

DETALJPLAN FÖR SOLBACKA OCH MAJVIK

Program för deltagande och bedömning (MBL 62 § och 63 §)

VAD PLANERAR MAN?

Avsikten med detaljplanen för Solbacken och Majvik är att komplettera bebyggelsen på ett område med väl ordnad kollektivtrafik. Planen tar hänsyn till de kulturmiljöer och naturvärden som finns på området. Markägaren på området, PKS Hankekehitys Oy, och kommunen har avtalat om att sätta igång planeringsprocessen och avtalet har godkänts av kommunen. I planen beaktas också den områdesreservering som förbättringen av Ring III förutsätter.

VARFÖR PLANERAR MAN?

Planläggningsprogram

I Helsingforsregionens markanvändningsplan 2050 hör Solbacka och Majvik till regionens primära utvecklingszoner. Enligt Kyrksläotts planläggningsprogram 2016–2020 ska detaljplaneringen av Solbacka och Majvik påbörjas år 2016.

Nylands landskapsplaner

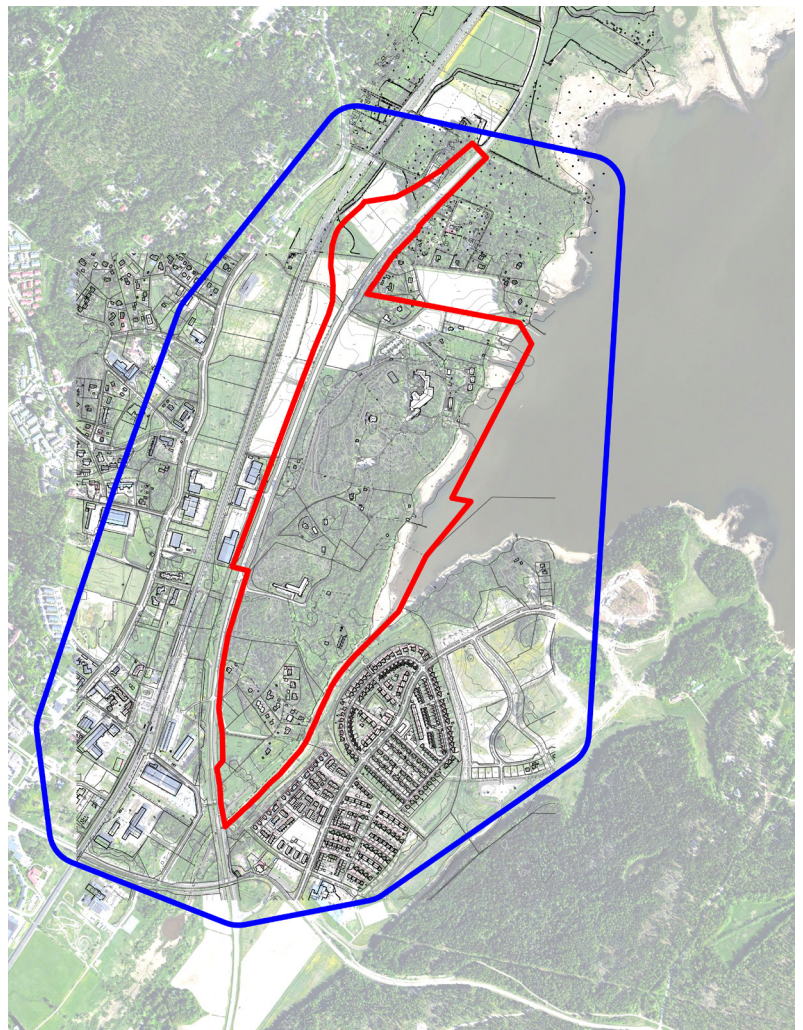
På planeringsområdet gäller landskapsplanen för Nyland (fastställd år 2006) och etapplandskapsplan 2 för Nyland (fastställd år 2014). I båda planerna betecknas planområdet som område för tätortsfunktioner samt som område som ska förtätas. Landskapsplanen för Nyland betecknar också området som viktigt då det gäller bevarandet av kulturmiljöer eller landskap. Etapplandskapsplanerna 1 och 3 innehåller inga förändringar gällande området.

Generalplan

På planeringsområdet gäller Kyrksläotts generalplan 2020, som vann laga kraft år 2000. I generalplanen är planeringsområdet betecknat som småhusdominerat område (AP), område för enskild service och förvaltning (PK) och byområde (AT). Området berörs också av den anhängiggjorda delgeneralplanen för Masaby, där man kommer att ta ställning till en effektivare användning av markområdena i Majvik och Solbacka. Till hjälp vid uppgörandet av delgeneralplanen har man gjort strategiplanen Utvecklingsbild för Masaby och Bobäck 2040. I den betecknas planområdet som område som ska förtätas och som är viktigt ur kulturmiljöns synvinkel.

Detaljplan

För planområdets norra del gäller detaljplanen Majvik I (detaljplan nr 1416) från år 1981, som uppdateras i samband med uppgörandet av detaljplanen för Solbacka och Majvik. Största delen av området är oplanerat. I samband med planläggningen undersöks bl.a. trafikarrangemangen, rutten för en eventuell busslinje genom planområdet samt förbindelselederna till buss- och spårtrafikens hållplatser. I detaljplanen beaktas den områdesreservering som behövs för ändringsarbetena på Ring III, enligt den rapport som håller på att slutföras. Områdesreserveringen för Ring III förorsakar också ändringar i detaljplanen för Masaby centrum's industriområden (detaljplan nr 1916) från år 1987 samt i detaljplanen för Masaby centrum (detaljplan nr 1243) från år 1980.



— Preliminär avgränsning av planområdet
— Influensområdets avgränsning

VAR PLANERAR MAN?

Läge och trafikförbindelser

Planområdet gränsar i söder till Herrgårdsstranden, i väster till Ring III och via den till Masabyporten, i norr till den norra gränsen för detaljplanen Majvik I från 1981 och i öster till Natura 2000-vattenområdet. I omedelbar anslutning till planområdet ligger Masaby järnvägsstation, varifrån det tar 16 minuter med närtåg till Esbo järnvägsstation och 30 minuter till Helsingfors järnvägsstation. Planområdet ligger cirka en kilometer från Masaby centrum och cirka åtta kilometer från kommunens centrum.

Storlek och markägförhållanden

Planområdets storlek är sammanlagt ca 73 ha, varav ca 9 ha är vattenområde, ca 34 ha är i privat ägo, Fackförbundet PRO äger ca 14 ha, Senatfastigheter äger 2 ha, PKS Hankekehitys äger ca 9 ha och finska staten äger cirka 5 ha runt Ring III.

Befolkning, arbetsplatser och service

Området har för nuvarande några tiotal invånare. Avsikten är att planera ett bostadsområde som använder sig av servicen i Masaby, Sundberg och Herrgårdsstranden. På området finns Fackförbundet PRO:s mötes- och kongresshotell Majvik som sysselsätter cirka 30 personer samt i Senatfastigheters fastighet Lantmäteriverkets central för geografisk information FGI som sysselsätter cirka 100 personer.

Utredningar

De naturutredningar som gjorts i samband med uppgörandet av delgeneralplanen för Masaby. För Solbacka gjordes också år 2015 en noggrann naturutredning och en kartläggning av förekomsten av flygekorrar på området. Dessutom kommer man att kartlägga förekomsten av fladdermöss. År 2015 gjorde kommunen en utredning av den byggda kulturmiljön på området. Markägaren är beredd att låta göra en byggbarhetsutredning, främst gällande gatusträckningen, i områdets södra del. I samband med planeringen görs också en utredning av förekomsten av sulfiter på området.

Naturförhållanden

Planområdet ligger huvudsakligen på en bergsrygg, men längre ner mot Esboviken ligger det på lera.

Planområdet gränsar till ett Natura 2000-område. I landskapsplanen är strandområdet delvis anvisat som naturskyddsområde. För områdets södra del noterar landskapsplanen ett behov av grönförbindelse.

Kommunalteknik, byggnader och kulturhistoria

Planområdet hör till Carunas eldistributionsområde. På området finns avloppsledning. Planområdet definieras i såväl den riksomfattande inventeringen som i Nylands förbunds inventering delvis som ett kulturhistoriskt betydelsefullt område. På området finns Hagabäckens villor som tillsammans bildar en kulturmiljöhelhet. Enligt inventeringen av byggda kulturmiljöer från 2014 finns det fem värdefulla kulturmiljöobjekt på planområdet: Majviks jugendslott från år 1906 samt villorna Härlunda (1934), Karlsbacka (1908), Paulsro (1918) och Hvilan (1910).

Hösten 2016

BEREDNING

HUR FRAMSKRIDER PLANERINGEN?

- planläggaren utarbetar ett program för deltagande och bedömning (PDB) samt preliminära markanvändningsskisser
- experter gör behövliga utredningar

HUR KAN MAN PÅVERKA PLANERINGEN?

- -anhängiggörandet av PDB:n och detaljplanen kungörs i Kirkkonummen Sanomat och Västra Nyland samt meddelas per brev till markägarna på planområdet
- -PDB:n finns till påseende på kommunens webbplats, i kommunkansliet samt i kommunens bibliotek

DEM BESLUTAR OM PLANERINGEN?

- Samhällstekniska nämnden godkänner programmet för deltagande och bedömning

DEM GÄLLER PLANERINGEN?

Markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden märkbart kan påverkas av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen, kan delta i planläggningen. Dessa grupper kallas intressenter.

Intressenter i detaljplanen för Solbacka och Majvik är:

Markägare och invånare

- markägarna och invånarna på planeringsområdet med närområde
- kommunens invånare
- Fackförbundet PRO
- Senatfastigheter
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Våren 2017

UTKASTSKEDET

- planläggaren utarbetar ett planutkast (= karta och beskrivning) och en konsekvensbedömning
- experter gör behövliga utredningar

- planutkastet hålls offentligt framlagt i kommunhuset och i kommunens bibliotek i minst 30 dagar och under den tiden kan man muntligen eller skriftligen framföra sina åsikter till planläggaren eller skriftligen till samhällstekniska nämnden
- om planutkastet begärs utlåtanden av berörda myndigheter, föreningar och övriga samfund
- ett invånarmöte ordnas om planutkastet
- om framläggningen och invånarmötet meddelas med en kungörelse

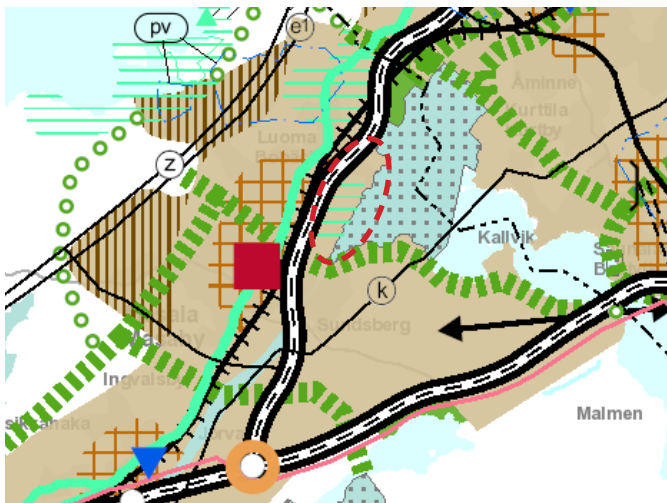
- samhällstekniska nämnden godkänner planutkastet och lägger fram det till offentligt påseende

Företag

- Fackförbundets PRO:s mötes- och kongresshotell Majvik
- Senatfastigheter
- företagen i närområdet
- Caruna Esbo Ab
- Fortum Power and Heat Oy
- Elisa Abp
- TeliaSonera Finland Abp
- Dna Ab

Föreningar och övriga samfund

- Sundsbergs Herrgårdsstrands invånarförening
- Bobäck byaförening
- Kyrksläotts miljöförening r.f.
- Kyrksläotts Natur och Miljö r.f.
- Kyrksläotts företagare r.f.
- Helsingforsregionens ornitologiska förening Tringa r.f.



Utdrag ur en kombination av Nylands landskapsplaner, förminsning

Område för tätortsfunktioner
 Objekt, väg eller område som är viktigt för bevarandet av kulturmiljöer

Hösten 2017

FÖRSLAGSSKEDET

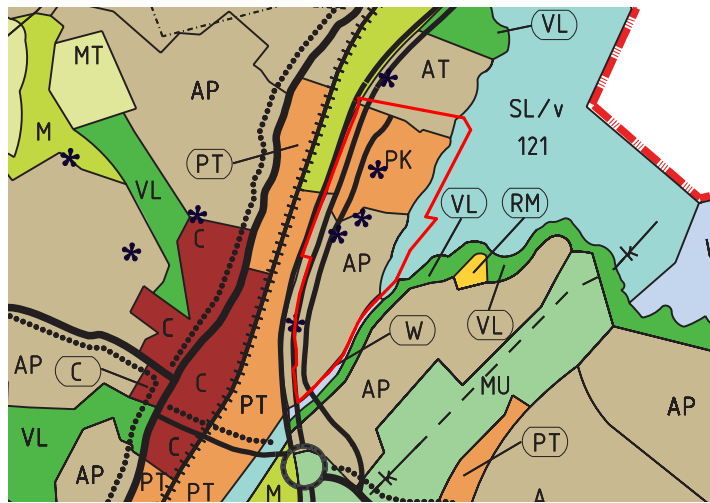
- planläggaren/konsulten utarbetar ett planförslag (= karta och beskrivning)
- experter gör behövliga planer för förverkligandet av planen

- **planförslaget hålls offentligt framlagt i kommunhuset och i kommunens bibliotek i minst 30 dagar och under den tiden kan man lämna in skriftliga anmärkningar till kommunstyrelsen**
- **om planförslaget begärs utlåtanden av berörda myndigheter, föreningar och övriga samfund**
- **om framläggningen meddelas med en kungörelse**

- **samhällstekniska nämnden behandlar planförslaget och bemötandena av inkomna åsikter och förelägger kommunstyrelsen dem**
- **kommunstyrelsen godkänner planförslaget och bemötandena och lägger fram dem till offentligt påseende**

Kommunala myndigheter

- byggnadstillsynen
- miljövärden
- kommunal teknik/investerings-tjänster
- områdestjänster
- vattenförsörjningsverket
- bildningsväsendet
- kulturväsendet
- idrottsväsendet
- näringslivsväsendet
- vård- och omsorgsväsendet
- handikapprådet
- äldre-rådet
- namnkommittén



Utdrag ur Kyrkslätt's generalplan, förminsning

Våren 2018

GODKÄNNANDE

- planläggaren utarbetar ett eventuellt justerat planförslag (=karta och beskrivning) samt bemötanden till de anmärkningar och utlåtanden som getts om planutkastet

- kommunfullmäktiges beslut om godkännande av planen kan överklagas hos Helsingfors förvaltningsdomstol

- **samhällstekniska nämnden behandlar planen och bemötandena av inkomna åsikter och utlåtanden och förelägger kommunstyrelsen dem**
- **kommunstyrelsen behandlar planen och bemötandena och förelägger kommunfullmäktige dem**
- **kommunfullmäktige godkänner planen**

Övriga myndigheter

- HRM Samkommunen Helsingforsregionens miljö-tjänster
- HRT Samkommunen Helsingforsregionens trafik
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Esboregionens miljö- och hälsoskydd
- Museiverket
- Polis-inrättningen i Västra Nyland
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands landskapsmuseum
- Kyrkslätt jaktvårdsförening
- Nylands jaktvårdsdistrikt

VAD FÄSTER MAN UPPMÄRKSAMHET VID I PLANERINGEN?

Planeringen grundar sig på följande ursprungsmaterial:

- Markanvändningsplan för Helsingforsregionen MASU 2050 (2015)
- Kyrkslätt kommunstrategi 2015-2017 (Kyrksläts kommun 2015)
- Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 (Pöyry Finland Oy 2014)
- Kyrksläts servicenätsutredning 2025 (Kyrksläts kommun, 2011)
- Utvecklingsbild för Masaby och Bobäck 2040 (Kyrksläts kommun 2016)
- Helsingforsregionens MAL-intensionsavtal (2012)
- KUUMA-kommunernas gemensamma utvecklingsbild (2012)
- Helsingforsregionens utvecklingsbild – En gränslös metropol (2012)
- Kyrksläts linjenätsplan (2011)
- Nylands landskapsplaner (2006 och 2014)
- Kyrksläts generalplan 2020 (2000)
- Inventering av den byggda kulturmiljön: Masaby (Stadionark 2015)
- Bobäck, inventering av den byggda kulturmiljön 2016
- Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt. Nylands förbunds publikationer E 114 (Nylands förbund 2012)
- Maalle! Helsingin seudun kulttuuriympäristöopas (Galtat, Tuomivaara-Ruikka 2012)
- Byggnadskultur och kulturlandskap i Kyrkslätt (Sigbritt Backman 1992)
- UDD Tiehanke - Kehä III parantaminen (Nylands NTM-central 2016)
- Naturutredning för Masaby och Bobäck, (Enviro 2015)
- Naturutredning för detaljplanen för Solbacka och Majvik i Kyrkslätt (Enviro 2015)
- Förekomsten av flygekorrar i Solbacka och Majvik: Flygekorrutredning för detaljplanen (Enviro 2015)

Detaljplanens konsekvenser bedöms på det sätt som markanvändnings- och bygglagen (MBL) förutsätter. Under planeringen bedöms åtminstone följande direkta och indirekta konsekvenser av planen:

Miljökonsekvenser

- ✓ Konsekvenser för trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och lätttrafiklederna
- ✓ Konsekvenser för vattenförsörjningen och dagvattnet
- ✓ Konsekvenser för samhällsstrukturen
- ✓ Konsekvenser för naturens mångfald
- ✓ Konsekvenser för klimatförändringen

Samhällsekonomiska konsekvenser

- ✓ Konsekvenser för uppkomsten av nya arbetsplatser
- ✓ Konsekvenser för kommunens intäkter samt för investerings- och driftsutgifterna
- ✓ Konsekvenser för bostadsbebyggelsen på området

Konsekvenserna bedöms förutom på själva planeringsområdet också på ett område som är vidare än planeringsområdet och där planen antagligen förorsakar förändringar (se kartbilden). Vid bedömningen används ovan nämnda ursprungsmaterial samt respons från intressenterna. Under utkastsskedet

Sociala konsekvenser

- ✓ Konsekvenser för trafiksäkerheten
- ✓ Konsekvenser för rekreationsanvändningen
- ✓ Konsekvenser för serviceutbudet
- ✓ Konsekvenser för befolknings- och åldersstrukturen

Kulturella konsekvenser

- ✓ Konsekvenser för landskapet och tätortsbilden
- ✓ Konsekvenser för den byggda kulturmiljön och den lokala kulturen

utarbetas dessutom behövliga utredningar om buller, trafik och dagvatten. Konsekvensbedömningen presenteras i förslagsskedet som en del av planbeskrivningen.

HAR MAN REDAN KOMMIT ÖVERENS OM NÅGOT?

Enligt 91 a § i markanvändnings- och bygglagen är en markägare inom ett område som detaljplaneras, och som har avsevärd nytta av detaljplanen, skyldig att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Om deltagande i kostnaderna avtalas genom markanvändningsavtal mellan kommunen och markägaren. Då detaljplaneutkastet blir färdigt kommer kommunen att föreslå markanvändningsavtal för de markägare på området som skulle få avsevärd nytta av detaljplanen, alltså extra byggrätt. Markägarens ersätt-

ning till kommunen fastställs utgående från hurdana investeringskostnader för samhällsbyggande planen innebär för kommunen och vilken ekonomisk nytta markägaren får av planen. För att planen ska kunna godkännas av kommunfullmäktige förutsätts att markanvändningsavtal har ingåtts mellan kommunen och ovan nämnda markägare och att avtalen vunnit laga kraft.

HUR KAN JAG GE RESPONS PÅ PROGRAMMET OM DELTAGANDE OCH BEDÖMNING?

Detta program för deltagande och bedömning har godkänts av samhällstekniska nämnden i Kyrkslätt 20.10.2016. Planen kan vid behov ändras under

planeringsarbetets gång.

När planen bereds kan man ta del av planeringsmaterialet vid kommunens planläggnings- och trafiksystemtjänster på adressen: **Ervastvägen 2, Samhällstekniska väsendets kanslier, 2. vån., Kyrkslätt**.

Respons på programmet för deltagande och bedömning kan sändas under adressen: **Kyrksläts kommun / Registraturen, PB 20, 02401 Kyrkslätt** eller per e-post: **kirjaamo@kirkkonummi.fi**

Ytterligare information om planläggningsprojektet ges av planläggningsarkitekt Annika Pousi, tfn 050 327 3413 och kommunarkitekt Tero Luomajärvi, tfn 040 846 5657 e-post: **fornamn.efternamn@kyrkslatt.fi**