslaget. Det har inte byggts friluftsrutter i strandzonen eftersom man i tiden i samband med utarbetandet av detaljplanen för Sundet III

konstaterade att det inte är motiverat att genomföra friluftsrutter där på grund av den utmanande terrängen och att byggande av dem så de blir trygga skulle ha förutsatt sprängningsarbeten på de landskapsmässigt fina bergsområdena. Med anledning av det har markanvändningen i strandzonen bevarats i naturtillstånd. De närbadstränder och närbåtplatser som detaljplanen tillåter har liten verksamhet, och därmed kan de fortsätta i Herrgårdsstranden.

Naturskyddsområden och naturens mångfald

En av de synligaste ändringarna i delgeneralplanen som beretts för behandling för godkännande jämfört med planförslaget är de nya naturskyddsområdena. Den mest betydande av dem ligger i den ekologiska korridorens zon. Forststyrelsen skaffade hösten 2022 ett omfattande område söder om Masaby tätort, och det har anslutits till naturskyddsområdet för Finnträsk's gamla skogar. Ytterligare har det i Esbovikens strandzon, på Herrgårdsstrandens område i enlighet med Nylandsplanen 2050 bildats tre nya naturskyddsområden och ett naturskyddsområde för gammal skog. Även området Näsudden norr om Sjöviks bostadsklunga har anvisats som naturskyddsområde.

Planförslaget har justerats genom att anvisa vissa områden med betydande naturvärden som naturskyddsområden. Det finns sex sådana områden med liten areal på plankartan. På dessa områden finns bland annat hassellundar och kärrområden. Må det också konstateras att Sundets naturskyddsområdes avgränsning har justerats i enlighet med den gällande situationen.

I delgeneralplanen har beaktats de områden som är viktiga för flygekorrrens (s-1) och fladdermössens (s-2) livsmiljöer. Uppgifter om fladdermössens livsmiljö har fått år 2022. Särskilt viktiga områden med tanke på naturens mångfald har märkts med luo-beteckning.

Esbovikens fågelvattenområde har i delgeneralplanen konstaterats vara ett naturskyddsområde (SL) enligt avgränsningen i Natura 200-nätet. Planförslaget har justerats något för Natura-avgränsningens del i naturskyddsområdets södra del så att avgränsningen har skurits ner så den stämmer överens med Natura-beslutet och så att en del av området utanför gränsen anvisats som vattenområde (W) och en del som område med förekomster av stor natebock (SL). Det bör konstateras att största delen av området där store natebocken förekommer ingår i naturskyddsområdet som hör till Natura 2000-nätet.

Trafik

För att kunna genomföra markanvändningen och befolkningsökningen enligt delgeneralplanen, ska trafiksystemet i Masaby tätort utvecklas. Avsikten är att göra det skedvis. Kommunens representanter i MBT 2023-planeringsprojektet har systematiskt lyft fram behovet att förbättra Masabyportens planskilda anslutning på Ring III. Preliminärt verkar det som om projektet skulle höjas till korgen för genomförande i MBT 2023-planen för planeringsperioden 2024–2027. Genomförandet av projektet skulle främja utvecklingen av Masaby tätort betydligt.

Skede 2 av förnyandet av Masabyvägen förutsätter förnyande av områdets detaljplaner så som också genomförande av ett litet resecenter i stationsregionen. Mellan Smedsbyvägen och Masabyvägen anvisas i delgeneralplanen en gatuförbindelse vars syfte är att också fungera som

en förbindelse för turbusstrafiken. Senare är det meningen att fortsätta förbindelsen till området Solbacka och Majvik, då Majviksportens planskilda anslutning genomförts på Ring III.

I delgeneralplanen bereder man sig på att genomföra området Solbacka och Majvik genom att möjliggöra fyra olika trafikeringsätt för fordonstrafiken. Det är utmanande att genomföra området, för vardera alternativ förutsätter tilläggsutredning om fordonstrafikens funktionalitet och den maximala kapaciteten som vägnätet möjliggör. Dessa faktorer påverkar samtidigt befolkningens mängden på området. I planbeskrivningen finns korta beskrivningar om alla alternativ (sidorna 62–63).

Må det konstateras att man i delgeneralplanen beaktats vägplanen för Ring III som är anhängig. Detaljplanerna på dess influensområde bör förenhetligas innan planen godkänns i Traficom. I planlägningsprogrammet, som godkändes hösten 2022, har ärendet tagits i beaktande.

Arbetsplatsområden

I delgeneralplanen har beaktats de befintliga och gällande detaljplanerade arbetsplatsområdena, även om de nuvarande detaljplanerna ska förenhetligas med den anhängiga vägplanen för Ring III. Likaså har arbetsplatsområdena enligt detaljplanen för Kolabacken, som inte är lagakraftvunnen på grund av besvär, anvisats i delgeneralplanen.

Övrigt

Planeringsmålen för markanvändningen har i delgeneralplanen anpassats till den byggda miljön, områdets särdrag, natur- och kulturvärden och lokala behov så att en god livs- och verksamhetsmiljö uppnås i och med markanvändningslösningen som delgeneralplanen möjliggör och den rådande miljön. I och med det möjliggörs hållbara färdvägar och en planekonomiskt förnuftig samhällsstruktur med beaktande av kommunens klimatmål.

Ur kartan i delgeneralplanen som beretts för godkännande framgår planeringsområdets alla landskapsmässigt betydande kulturmiljöer inklusive byn Bobäcks och Vitträskes omgivning. Utöver fornlämningsobjekten (sm) har i delgeneralplanen anvisats Porkala arrendetids militärhistoriska lämningar (kp) med den precision som Västra Nylands museum kräver.

I delgeneralplanen som beretts för behandling för godkännande har jordkabeln (2x400 kV) som Kolabackens datacentralens verksamhet fordrar anvisats som riktgivande linje på plankartan. Man bestämde sig för detta förfaringsätt eftersom statsrådet fattar beslut om inlösningstillståndet för den. Med andra ord beslutar man inte om jordkabelns slutliga utstakning. Även på Kolabackens plankarta har anvisats en ny jordkabel (2x110 kV), som datacentralens verksamhet förutsätter. Den ska huvudsakligen genomföras på det nya naturskyddsområdet för Finnträskes gamla skogar, vilket ägs av Forststyrelsen. Planbestämmelsen möjliggör detta.

Planområdet har utvidgats lite jämfört med projektets justerade program för deltagande och bedömning och planförslaget så att en liten del av kustbanan i norra delen har fogats till delgeneralplanen. Ärendet togs upp vid myndighetssamrådet. Eftersom utvidgningsområdet konstaterades vara litet och till sina inverkningsringar, var det möjligt att utvidga planområdet.

Handlingar:

- Kaavakartta_ja_määräykset
- Kaavaselostus_su
- Kaavaselostus_ru
- Kaavaselostus_liitteet
- Vastineet_su
- Vastineet_ru

Tilläggsmaterial:

- Protokoll kommunstyrelsen 25.10.2021 § 471, delgeneralplanen för Masaby, framläggning av förslaget till delgeneralplan
<http://kirkkonummise.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2021928-5>

Beslutshistoria