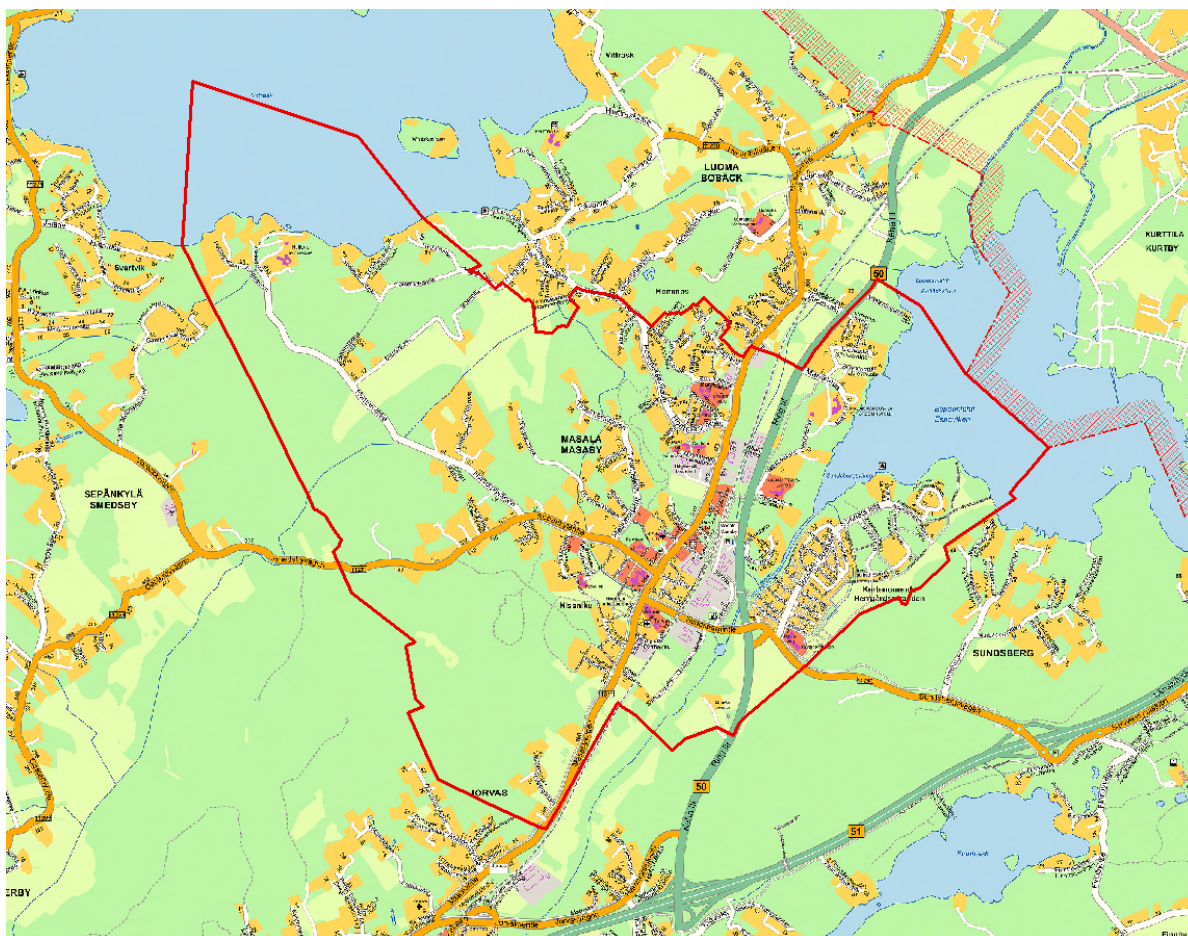


# MASABY DELGENERALPLAN

BESKRIVNING AV DELGENERALPLAN

## Beskrivningen till delgeneralplaneutkastet



KYRKSLÄTTS KOMMUN

# MASABY DELGENERALPLAN

Beskrivning av delgeneralplan. Beskrivningen gäller delgeneralplanekartan som daterats 26.10.2017.

Uppgjorts av:	planläggningsarkitekt Annika Pousi		
Anhängiggjorts:	Kungörelse om anhängiggörande	30.1.2014	
Behandlingar:			
Program för deltagande och bedömning	samhällstekniska nämnden	21.11.2013	§ 86
Utkast till delgeneralplan	samhällstekniska nämnden	30.8.2017	§ 18
		26.10.2017	§ XX
Förslag till delgeneralplan	samhällstekniska nämnden	XX.XX.20XX	§ XX
	kommunstyrelsen	XX.X.20XX	§ XX
Godkännande av delgeneralplanen	samhällstekniska nämnden	XX.XX.20XX	§ XX
	kommunstyrelsen	XX.X.20XX	§ XX
	kommunfullmäktige	XX.X.20XX	§ XX
Ritningsnummer:	3317		
Projektnummer:	33000		

# SISÄLLYSLUETTELO

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER .....	3
1.1	IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	3
1.2	PLANOMRÅDETS LÄGE.....	3
1.3	SYFTET MED PLANEN.....	3
1.4	PLANENS MÅLÅR.....	3
2	SAMMANDRAG .....	4
2.1	PLANPROCESSENS SKEDEN.....	4
2.2	PLANENS CENTRALA INNEHÅLL .....	4
	DIMENSIONERING AV BYGGRÄTTEN .....	5
	INVÅNARE OCH ARBETSPLATSER.....	5
	EKOLOGISKA NÄTVERK.....	5
2.3	GENOMFÖRANDE AV PLANEN.....	5
3	UTGÅNGSPUNKTER .....	6
3.1	UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANERINGSOMRÅDET .....	6
3.1.1	ALLMÄN BESKRIVNING AV OMRÅDET .....	6
3.1.2	NATURMILJÖ .....	6
	LANDSKAPSSTRUKTUR.....	6
	JORDMÅN OCH BYGGBARHET .....	6
	GRÖNOMRÅDESNÄT.....	8
	NATURTYPER.....	8
	SKYDDSOMRÅDEN.....	9
3.1.3	BEBYGGD MILJÖ.....	9
	HISTORIA .....	9
	TRAFIK .....	10
	BYGGD KULTURMILJÖ .....	10
	FORNMINNEN.....	11
	MINNESMÄRKEN.....	11
3.1.4	BEFOLKNING, SERVICE OCH ARBETSPLATSER.....	11
3.2	PLANERINGSSITUATION.....	12
3.2.1	LANDSKAPSPLAN .....	12
3.2.2	GENERALPLAN.....	13
3.2.3	UTVECKLINGSBILD FÖR MARKANVÄNDNINGEN I KYRKSLÄTT 2040 .....	14
3.2.4	UTVECKLINGSBILDEN FÖR MASABY OCH BOBÄCK 2040.....	14
4	PLANERINGSSKEDEN FÖR DELGENERALPLANEN.....	16
4.1	BEHOV AV PLANERING AV DELGENERALPLANEN .....	16
4.2	ANHÄNGIGGÖRANDE .....	16
4.3	DELTAGANDE OCH SAMARBETE .....	16
4.3.1	INTRESSENTER.....	16
4.3.2	PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING.....	16
4.3.3	GEOINFORMATIONSFÖRFRÅGAN.....	16
4.3.4	PLANENS BEREDNINGSMATERIAL .....	16
4.4	DELGENERALPLANENS MÅL .....	17
5	BESKRIVNING AV DELGENERALPLANEN.....	18

5.1	DELGENERALPLANENS STRUKTUR .....	18
5.1.1	BOENDE .....	18
5.1.2	ARBETSPLATSER OCH TJÄNSTER .....	18
5.1.3	TRAFIK .....	19
5.1.4	REKREATIONS- OCH FRILUFTSOMRÅDEN .....	20
5.1.5	JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDEN .....	21
5.1.6	SKYDD.....	21
5.1.7	TEKNISK SERVICE.....	22
5.2	DIMENSIONERING .....	22
5.3	DELGENERALPLANENS OMRÅDESRESERVERINGAR OCH PLANBESTÄMMELSER .....	25
5.4	JÄMFÖRELSE MED DEN GÄLLANDE GENERALPLANEN .....	25
5.5	JÄMFÖRELSE MED DE GÄLLANDE DETALJPLANERNA.....	25
5.6	JÄMFÖRELSE MED UTVECKLINGSBILDERNA.....	25
6	DELGENERALPLANENS KONSEKVENSER.....	27
6.1	KONSEKVENSER FÖR MÄNNISKORNAS LEVNADSFÖRHÅLLANDEN OCH LIVSMILJÖ .....	27
6.2	KONSEKVENSER FÖR JORD- OCH BERGGRUNDEN, VATTNET, LUFTEN OCH KLIMATET.....	28
6.3	KONSEKVENSER FÖR VÄXT- OCH DJURARTERNA, NATURENS MÅNGFALD OCH NATURRESURSERNA .....	28
6.4	KONSEKVENSER FÖR REGION- OCH SAMHÄLLSSTRUKTUREN, SAMHÄLLS- OCH ENERGIEKONOMIN SAMT TRAFIKEN .....	28
6.5	KONSEKVENSER FÖR STADSBILDEN, LANDSKAPET, KULTURARVET OCH DEN BYGGDA MILJÖN.....	29
7	GENOMFÖRANDE AV DELGENERALPLANEN OCH RÄTTSVÄRKNINGAR .....	29
7.1	PLANER SOM STYR OCH ÅSKÅDLIGGÖR GENOMFÖRANDET .....	29
7.2	GENOMFÖRANDE OCH TIDTABELL.....	29
7.3	DELGENERALPLANENS RÄTTSVÄRKNINGAR .....	30
7.4	UPPFÖLJNING .....	30

#### BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN:

1. Delgeneralplanekarta 1:6000, A3, förminskning
2. Delgeneralplanens planbestämmelser
3. Utdrag ur generalplanen som ska ändras
4. Byggrätter på glesbygdsområden
5. Inventering av den byggda kulturmiljön, karta och objektsförteckning
6. Arkeologisk inventering, objektsförteckning
7. Naturutredning, karta och objektsförteckning
8. Analyskarta: Landskapsstruktur
9. Analyskarta Ekologiska förbindelser
10. Analyskarta: Tillgänglighet
11. Analyskarta: Dimensionering

# 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

## 1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

Beskrivningen hänför sig till Kyrksläotts kommuns 26.10.2017 daterade plankarta för beredningsmaterialet till delgeneralplanen för Masaby (ritningsnummer 3317).

Plankartan har uppgjorts i skalan 1:6000.

## 1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE

Delgeneralplaneområdet ligger i östra Kyrkslätt kring Masabys tätort. Masaby ligger ca sju kilometer nordost om Kyrksläotts kommuncentrum och ca 25 kilometer väster om Helsingfors. Området har ett ypperligt trafikmässigt läge längs kustbanan och Ring III. Restiden med närtåg till Kyrksläotts kommuncentrum och Esbo centrum är som minst under tio minuter och till Helsingfors centrum ungefär en halv timme.

Planområdet har en areal på ca 13 kvadratkilometer. Det består av jord- och skogsbruksområden, naturskyddsområden, vattenområden, landsbygdsaktiga bostadsområden och Masaby stations omgivning och de tätare bebyggda tätorterna på Herrgårdsstrandens område. Terrängen har varierande höjdförhållanden.

Planområdet ansluter i söder till delgeneralplanen för Jorvas-Ingvalsby, som vunnit laga kraft 2013, och i öster till delgeneralplanen för Bobäck, som är anhängig (situationen år 2017). Masaby tätort och Herrgårdsstrandens bostadsområde är detaljplanerade.

## 1.3 SYFTET MED PLANEN

Planens namn är delgeneralplanen för Masaby. Delgeneralplanen utarbetas som en delgeneralplan med rättsverkningar enligt markanvändnings- och bygglagen. I förslaget till delgeneralplan ingår karta, planbeteckningar och bestämmelser.

Med hjälp av delgeneralplanen möjliggörs tillväxtförutsättningarna för Masaby med närområde. Enligt utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 kommer invånarantalet i Masaby att öka till mer än 10 000 invånare fram till år 2040. Beredningsmaterialet gör det ändå möjligt för till och med 15 000 invånare att flytta till området. I enlighet med kommunens målsättningar och de riksomfattande målen för områdesanvändningen placeras den största delen av det nya bostadsbyggandet i centrumzonen, i närheten av Masaby station och invid god servicenivå inom kollektivtrafiken. Att koncentrera boendet till centrum främjar uppkomsten av kommersiell service på området.

Masabyområdets ökande antal invånare och arbetsplatser samt mångsidigare service innebär också ökad trafik och ökat behov av granskning av trafikregleringarna på området. I den år 2017 färdigställda trafiksystemplanen för Kyrksläotts centrala tätortszon 2040 (Sito Oy) har en ringförbindelse för fordonstrafiken anvisats norr och väster om Masaby tätort. I delgeneralplanens beredningsmaterial har invid förbindelsen i fråga anvisats både kompletterande byggande och nya bostadsområden.

Med hjälp av delgeneralplanen styrs boendet till gynnsamma områden ur markanvändningsperspektiv, så att till exempel befintliga ekologiska nätverk bevaras i funktionsdugligt skick och att grönnätet utgör en så enhetlig helhet som möjligt. Den i planområdets östra del belägna s.k. centralskogen är områdets mest betydande ekologiska förbindelse, som man strävar efter att bevara som ett så vidsträckt och enhetligt skogsområde som möjligt.

## 1.4 PLANENS MÅLÅR

År 2040 är delgeneralplanens målår, vilket avser att detaljplaneområdena och trafiksystemet som anvisats i delgeneralplanen har genomförts före detta år.

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 PLANPROCESSENS SKEDEN

#### *Skede 1: Geoinformationsförfrågan om planeringsområdet*

Med hjälp av geoinformationsförfrågan ville man utreda invånarnas erfarenheter, synpunkter och önskemål i fråga om planeringsområdet. Förfrågan var öppen 1-21.11.2013, och den genomfördes gemensamt för Masaby och Bobäcks delgeneralplaners område. I enkäten deltog ca 400 svarare, av vilka 75 % var från Masaby. I kartförfrågan kartlades bl.a. områdets pärlor, viktiga rutter, tjänster, hotfulla platser och erfarenheter av den sociala atmosfären.

#### *Skede 2: Utvecklingsbild*

Utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck godkändes i kommunfullmäktige 5.9.2016 (§ 70). Utvecklingsbilden utarbetades gemensamt för Masabys och Bobäcks delgeneralplaneområde, eftersom de tillsammans bildar en funktionell helhet. Av utvecklingsbilden framgår målsättningar för områdets utveckling, ett mer vidsträckt grönnät och nya trafikförbindelser. En del av utvecklingsbildens teman styr delgeneralplanläggningen och en del detaljplaneringen beträffande sin precisionsnivå.

#### *Skede 3: Uppgörandet av delgeneralplanen med rättsverkningar*

Uppgörandet av delgeneralplanen inleddes i enlighet med planlägningsprogrammet, då programmet för deltagande och bedömning godkändes 21.11.2013 (§ 86) i samhällstekniska nämnden. Planens beredningsmaterial behandlades i nämnden hösten 2017.

Delgeneralplanen utarbetas som en delgeneralplan med rättsverkningar enligt markanvändnings- och bygglagen.

### 2.2 PLANENS CENTRALA INNEHÅLL

I delgeneralplanen anvisas olika bostadstyper på ett mångsidigt sätt: centrumaktigt byggande (C), flervåningshusområden (AK), tätbebyggda småhusområden (A och AP), egnahemshusområden (AO) och landsbygdsboende (AM). Den bärande idén är att dela in boendet i zoner så att det tätaste boendet placeras närmast Masaby centrum och tåghållplatsen.

Största delen av både de kommersiella och de offentliga tjänsterna kommer antagligen att placeras på områdena 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. Förutom området för centrumfunktioner har i plankartan separat anvisats tomter för servicebyggande (P) i Masaby centrum bl.a. för byggande skolor och daghem samt i Herrgårdsstranden där det finns tomter för en dagligvaruhandel och en skola. Likaså kan man i framtiden placera servicebyggande i Smedsbyvägens och den nya ringvägens korsningsområde, i trafikens knutpunkt.

Områdets trafiknäts huvudleder är fortfarande Masabyvägen, Smedsbyvägen och Sundsbergsvägen. Den ställning Ring III har som en del av trafiknätet utvecklas genom att anvisa områdesreserveringar för två nya planskilda anslutningar i enlighet med områdesreserveringsplanen för Ring III. Planskilda anslutningar anvisas på Sundsbergsvägen och vid Majvik; av dessa torde Sundsbergs planskilda anslutning genomföras först. Man försöker främja byggandet av planskilda anslutningar genom planläggningen och ett ökande invånarantal.

Skogsområdena som blir obebyggda har anvisats med M-, MU- och MY-beteckningar så att de av Centralskogens delar som har naturvärden av störst betydelse, och Vitträskes strandområden och de bergsområden som stiger därifrån som har naturvärden av störst betydelse, har anvisats som jord- och skogsbruksområden med särskilda miljövärden (MY). Skogsområden med särskilt behov att styra friluftslivet (MU) har anvisats med en egen planbeteckning.

Grönområdesnätet baserar sig på strålförmade grönförbindelser från Masaby centrum till omgivande grönområden: Centralskogen, Bobäck och Vitträskes strandområden. Masaby tätort har byggts lineärt kring Masabyvägen, och det har knappt lämnats några öppningar alls för grönbyggande i dess samhällsstruktur. Därför bryts de strålförmade gröna fingrarna vid Masaby centrum, men man kan fortsätta rekreationsförbindelserna med hjälp av tunnlar under och övergångar. Grönnätet som är en del av tätortsstrukturen kring Masaby tätort har anvisats som närrekreationsområde (VL) med anledning av det stora användarantalet och den stora rekreationsanvändningen på dessa områden. De omedelbara rekreationsområdena som områdena som ska detaljplaneras behöver, ingår i bostadsområdena (AP och A).

Åkerområdena förblir huvudsakligen i odlingsbruk och de har betecknats som landskapsmässigt värdefulla åkerområden (MA) samt jordbruksområde (MT).

## DIMENSIONERING AV BYGGRÄTTEN

Byggnadseffektiviteten i Masaby delgeneralplan har grupperats in i fyra olika zoner. Som grund för modellen med zoner är att den kommande samhällsstrukturen i så stor utsträckning som möjligt stöder sig på kollektivtrafik och Masaby stationsområde. Man har för delgeneralplaneområdets del analyserat de nuvarande samt de eventuella kommande bussrutterna och influensområdena för hållplatserna (800 meter) samt gång- och cykelförbindelserna på 1, 3 och 5 km till Masaby station. Målet med delgeneralplanen är att styra en så stor del som möjligt av byggandet till zonen som är lättillgänglig. Med koncentrerings av byggandet försöker man också främja utvecklingen av serviceutbudet på området.

Zonerna är zonen för centrumaktigt boende (områdestäthet 0,6), flervåningshusdominerat bostadsområde (områdestäthet 0,4), småhusdominerat bostadsområde som ska förtätas (områdestäthet 0,05) och glesbygdsområde. För glesbygdsområdet har man inte räknat ut ett områdesexploateringsstal, för på det har inte anvisats områden som ska detaljplaneras. På glesbygdsområdet har på plankartan anvisats de kalkylerade byggplatserna enligt stamlägenhetsberäkningen, dvs. 107.

## INVÅNARE OCH ARBETSPLATSER

År 2017 hade området ca 6200 invånare och ca 1100 arbetsplatser (situationen år 2017). Med hjälp av delgeneralplanen möjliggörs tillväxtförutsättningarna för Masaby med närområde. Enligt utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 kommer invånarantalet i Masaby att öka till mer än 10 000 invånare fram till år 2040. Beredningsmaterialet gör det ändå möjligt för till och med 15 000 invånare att flytta till området. I enlighet med kommunens målsättningar och de riksomfattande målen för områdesanvändningen placeras den största delen av det nya bostadsbyggandet i centrumzonen, i närheten av Masaby station och invid god servicenivå inom kollektivtrafiken.

## EKOLOGISKA NÄTVERK

Stommen i planeringsområdets grönnät utgörs av centralskogen som börjar i områdets västra del och som fortsätter norrut som ett omfattande och enhetligt skogsområde som sträcker sig till Vitträskstrand. I planeringsområdets mellersta del avbryts det ekologiska nätet tydligt av kustbanan, Ring III och Masabys och Herrgårdsstrandens tätt bebyggda tätortshelhet. I områdets södra del i Sundsberg ligger ett annat rätt omfattande skogsområde. Här emellan saknas emellertid en förbindelse, som planerats bl.a. i den av Nylands NTM-central utarbetade områdesreserveringsplanen för Ring III, i vilken anvisats plats för en grönbro från planeringsområdets södra sida.

## 2.3 GENOMFÖRANDE AV PLANEN

Tidtabellen för genomförande av delgeneralplanens nya områden, alltså i praktiken inledande av detaljplanering, grundar sig i hög grad på marknadsläget och styrkan i statsekonomin. Även genomförandet av de nya gatuförbindelserna och kommunaltekniska näten som anvisats i delgeneralplanen, är bundna till detaljplaneringens tidtabell.

På delgeneralplanens område är flera detaljplaneprojekt anhängiga, och de framskrider parallellt via delgeneralplanprocessen (situationen hösten 2017). Dessa är Masabyporten, Solbacka och Majvik, Bjönsbacken och Masaby idrottspark. Dessutom inleds i enlighet med planlägningsprogrammet 2017-2021 på delgeneralplaneområdet under år 2018 detaljplanen för Masaby västra bostadsområden och preliminärt under åren 2019-2021 detaljplanerna för Hommasbacken och Masaby stationsområde.

## 3 UTGÅNGSPUNKTER

### 3.1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANERINGSOMRÅDET

#### 3.1.1 ALLMÄN BESKRIVNING AV OMRÅDET

Utvecklingen av Masaby centrum med närområde har prioriterats högt i kommunen eftersom områdets utvecklingspotential är stort. Områdets trafikmässiga tillgänglighet är regionalt sett utmärkt: kustbanan och Ring III löper genom planeringsområdet, varför Masaby station och busstrafikens stamlinje erbjuder en stor del av invånarna på området en god servicenivå inom kollektivtrafiken (situationen hösten 2017). Den nuvarande tätorten utgörs av Masaby stationsområde som kompletteras av Herrgårdsstrandens område. Områdena som ligger på var sida om Ring III är av självständig karaktär, fastän Herrgårdsstrandens område i fråga om kommersiell service ännu stödjer sig på Masaby centrum. Planeringsområdet består också av landsbygdsaktigt boende, jordbruks- och skogsområden samt naturskydds- och vattenområden som omger tätorten. Esbovikens fågelvatten hör till nätverket Natura 2000. Terrängen på planeringsområdet har varierande höjdförhållanden.

Masaby tätort, som omfattar också bl.a. Herrgårdsstrandens område, hade år 2017 ca 6200 invånare och ca 1100 arbetsplatser (situationen år 2017). Området som ska planläggas har en areal på ca 13 kvadratkilometer.

Planeringsområdets tätort utgörs av Masaby centrumområde och Herrgårdsstranden med närområden. Båda områdena är till största delen detaljplanerade. Vid tidpunkten för uppgörandet av delgeneralplanen (situationen år 2017) var flera detaljplaneprojekt anhängiga på planeringsområdet och i planlägningsprogrammet hade man likaså infört flera nya detaljplaneprojekt som påbörjas inom de närmaste åren. Kommunens mål är att på område med god servicenivå inom kollektivtrafiken och framför allt på Masaby stations influensområde möjliggöra bostadsbyggande för ett betydande antal nya invånare. Målet är att uppfylla de riksomfattande målen för områdesanvändningen och den gemensamma måluppställningen för Nylands landskapsplan och Helsingforsregionen.

Trafikmässigt sett ligger Masaby tätort på en utmärkt plats invid goda trafikförbindelser. Ring III som klyver planeringsområdet i riktning norr-söder erbjuder snabba förbindelser till exempel till Esbo och till Helsingfors-Vanda flygfält. Förbindelserna är smidiga längs Sundsbergsvägen till Västerleden, och därigenom till södra Esbo och Helsingfors. Masabyvägen fungerar för närvarande som huvudled i Masaby centrum och kommunen har förbundit sig till att utveckla vägen som en stadsaktig gata. Det växande invånarantalet kommer dock enligt prognoserna att öka trafiken såpass betydligt att man blir tvungen att bygga nya gatuförbindelser, och i synnerhet trycket på att bygga planskilda anslutningar vid Ring III ökar. Syftet är att bygga de planskilda anslutningarna till Ring III i anslutning till Sundsbergsvägen och vägen som leder till Majvik, men inga beslut har fattats om byggtidtabellen (situationen år 2017).

#### 3.1.2 NATURMILJÖ

##### LANDSKAPSSTRUKTUR

Landskapsmässigt domineras planeringsområdet kraftigt av dalsänkan som går i riktningen nordost-sydväst och som fortsätter genom hela kommunen från Kantvik till Esboviken. På dalsänkans botten löper ån Sundet. Lermarkerna längs ån är i odlingsbruk. En annan mindre dalsänka ligger norr om Masaby tätort och sträcker sig från Bobäck till kommuncentrums norra del. Landskapet mellan dem är väldigt småskaligt, och har varierande terräng som bildats av bergsupphöjningar och lerdalar. I norr, vid Vitträskis strand stiger terrängen till en bergsrygg, och strandlinjen är ställvis brant. Så är det också i söder vid Esbovikens strand med undantag av platsen där Sundets å och Esboviken möts.

Kustbanan och den historiska Kungsvägen (nuvarande Masabyvägen) löper längs dalsänkans norra kant, och Masaby tätort har uppstått invid den. På grund av landskapets småskalighet finns inga andra tydliga förbindelseinjer i landskapet, så Smedsbyvägen och Sundsbergsvägen slingrar sig i riktningen öster-väster mellan bergsupphöjningarna, och stiger ställvis upp över bergskammarna.

##### JORDMÅN OCH BYGGBARHET

Jordmånen varierar på ett för Kyrkslätt typiskt sätt småskaligt mellan lerdalarna och bergsområdena som höjer sig från dem. Kring Masaby tätort finns lite moränmark, men huvudsakligen har det gamla byggandet genomförts längs bergens kanter och de nyare bostadsområdena i regel på lermarker.

Geologiska forskningscentralen GTK har undersökt förekomsten av sura sulfatjordar längs Finlands kuster, och sannolikheten är stor att sådana också förekommer i Masabyregionen. Det bästa sättet att förebygga



olägenheterna som sulfatjordarna orsakar är att ändra markanvändningssätten. Förebyggande, dvs. att låta sulfidhaltig mark vara orörd, skulle vara det effektivaste alternativet, men ifall detta inte är förnuftigt med tanke på samhällsstrukturen, kan riskerna bl.a. kontrolleras genom reglering av grundvattnets höjd och genom att hålla den jämn året om. Genom att reglera flödet och avrinningen kan man för sin del påverka surhetstopparna som drabbar vattendragen. GTK har tillsammans med Västra Finlands miljöcentral (LSU), Finlands miljöcentral (SYKE), Åbo Akademin (ÅA), Vilt- och fiskeriforskningsinstitutet (RKTL), Österbottens Svenska Producentförbund (ÖSP), Forskningscentralen för jordbruk och livsmedelsekonomi (MTT) samt övriga samarbetsparter genomfört en förundersökning gällande bekämpning av olägenheterna av sura sulfatjordar.

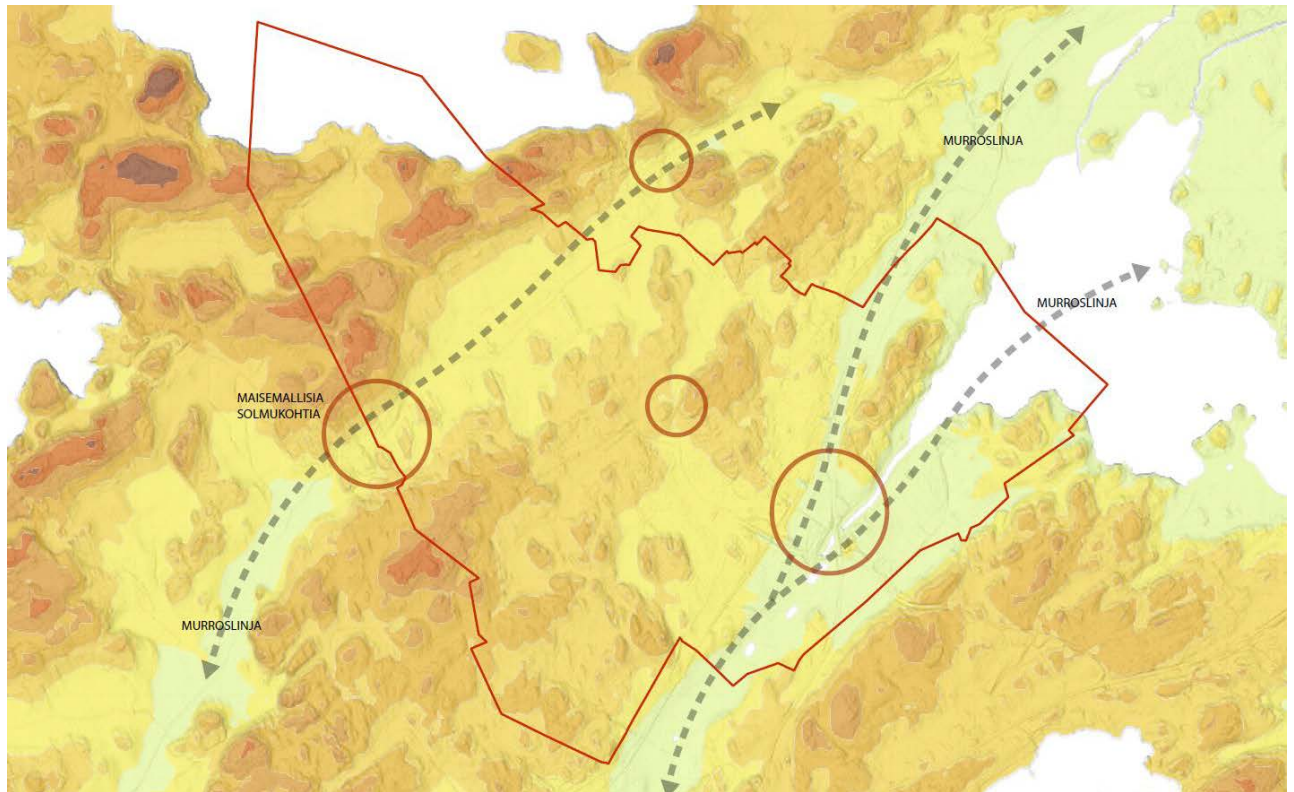


Bild 1: Analys av landskapsstrukturen och höjdmödel

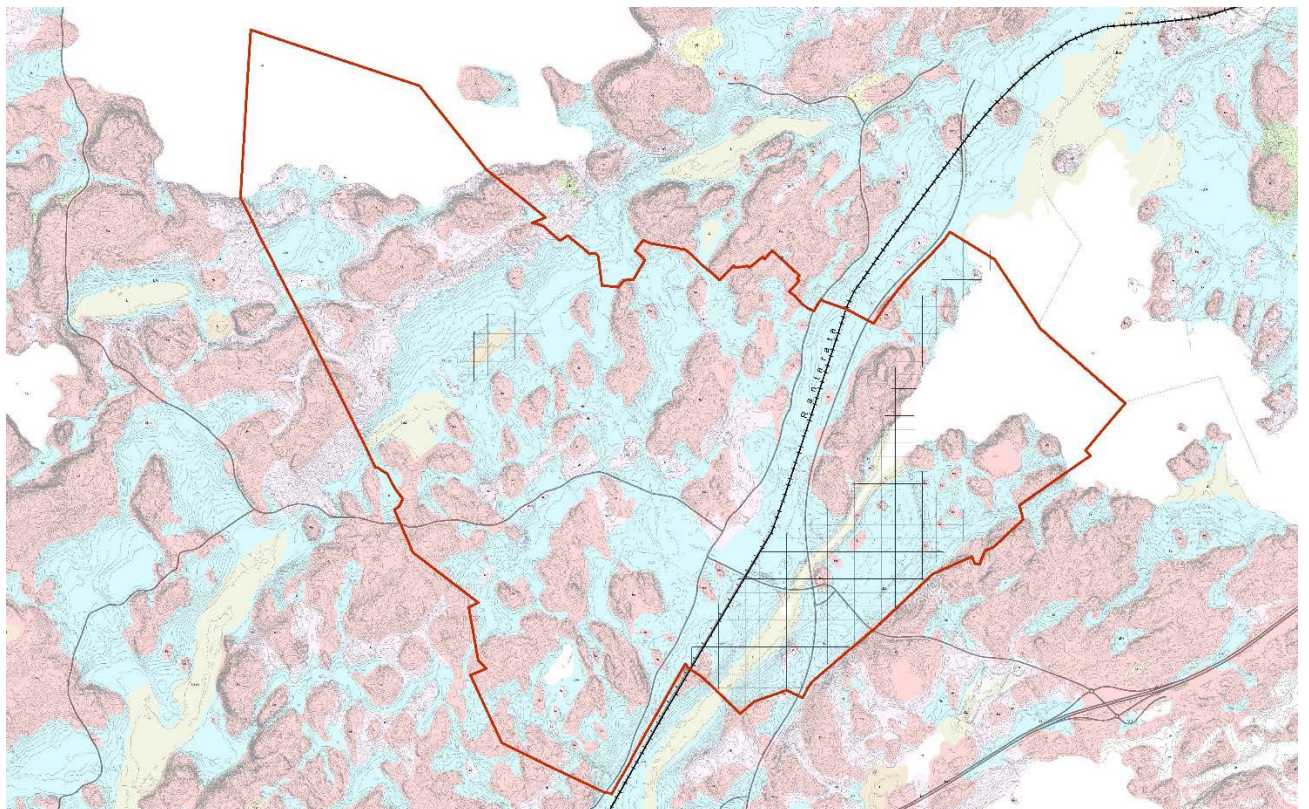


Bild 2: Jordmånskarta. De inrutade områdena är sådana där det enligt GTK:s analys troligtvis förekommer sura sulfatjordar.

## GRÖNOMRÅDESNET

Stommen i planeringsområdets grönnät utgörs av centralskogen, som börjar i områdets västra del och som fortsätter norrut som ett omfattande och enhetligt skogsområde som sträcker sig till Vitträsk strand. I planeringsområdets mellersta del avbryts det ekologiska nätet tydligt av kustbanan, Ring III och Masabys och Herrgårdsstrandens tätt bebyggda tätortshelhet. I områdets södra del, i Västerledens riktning, ligger ett annat rätt omfattande skogsområde. Här emellan saknas emellertid en förbindelse, som planerats bl.a. i den av NTM-centralen utarbetade områdesreserveringsplanen för Ring III, i vilken anvisats plats för en grönbro från planeringsområdets södra sida.

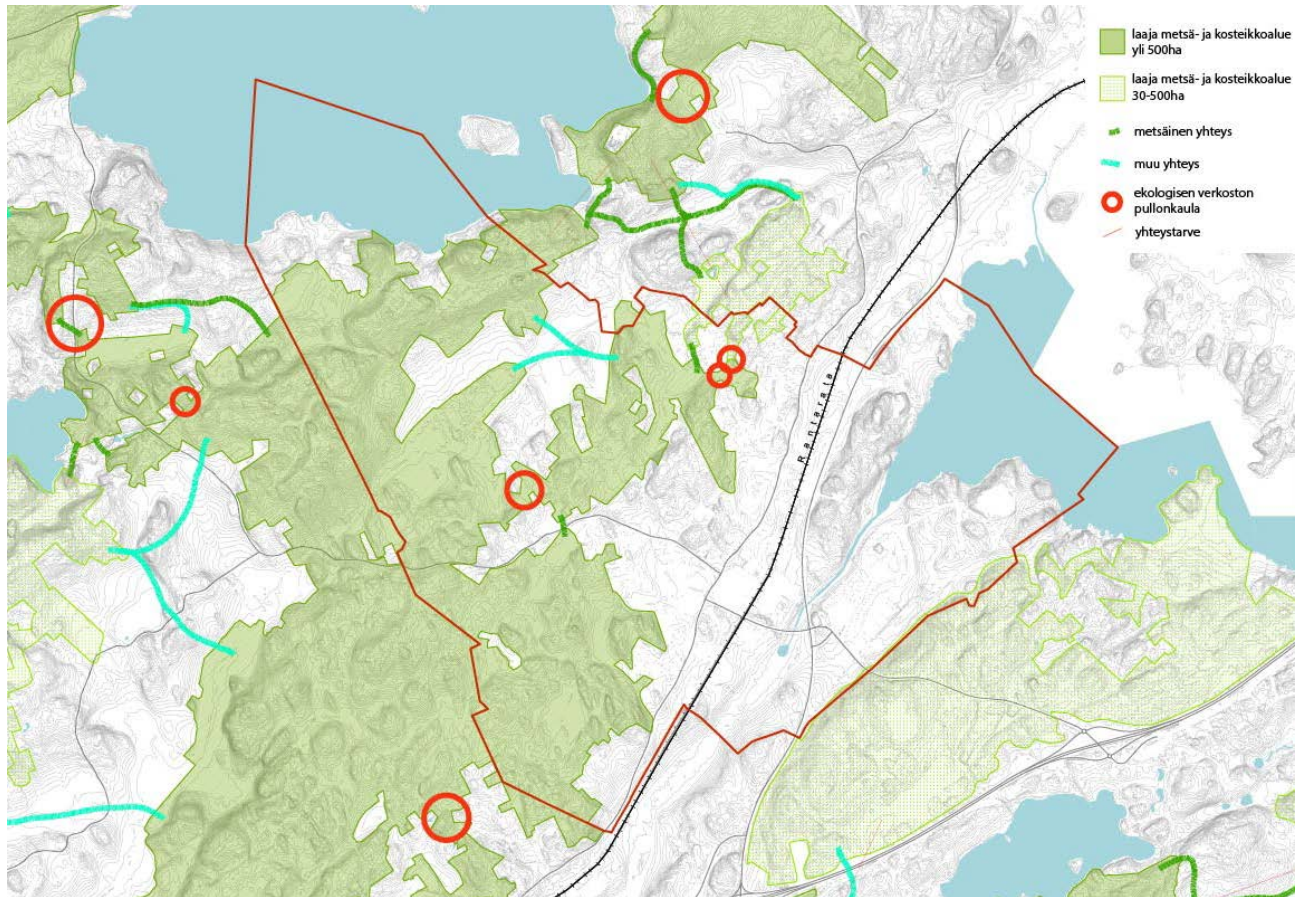


Bild 3: Ekologiskt nätverk: vidsträckt sammanhängande skogsområden

## NATURTYPER

En naturutredning har gjorts upp för området år 2015 (Enviro, Pekka Routasuo). I utredningen har inventerats de naturtyper som förekommer på området och de värdefulla naturobjekten har delats in i värdeklasser:

6. Internationellt värdefulla områden
5. Nationellt värdefulla områden
4. Landskapsmässigt värdefulla objekt
3. Lokalt mycket värdefulla områden
2. Lokalt värdefulla områden
1. Några naturvärden
0. Inga särskilda naturvärden.

Utredningsområdets vegetation är till största delen färska, torra eller lundaktiga moar, men det finns också lundar och kala berg på området. Av naturobjekten har objekten som värderats som landskapsmässigt och lokalt mycket värdefulla områden anvisats bli skyddade, dvs. på plankartan med luo-beteckning. På området hittades inte områden som klassificeras som nationellt eller internationellt värdefulla.

I bilaga 7a i planbeskrivningen har utredningsområdets naturtyper enligt huvudklassen framförts på kartan, och i bilaga 7b har naturfigurerna klassificerats enligt naturvärdena.

## SKYDDSSOMRÅDEN

På området ligger en del av Esbovikens Natura-område, som huvudsakligen består av en havsvik med vassruggar och lundar, ängar och hagmarker som gränsar till den. Esboviken har betydelse som häckningsområde för vatten- och våtmarksfåglar samt som viloplats under flyttningsperioderna. Esbovikens vattenområdes gräns stämmer överens med det riksomfattande programmet för skyddande av fågelvatten, och Naturaområdets skyddsmål uppfylls med stöd av vattenlagen och/eller naturvårdslagen.

Utöver Naturaområdet finns det i Herrgårdsstranden ett annat naturskyddsområde: Lagmansparkens ädelträddskog, som i detaljplanen för området anvisats som naturskyddsområde (SL).

Sundets å och ådal har skyddats i Nylands landskapsplan 2006, i Kyrksläatts generalplan och i delgeneralplanen för Jorvas och Ingvalsby med anledning av våtmarksnaturtyperna och fågelbeståndet.

### 3.1.3 BEBYGGD MILJÖ

#### HISTORIA

Delgeneralplaneområdet omfattar områden i byarna Ingvalsby, Framnäs, Masaby, Bobäck, Hullus och Sundsberg. På dessa byars områden har på 1500-talet funnits tiotals gårdar, av vilka fyra som en tät grupp på Masabys nuvarande centrumområde: Tina, Masa, Bjöns och Köpas. Lite längre norrut invid Masabyvägen ligger gårdarna Majby och Hommas som hör till Bobäcks by. Byggandet har ända fram till 1900-talet huvudsakligen placerats invid Stora Kustvägen och i Masaby centrum, kring den s.k. byabacken.

Utöver gårdscentrumen bildades vid sekelskiftet mellan 1800- och 1900-talen villasamhällen på området tack vare järnvägen och närheten till huvudstaden. Villorna som beboddes mer eller mindre året om förekom främst längs Esbovikens strand och Vitträskes karga, bergiga och skogbeklädda stränder i söder och öster.

Masaby Arbetarförening köpte år 1917 en tomt på lägenheten Masa och byggde där ett Folkets hus som fick namnet Suomela. Efter inbördeskriget år 1918 fortsatte Masaby Arbetarförening sin verksamhet på 1920- och 30-talen, då man ordnade dans och annat kvällsprogram i den stora festsalen i Suomela. Föreningen ordnade också verksamhet för familjer, grundade ett bibliotek och en idrottsförening. Tidstypiskt var att olika verksamheter då fördelades på politiska grunder och att man levde på olika fronter. Förutom arbetarföreningens byggnad i Masaby besökte man av den här orsaken också olika platser så som Ljusdala och Skyddskårens paviljong. En del av invånarna i Masaby var röda, en del vita och en del politiskt obundna. Folkets hus Suomela hade efter Porkala arrendetid blivit i dåligt skick och det revs i slutet av 1950-talet. Suomela låg på området mellan Suomelastigen och Skogstorpsvägen, där det på väggen till flervåningshuset som nu finns där finns en platta som berättar om Suomela.

I början av 1900-talet utvecklades tack vare de goda trafikförbindelserna som tågbanan erbjöd en blomstrande handelsträdgårdskoncentration i Masaby. Växthusodlingen startade på de små gårdarna i Masaby på 1920-talet, och år 1935 fanns det redan ungefär 60-70 växthus på området. Trädgårdarna och växthusen förstördes nästan helt under arrendetiden, men några grunder till växthusen har bevarats här och där. Till områdets gamla villor och bostadsbyggnader hör skötta trädgårdar, där man utöver traditionell kulturväxtlighet kan skåda också sällsynta planterade arter.

Porkala arrendeområdes gräns går genom planeringsområdet, och det finns rikligt med fornlämningar från den tiden i terrängen. Många byggnader förstördes eller revs under arrendetiden.

Efteråt började återuppbyggandet, och utvecklingen av stadsstrukturen fick fart under 1970-talet. De f.d. Framnäs, Hommas och Nissnikus gårdars marker byggdes av byggföretag till nya bostadsområden som var typiska för sin tidsperiod. De goda trafikförbindelserna lockade också industri till området på båda sidorna av tågbanan. De senaste årens mest betydande nybyggnadsobjekt är Sundsbergs småhusområde som är unikt till sin omfattning: på området byggs bostäder för ca 2 600 invånare. Utvecklingen av Masaby centrumets stadsstruktur fortsätter ännu, och bl.a. Banvallens flervåningshusområde har medfört en ny dimension i det ännu rätt låga och till strukturen varierande Masaby.

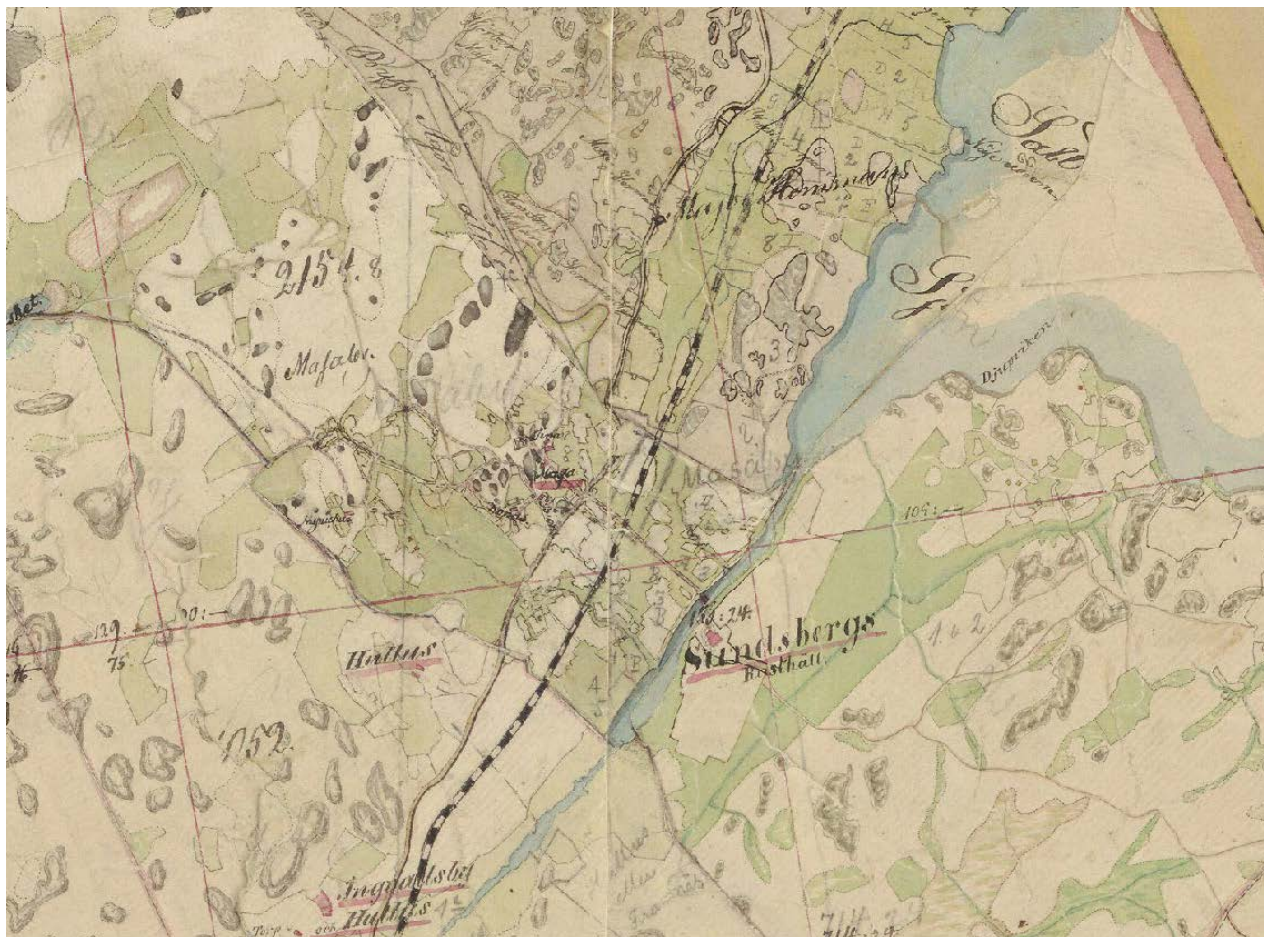


Bild 4: Utdrag ur sockenkartan 1840

## TRAFIK

Masaby delgeneralplan ligger invid utmärkta trafikförbindelser. Kollektivtrafikförbindelserna (närtåget och bussförbindelserna) är goda både till Kyrksläatts kommuncentrum och mot Esbo och Helsingfors. Kustbanan löper öster om Masaby centrum. Masaby station ligger i mitten av planeringsområdet. Det tar ungefär tio minuter med HRT:s närtåg till kommuncentrum och som minst ungefär en halv timme till Helsingfors centrum. Utöver tågtrafiken går närtrafikens bussar längs Masabyvägen och Sundsbergsvägen.

Genom området i riktningen norr-söder löper den regionala huvudleden, Ring III, som erbjuder biltrafiken snabba förbindelser norrut mot Esbo och söderut till Västerleden. Vid uppgörandet av delgeneralplanen finns det inga planskilda anslutningar från Ring III till området. Som funktionella huvudgator verkar Masabyvägen, Sundsbergsvägen och Smedsbyvägen, som delvis är vägar som förvaltas av NTM-centralen och delvis är kommunens gator.

Masabyvägen (gamla Kungsvägens linje) har skyddats i planerna som en historisk väglinje.

## BYGGD KULTURMILJÖ

Inventeringen av den byggda kulturmiljön i Masaby har blivit klar år 2015 (Stadionark), och i samband med terränguppgifterna i den har de kulturhistoriskt, byggnadshistoriskt eller landskapsmässigt värdefulla objekten indelats i skyddsklasserna 1-3. Objekten som hör till skyddsklasserna 1 och 2 har på plankartan anvisats med beteckningen för skyddad byggnad (sr). Undantag är två objekt, av vilka det ena beviljats rivningstillstånd innan delgeneralplanen blev färdig, och det andra beviljats flyttningstillstånd till en fastighet i Bobäck.

På planområdet ligger fem områdeshelheter i kulturmiljön som framgår ur bild 5. Av dessa är villorna längs Vitträskes södra strand samt villorna i Hagabacken i Esboviken del av den landskapsmässigt betydande kulturmiljön i Bobäcks och Vitträskes miljö, som identifierats i utredningen om Nylands kulturmiljö, som blev klar år 2012.

Inventerade objekt, deras skyddsklass och allmän beskrivning finns i bilaga 5.

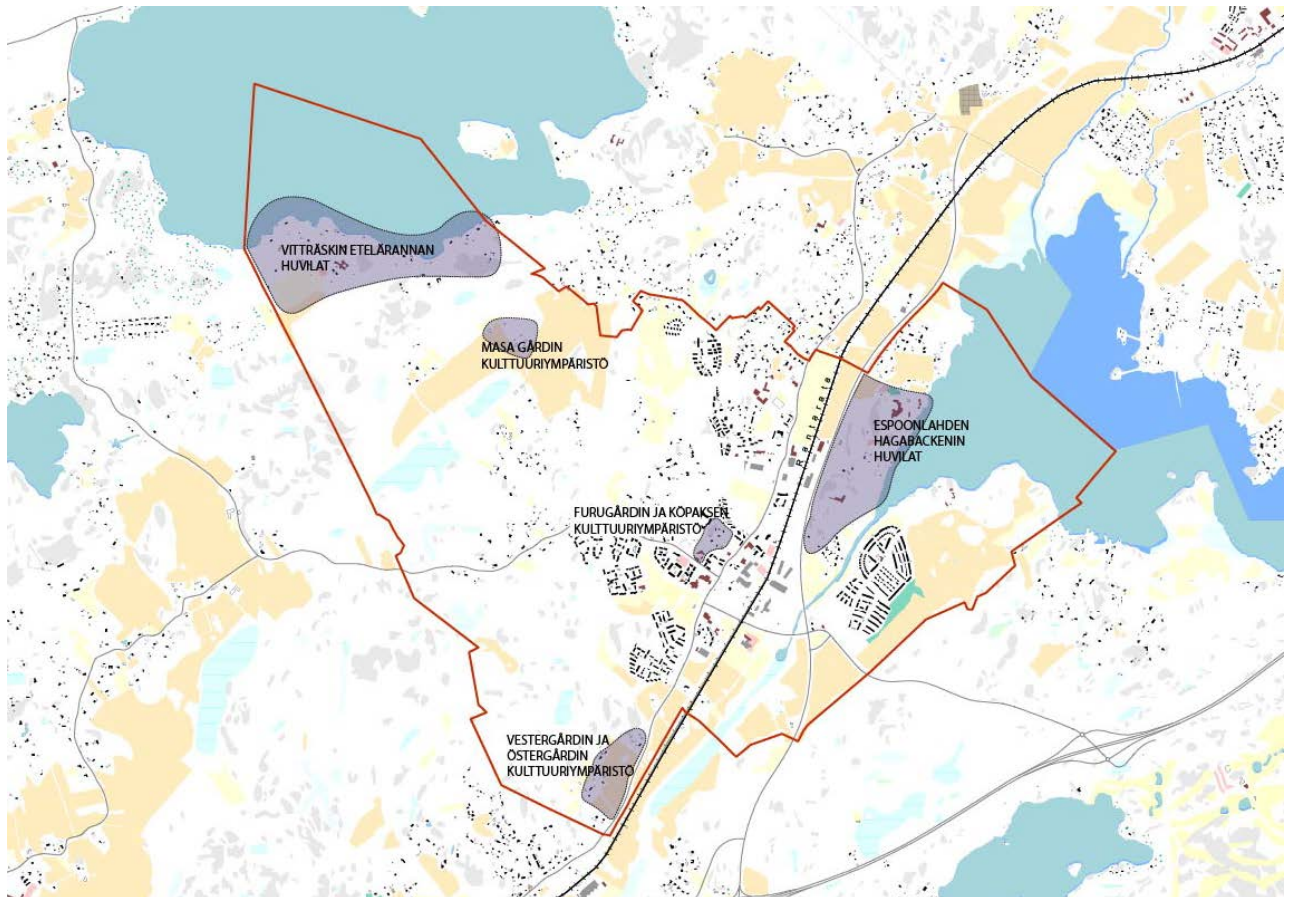


Bild 5: Områdeshelheter i kulturmiljön.

## FORNMINNEN

För området har år 2012 uppgjorts en arkeologisk inventering av Vitträsk (Museiverket, Satu Koivisto), där förhistoriska och historiska fornlämningar och lösfindsplatser samt Porkala arrendetids militärhistoriska objekt, som inte ännu omfattas av lagen om fornminnen, kartlagts. Objekten som hittats har presenterats i bild 6 och de ingår i en förteckning med beskrivningar i bilaga 6.

## MINNESMÄRKEN

Det finns ett skyddat minnesmärke på planområdet: De rödas gravar i Masaby. I Kyrksläotts delgeneralplan 2020 har objektet anvisats med beteckningen mm-369.

### 3.1.4 BEFOLKNING, SERVICE OCH ARBETSPLATSER

På planeringsområdet bodde ca 6 200 invånare år 2017. Av dessa bor ca 4100 i Masaby centrum på cirka en kilometers avstånd från Masaby station. I Herrgårdsstranden och Majvik fanns 1900 invånare. Ungefär 200 invånares hem låg på glesbygdsområdet kring tätorterna.

År 2017 var befolkningens åldersfördelning i planeringsområdet mångsidig, men i åldersfördelningen urskiljer sig de stora andelarna 0-14-åringar och 35-50-åringar, vilket torde ge förklaringen att Masaby tätort är ett omtyckt bostadsområde för barnfamiljer. Invånarna representerar totalt mer än 30 olika nationaliteter (situationen år 2017).

Majoriteten av servicen och framför allt den kommersiella servicen på planeringsområdet ligger invid Masabyvägen i Masaby centrum. Utöver detta finns det dessutom en skola med de lägre årskurserna och två daghem i Herrgårdsstranden. I centrumområdet i Masaby finns bl.a. två skolor, flera daghem, en kyrka och ett församlingshem, ett bibliotek, ett allaktivitetshus, en hälsocentral och dagligvaruaffärer. Dessutom finns idrottstjänster i Kartanonrannan koulu och på Masaby idrottsparkens områden. Invid Masabyvägen finns en privat idrottshall (LähiTapiola areena), som erbjuder mångsidiga idrottstjänster. Nära idrottshallen finns motionsslingor som vintertid fungerar som skidspår. Serviceutbudet som beskrivs ovan är en beskrivning av situationen 2017.

Det finns ca 1100 arbetsplatser på planeringsområdet. De största sysselsättarna är den offentliga servicen som ordnas av kommunen samt företagen i omgivningen vid Ring III, kustbanan och Masabyvägen. Lantmäteriverkets geoinformationscentral (FGI) i Solbacka har cirka hundra arbetsplatser och mötes- och kongresshotell Majvik erbjuder cirka 30 arbetsplatser. På området finns också många småföretagare och Esbo kyrkliga samfällighets lägergård Hvittorp. Situationen som beskrivs ovan i fråga om placeringen av arbetsplatser är en beskrivning av situationen 2017.

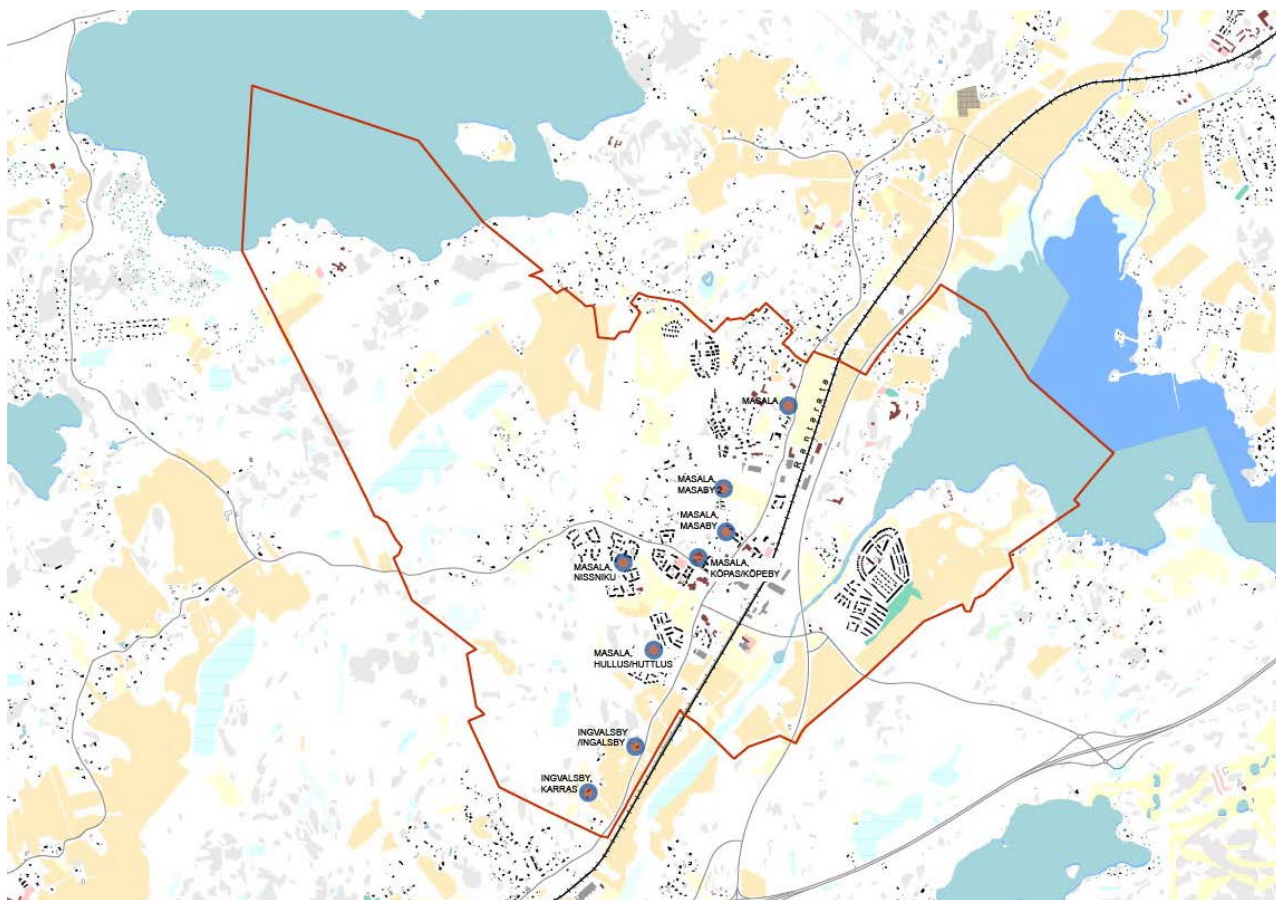


Bild 6: Fornminnesobjekten på området.

## 3.2 PLANERINGSSITUATION

### 3.2.1 LANDSKAPSPLAN

I sammanställningen av Nylands landskapsplaner (bild 7) har Masaby centrum anvisats som område för centrumfunktioner och dess omgivning som område som ska göras tätare. Över hälften av planeringsområdet har anvisats som område för tätortsfunktioner och omfattar bl.a. bostadsområdena i Masaby och Herrgårdsstranden. Områdena öster om Masaby station har anvisats som reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatser, vilket innebär att de borde genomföras efter att de andra områdena har byggts. Landskapsplanen möjliggör en avsevärd ökning av invånarmängden på Masabyområdet.

Masabyvägen har i landskapsplanen anvisats som objekt som är viktigt med tanke på värnandet av kulturmiljö eller landskap. Dess historiska linje eller landskapen som öppnar sig från gamla Kungsvägen ska alltså inte ändras på ett väsentligt sätt. Andra för kulturmiljön viktiga objekt på området är Vitträskis strandzon och de gamla villamiljöerna i Majvikområdet.

Genom tätorten har anvisats två grönförbindelser i riktningen nordväst-sydost: en från Sundsberg mot Vitträskis strand genom Masaby centrum, och en från centrumets södra del från Finnträskis strand mot Centralskogen. En grönförbindelse går från nordost till sydväst från norra delen av Masabys tätort till Centralskogen och ända till kommuncentrum.

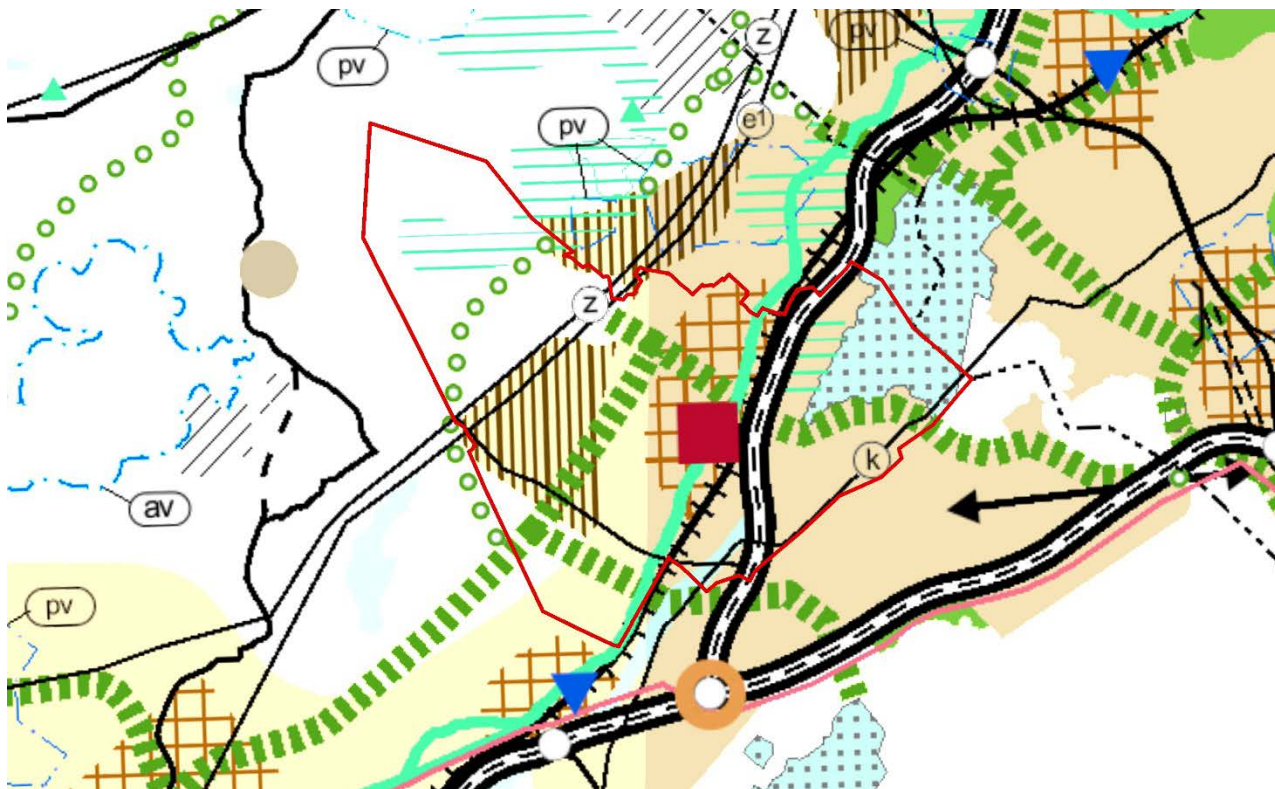


Bild 7: Utdrag ur sammanställningen av de fastställda landskapsplanerna för Nyland

### 3.2.2 GENERALPLAN

I Kyrksläotts generalplan 2020 har Masaby centrum anvisats som område för centrumfunktioner (C). På områdena mellan Kustbanan och Masabyvägen samt mellan Kustbanan och Ring III har anvisats arbetsplats- och företagsområden (PT). Norr, väster och öster om centrum har områden för småhus (AP) anvisats. I norr fortsätter småhusområdet på Bobäcks sida. Utanför dem ligger jord- och skogsbruksområden (M, MU, MT) och några rekreationsområden (VL) på ett ringledsaktigt sätt. I generalplanen har Esbovikens Natura-fågelvattenområdet och Sundets ådal anvisats som skyddsområden (SL), dessutom har Hvittorps byggnadshistoriskt betydande omgivning märkts ut som ett område med byggnader som ska skyddas (SR).

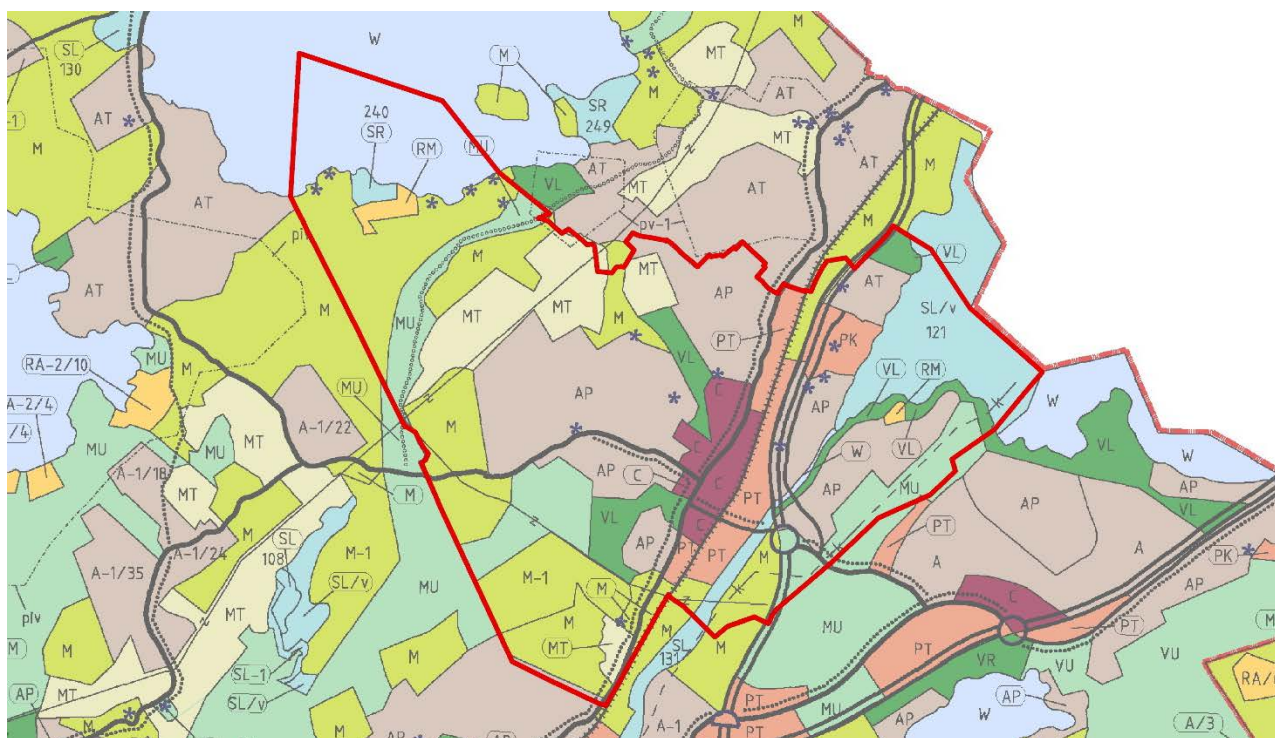


Bild 8: Utdrag ur Kyrksläotts kommuns generalplan 2020

### 3.2.3 UTVECKLINGSBILD FÖR MARKANVÄNDNINGEN I KYRKSLÄTT 2040

Utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 (Pöyry Finland Oy) som styr den strategiska markanvändningen i kommunen godkändes i kommunfullmäktige 1.9.2014. Utvecklingsbilden är en strategisk plan som omfattar kommunens utvecklingsmål. Den har inga rättsverkningar som avses i markanvändnings- och bygglagen. Med utvecklingsbilden försöker man göra upp långsiktiga lösningar i frågor gällande samhällsstruktur. Sådana frågor är bl.a. samhällsstrukturens funktionalitet, principer för placering av tilläggsbyggande, planering av centrum- och servicenät, trafikarrangemang och utveckling av samhällets grönstruktur.

Masaby föreslås i utvecklingsplanen bli utvecklat som östra Kyrksläotts servicecenter, som till sin karaktär är mer småstadsaktigt än kommuncentrum. Masaby är ett tyngdpunktsområde med tanke på utvecklandet av näringslivet. Målet i utvecklingsbilden är att fortsätta att kraftigt utveckla stationsregionerna och förtäta dem med nybyggande. I befolkningstillväxtsprognosen i utvecklingsbilden kommer invånarantalet i Masaby och Herrgårdsstranden att öka från 6 000 invånare till 11 000 invånare, dvs. med t.o.m. 5 000 nya invånare till år 2040. Masabys tillväxtpotential anses vara ungefär 15 000 invånare.

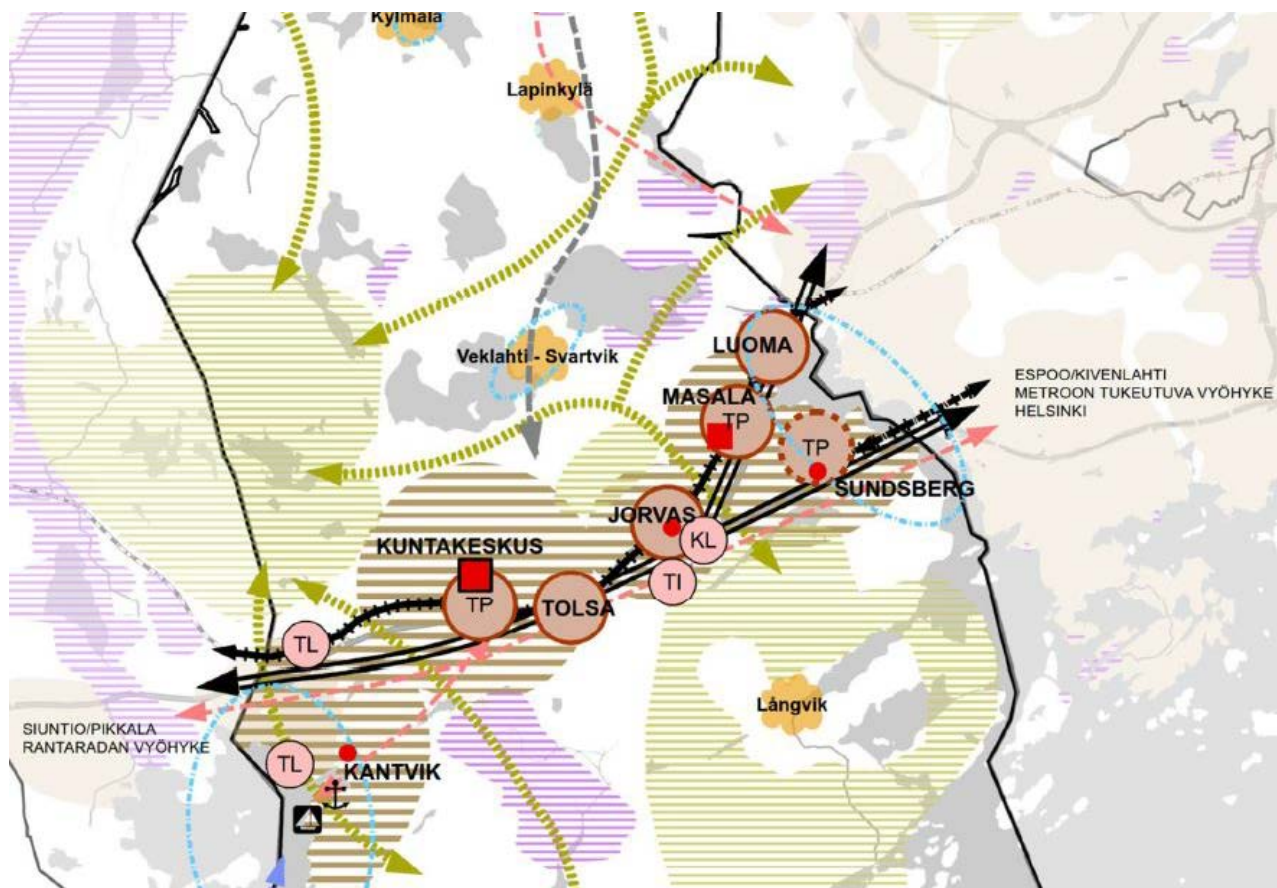


Bild 9: Utdrag ur utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040.

### 3.2.4 UTVECKLINGSBILDEN FÖR MASABY OCH BOBÄCK 2040

Utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2040 uppgjordes 2016 (5.9.2016 § 70) under temat en stad nära naturen. Utvecklingsbilden utarbetades gemensamt för Masabys och Bobäcks delgeneralplaneområde, eftersom de tillsammans bildar en funktionell helhet. Av utvecklingsbilden framgår målsättningar för områdets utveckling, ett mer vidsträckt grönnät och nya trafikförbindelser under sitt målar 2040. En del av utvecklingsbildens teman styr delgeneralplanläggningen och en del detaljplaneringen beträffande sin precisionsnivå.

I utvecklingsbilden har framförts en fördelning av boendet i zoner: på utvecklingsbildens karta har skilt anvisats en centrumzon, en tät zon nära centrum, och utanför dem närmast en förtätning av den befintliga samhällsstrukturen, samt projekten som redan ingår i planläggningsprogrammet.



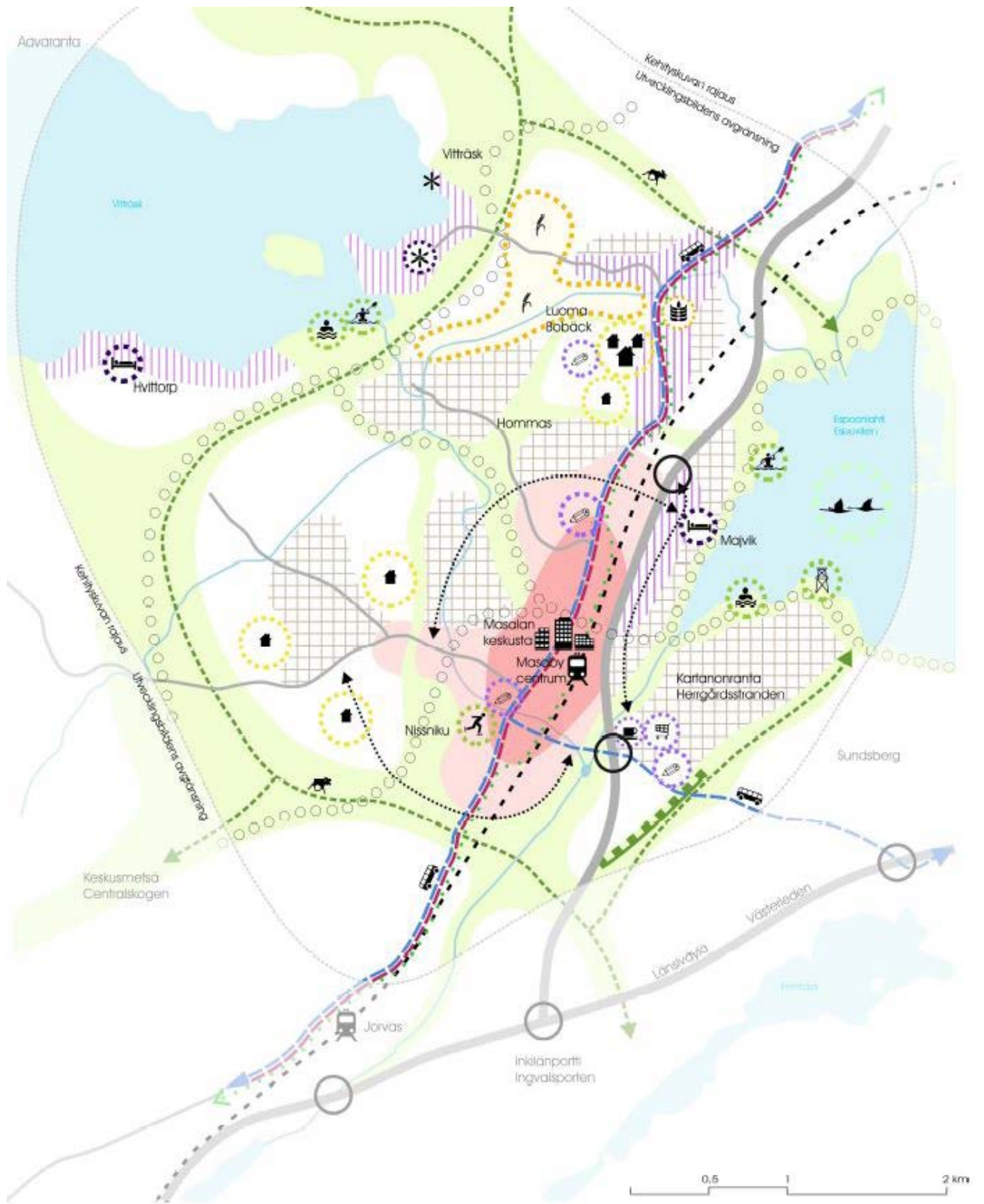


Bild 10: Utdrag ur utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2040

## 4 PLANERINGSSKEDEN FÖR DELGENERALPLANEN

### 4.1 BEHOV AV PLANERING AV DELGENERALPLANEN

Med Masaby delgeneralplan med rättsverkningar svarar man på behovet att lösa riktningarna för utvecklingen av markanvändningen i Masaby tätort och förbereda sig på en kraftig tillväxt av tätorten. Enligt utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 kommer invånarantalet i Masaby att öka till mer än 11 000 invånare fram till år 2040, och i utvecklingsbilden har Masabys tillväxtpotential bedömts vara 15 000 invånare. Målet med beredningsmaterialet är att i enlighet med utvecklingsbilden för markanvändningen i hela kommunen möjliggöra Masabys tillväxtpotential, dvs. placering av 15 000 invånare på området målåret 2040. I utvecklingsbilden har man inte satt upp några mål för antalet arbetsplatser. I enlighet med kommunens mål och målen i Nylands landskapsplan samt Helsingforsregionens markanvändningsplan 2050 och de riksomfattande målen för områdesanvändningen, strävar man efter att i första hand placera majoriteten av det nya boendet i Masaby tätort på ett område med god servicenivå inom kollektivtrafiken. Det betyder att nya invånare koncentreras till Masabys stationsområde och närheten av området.

Ett invånarantal som ökar innebär också ökande trafik och ett behov av att granska trafikregleringarna på området. I den år 2017 färdigställda trafiksystemplanen för Kyrkslätt centrala tätortszon 2040 (Sito Oy) har en ny ringaktig väg anvisats på tätortsområdet i Masaby. Byggandet av den blir möjligt då delgeneralplanen vunnit laga kraft.

Med hjälp av delgeneralplanen kan man styra boendet så att till exempel de ekologiska nätverken bevaras i funktionsdugligt skick, och områdets grönnät bildar en så enhetlig helhet som möjligt.

### 4.2 ANHÄNGIGGÖRANDE

Delgeneralplanen för Masaby inleddes som ett planeringsprojekt enligt det av kommunfullmäktige år 2012 godkända planläggningsprogrammet. Projektet anhängiggjordes efter att samhällstekniska nämnden godkände programmet för deltagande och bedömning för projektet 21.11.2013 (§ 86). Anhängiggörandet kungjordes 30.1.2014.

### 4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE

#### 4.3.1 INTRESSEENTER

I enlighet med markanvändnings- och bygglagen (MBL) fastställs intressenterna i planeringens begynnelsekedje. Intressenter är planeringsområdets markägare samt de vars arbete eller andra omständigheter detaljplaneändringen avsevärt kan påverka. Intressenter är dessutom myndigheter och samfund vars sektor behandlas vid planeringen. Delgeneralplaneprojektets intressenter är uppräknade i programmet för deltagande och bedömning.

#### 4.3.2 PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Programmet för deltagande och bedömning för projektet godkändes 21.11.2013 (§ 86) i samhällstekniska nämnden. Programmet för deltagande och bedömning skickades per post till markägarna och invånarna på området.

#### 4.3.3 GEOINFORMATIONSFÖRFRÅGAN

Med hjälp av geoinformationsförfrågan ville man utreda invånarnas erfarenheter, synpunkter och önskemål i fråga om planeringsområdet. Förfrågan var öppen i slutet av 2013 och den utfördes gemensamt för delgeneralplaneringen av både Masaby och Bobäck. I enkäten deltog ca 400 svarare, av vilka 75 % var från Masaby. Det må konstateras att svararnas medelålder var klart högre än den genomsnittliga åldern bland områdets befolkning.

I kartförfrågan kartlades bl.a. områdets pärlor, viktiga rutter, tjänster, hotfulla platser och erfarenheter av den sociala atmosfären. I svaren lyfte man fram Masaby centrum som särskilt upplevdes som en plats för utveckling och där man önskade mer service. Dessutom lyftes motions slingorna i Masaby och grönområdena i Centralskogen fram i svaren. De upplevdes som viktiga och intressanta landskap.

#### 4.3.4 PLANENS BEREDNINGSMATERIAL

Delgeneralplanens beredningsmaterial behandlades i kommunaltekniska nämnden 30.8.2017 (§ 18) och 26.10.2017. Nämnden lade fram materialet i kommunhuset och i kommunens bibliotek i 30 dagar. Under framläggningen ordnades ett invånarmöte om planeringsmaterialet. Vid mötet presenterades materialet och intressenterna hade möjlighet att uttrycka sin åsikt om materialet. Om framläggningen av beredningsmaterialet för delgeneralplanen och invånarmötet meddelades med en kungörelse i Kirkkonummen Sanomat och på kommunens officiella anslagstavla. Dessutom meddelades på planläggningens webbplats om framläggningen av beredningsmaterialet. Man begärde dessutom utlåtanden om beredningsmaterialet bl.a. av myndigheter och föreningar.

#### 4.4 DELGENERALPLANENS MÅL

Delgeneralplanens huvudsakliga mål är följande:

1. En sammanhängande samhällsstruktur i Masaby tätort. Målsättningen är att uppdatera markanvändningen i fråga om boendet så att den motsvarar den nuvarande efterfrågan bl.a. genom att lägga till möjligheter för byggande av flervåningshusområden i närheten av stationen och göra det möjligt att placera ett med utvecklingsbilden förenligt invånarantal på planeringsområdet samt genom att göra den befintliga samhällsstrukturen tätare och genom att anvisa områdesreserveringar för nya bostadsområden enligt utvecklingsbilden och planlägningsprogrammet.
2. Möta den ökande och föränderliga trafikens behov.
3. Möta de föränderliga arbetsplatsområdenas behov. I synnerhet på området mellan kustbanan och Ring III finns behov att ändra markanvändningen i en mångsidigare riktning, vilket gör det möjligt att bilda 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.

Målet med planeringen har varit att anvisa tilläggsbyggande bl.a. för det växande invånarantalets behov, så att det kompletterande byggandet skulle förenhetliga den nuvarande rätt splittrade samhällsstrukturen. Den nya markanvändningen gör det möjligt att göra de nuvarande glesbygdsområdena tätare och ger möjligheter att bygga på helt nya bostadsområden bl.a. i enlighet med det av kommunfullmäktige 19.12.2016 (§ 126) godkända planlägningsprogrammet.

Genom att utvidga området för centrumfunktioner möjliggörs placering av näringslivsverksamhet på platser med god närbarhet. Också i övrigt strävar man efter att beakta företagsverksamhetens behov i markanvändningen.

Målet har också varit att förtydliga grönstrukturen, och anvisa tydliga och till varandra kopplade grönområden på ett strålförmigt sätt i olika riktningar från Masaby centrum. Friluftsrutterna har koordinerats med de närliggande delgeneralplanerna för Gesterby och Smedsby, Vecklax-Svartvik och Jorvas-Ingvalsby.

Målsättningen i delgeneralplanen för Masaby är år 2040.

#### MÅL SOM HÄRLETTS UR REGIONALA STRATEGIER

Helsingforsregionens kommuner har i slutet av våren 2015 godkänt Helsingforsregionens markanvändningsplan 2050, Helsingforsregionens bostadsstrategi 2025 och Helsingforsregionens trafiksystemplan 2015. Syftet är att verkställa markanvändningen på planeringsområdet i enlighet med Helsingforsregionens strategiska riktlinjer:

- samhällsstrukturen utvecklas så att den blir allt tätare och enhetligare
- nybyggande inriktas på områden i närheten av goda kollektivtrafikförbindelser
- tillräckligt omfattande och enhetliga grönområden tryggas innan- och utanför tätorterna.

Målet är att minst 80 % av kommunernas bostadsproduktion ska placeras på prioriterade områden i markanvändningsplanen, som i planen anvisats som mörka områden. Delgeneralplanen för Masaby ligger på det mörka området i den ovan nämnda markanvändningsplanen.

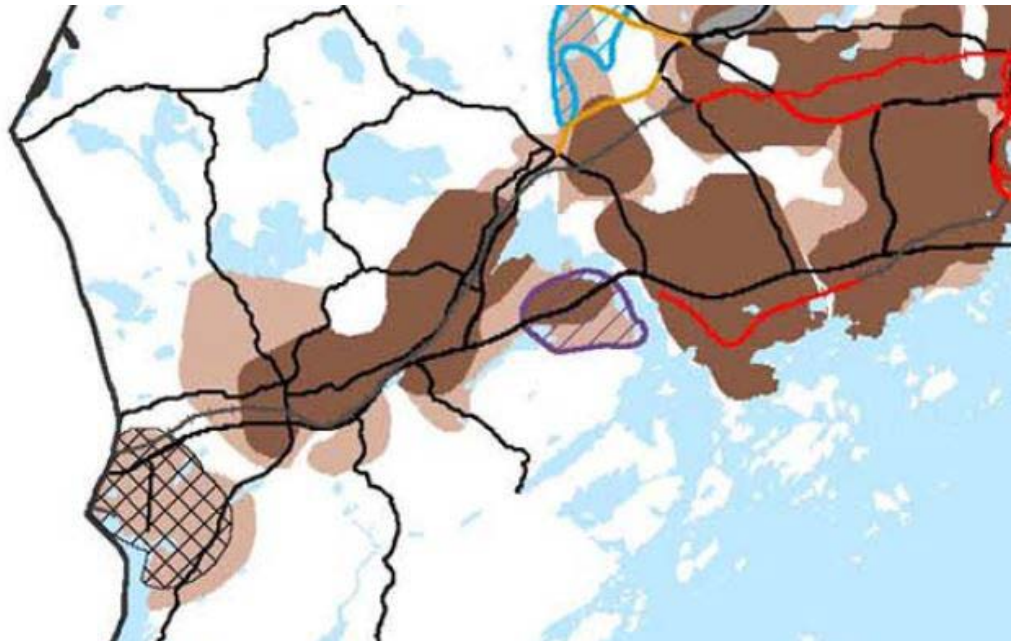


Bild 11: Utdrag ur Helsingforsregionens markanvändningsplan 2050, där de mörkbruna zonerna är regionens primära områden som ska utvecklas. Sådana områden är både Herrgårdsstranden, Solbacka och Majvik samt Masaby tätort.

## 5 BESKRIVNING AV DELGENERALPLANEN

### 5.1 DELGENERALPLANENS STRUKTUR

#### 5.1.1 BOENDE

I delgeneralplanen anvisas mångsidigt med byggnadsmöjligheter för olika bostadstyper: centrumaktigt byggande (C), flervåningshusområden (A), tätbebyggda småhusområden (A och AP), egnahemshusområden (AP och AO) och landsbygdsboende (AM). Den bärande idén är att dela in boendet i zoner så att det tätaste boendet placeras i Masaby centrum och stationsregionen. Dimensioneringsprinciperna för delgeneralplanen behandlas i stycke 5.2.

Målet med delgeneralplanen är att möjliggöra en placering av 10 000 - 15 000 invånare i Masaby tätort (år 2017 invånare ca 6 200), vilket innebär att den nya markanvändningen skulle möjliggöra byggandet av nya bostäder för som mest ca 9 000 invånare. Med all sannolikhet är befolkningstillväxten ändå mindre än vad som framförs ovan. Nästan allt nytt bostadsbyggande kommer att genomföras genom detaljplanering.

#### 5.1.2 ARBETSPLATSER OCH TJÄNSTER

Största delen av den kommersiella och den offentliga servicen kommer antagligen att placeras på områden för centrumfunktioner (C), som anvisats i delgeneralplanen. Målet är att koncentrera den största delen av områdets service till centrumområdet i Masaby, dvs. stationsområdet. På så sätt skulle området bli ett fungerande och kommersiellt intressant affärscentrum, som skulle locka ett tillräckligt kundantal för att höja och upprätthålla servicenivån. Utöver området för centrumfunktioner har i plankartan anvisats separat områden för servicebyggande (P), som till exempel skolorna och daghemmen i Masaby centrum. Servicebyggande har anvisats bl.a. för Kartanonrannan koulus och dagligvaruhandelns behov samt i korsningsområdet mellan Smedsbyvägen och den nya ringvägen, som i egenskap av trafikmässig knutpunkt i framtiden är en utmärkt plats för ny service och arbetsplatser.

Med planbestämmelser främjas målsättningen om en blandad samhällsstruktur, där boende, service och arbetsplatser kan placeras efter varandra i samma kvarter. Med detta eftersträvas förändring i nuläget och en utökning av förutsättningarna för servicen och företagsverksamheten på området, eftersom företagstomterna (KTY) i de nuvarande detaljplanerna inte förverkligats enligt förväntningarna. På området för centrumfunktioner (C) kan de nuvarande tjänsterna och företagen fortsätta och utveckla sin verksamhet.

På de smala tomterna invid järnvägen, vilka inte lämpar sig för boende på grund av bullernivån, har man placerat arbetsplatsområden. På dessa tomter kan man t.ex. placera småindustri eller annan företagsverksamhet som inte störs av bullret.

## TRAFIK

Planeringsområdets huvudleder för fordonstrafiken är fortfarande Masabyvägen, Smedsbyvägen och Sundsbergsvägen. En viktig matargata på området är Sundets allé i Herrgårdsstranden. Trafiknätet i Masaby tätort utvecklas genom att anvisa områdesreserveringar för två nya planskilda anslutningar till huvudleden, Ring III, i enlighet med principerna i Nylands NTM-centrals anhängiga områdesreserveringsplan (situationen år 2017). De planskilda anslutningarna byggs i de nuvarande korsningarna till Ring III på Sundsbergsvägen och i Majvik; av dess byggs antagligen den sydligaste, dvs. Sundsbergsvägens planskilda anslutning, först. Trafiksäkerheten i de nuvarande anslutningarna till Ring III är bristfällig. Med tillväxten i antalet invånare och arbetsplatser som möjliggörs av ändrad markanvändning strävar man efter att främja byggandet av planskilda anslutningar.

Från den nordligare nya planskilda anslutningen till Ring III (Majvik) anvisas en ny fordonstrafikförbindelse både över järnvägen till Masaby tätort och genom Solbacka och Majvik där det kompletterande byggandet är kraftigt, så att den förenar sig med Sundsbergsvägen via Herrgårdsstrandens område. Den nya ringaktiga förbindelsen från Ring III byggs i etapper kring det centrala tätortsområdet i Masaby: på så sätt kan de norrliggande områdena i Masaby tätort förenas med Smedsbyvägen, varifrån det finns en förbindelse bl.a. i riktning mot kommuncentrum. Den ringaktiga förbindelsen torde stävja den förutspådda ökningen av trafiken på Masabyvägen. Vägförbindelsen i fråga har undersökts i den år 2017 färdigställda trafiksystemplanen för Kyrksläpps centrala tätortszon 2040. På basis av trafikmängderna i framtiden, bör den ringaktiga vägförbindelsen byggas för att det ska vara möjligt för Masaby tätort att växa. Syftet att längs den nya ringaktiga vägförbindelsen ordna bussturer för att betjäna invånarna i Masaby tätort som utvidgas.

I trafiksystemplanen för Kyrksläpps centrala tätortszon 2040 har man också undersökt behovet av en ny sydlig vägförbindelse i Masaby tätort från Smedsbyvägen till Masabyvägen. Byggandet av den skulle inverka betydligt på markanvändningen på området. Den här vägförbindelsen är ändå inte nödvändig inom den närmaste framtiden på basis av trafikmängderna, förutom att den fungerar som intern gatuförbindelse på Masaby västra bostadsområden. På plankartan i beredningsmaterialet har den anvisats med en pil för trafikförbindelsebehov.

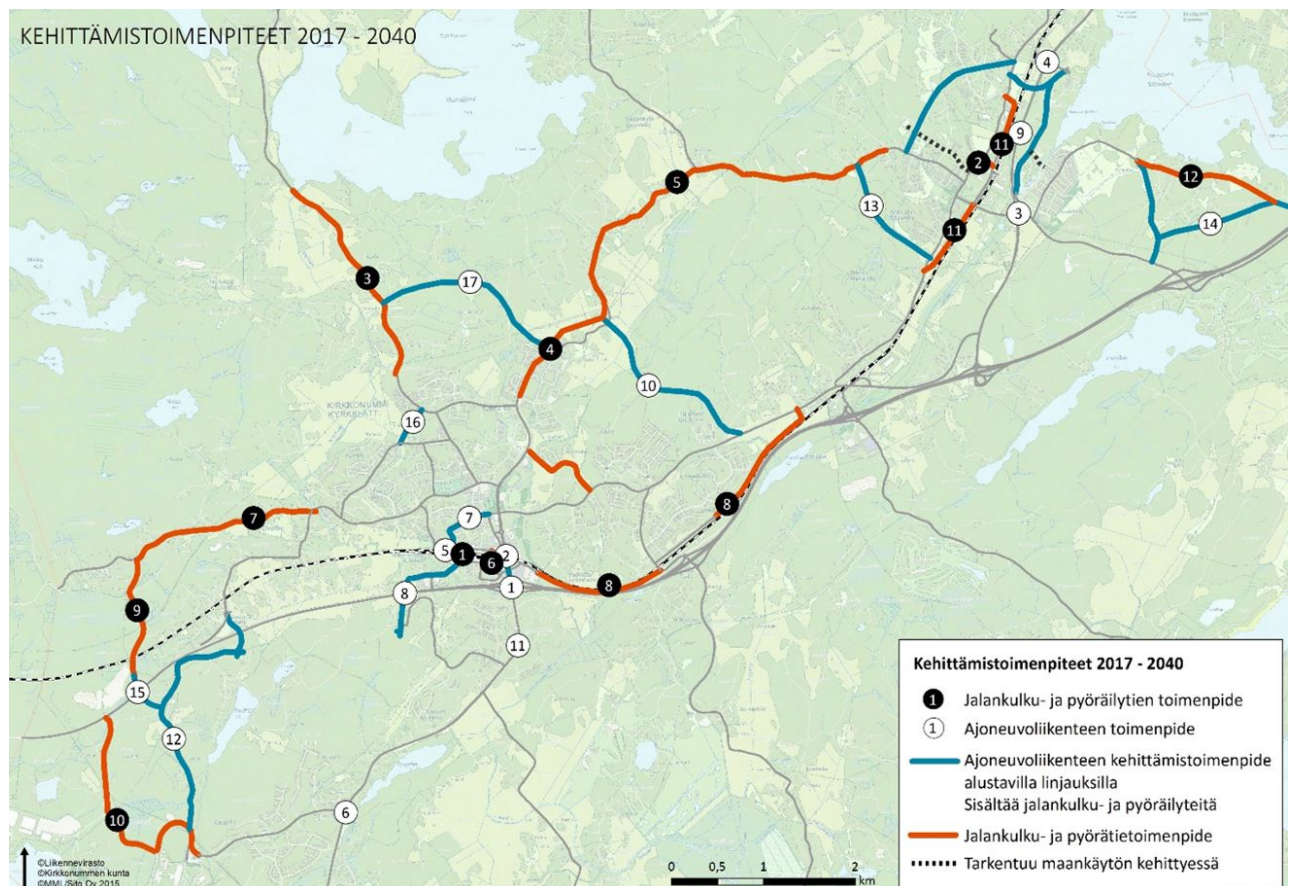


Bild 12: Utdrag ur trafiksystemplanen för Kyrksläpps centrala tätortszon (2016), som uppgjorts av Sito Oy. På kartan har anvisats de föreslagna utvecklingsåtgärderna, bl.a. nya förbindelser för fordonstrafiken i Masaby.

## GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

På plankartan har anvisats centrumaktiga gång- och cykeltrafikrutter, vanliga gång- och cykeltrafikrutter och friluftsrutter som i första hand stödjer rekreation. Rutterna avviker från varandra hierarkiskt. Avsikten är att bygga de centrumaktiga rutterna på ett högklassigt sätt, och de löper enbart på områden för centrumfunktioner. Huvudcykelnätet (PÄÄVE), som går genom Masaby tätort, är ett av de mest högklassiga objekten som ska byggas.

Gång- och cykeltrafikrutterna är hierarkiskt snabba förbindelser bl.a. från centrum till centralskogen, Esbovikens strand eller Vitträskis badstrand. Som stöd för dessa och för att bilda ett enhetligt och mångsidigt ruttnät finns friluftsrutter, som både förenar gång- och cykeltrafikrutter med varandra och bildar motionsrutter för rekreativ bruk och på vintern möjligtvis också en del av ett mer omfattande skidspårnät.

## KOLLEKTIVTRAFIK

Närtågen som stannar på Masaby station är både nu och i framtiden den viktigaste kollektiva trafikförbindelsen både till Kyrksläotts kommuncentrum och mot Esbo och Helsingfors. Nuförtiden kör bussarna i HRT:s närtrafik längs Masabyvägen och Sundsbergsvägen. Fastän busshållplatserna även nu ligger rätt nära stationen, har man i delgeneralplanen undersökt möjligheten att ta busstrafiken närmare Masaby centrum i enlighet med kvalitets- och miljöplanen för Masaby (FCG Finland Oy) som blev färdig 2017. Målet är att göra t.ex. infartstrafiken och bytena mellan olika färdmedel smidigare. I delgeneralplanen har man granskat bl.a. styrning av en busslinje till Majvik och Herrgårdsstranden, Majviks nya planskilda anslutning och via en ny ringväg till Masaby station. Närmare planer och busstrafikens linjer och placeringen av hållplatserna görs utgående från principerna i delgeneralplanen i samband med detaljplanläggningen i samarbete med HRT som sköter trafiken.



*Bild 13: Schematisk karta över det planerade ruttnätet på delgeneralplaneområdet. Huvudfriluftsnätet har utmärkts med mörkgrön färg, friluftsnätet som stöder det med ljusgrön färg och gång- och cykelvägarna som löper i samband med gatorna och som kompletterar ruttnätet med ljusblå färg.*

### 5.1.4 REKREATIONS- OCH FRILUFTSOMRÅDEN

I delgeneralplanen anvisas några nya områden till närrekreativsområden (VL), då markanvändningen av de omfattande bostadsområdena (AP) som anvisats i Kyrksläotts generalplan 2020 preciseras. Däremot reserveras några av de nuvarande grönområdena för boende bl.a. genom att effektivisera markanvändningen

och etappvis planlägga småhusdominerade bostadsområden vid den nya ringvägen som omger Masaby tätort.

I grönområdesnätet har tanken varit att hämta strålformade grönförbindelser från Masaby centrum till gränsområdena omkring: centralskogen, Bobäck och Vitträsk strandzon. Masaby tätort har byggts lineärt kring Masabyvägen, och finns inte tillräckligt med utrymme för grönbyggande i dess samhällsstruktur. Därför bryts de strålformade gröna fingrarna i stort sett i Masaby centrum, men man kan ändå förlänga rekreativförbindelserna med hjälp av tunnlar och övergångar.

I centralskogen och Vitträsk strandzon ligger vidsträckta enhetliga skogsområden som naturligtvis också utnyttjas för invånarnas rekreation. För dem har anvisats nya rekreativrutter, men på grund av småhusen och villorna som byggts i den branta strandterrängen och vid stränderna kan man inte dra rutterna ända till Vitträsk strand. Gång- och cykeltrafiklederna som anvisas i delgeneralplanen leder ändå till den vid sjöns strand bekämda badplatsen, som ligger på området för den anhängiga delgeneralplanen för Bobäck (situationen år 2017).

Majviks och Sundsbergs strandområden vid Esboviken reserveras i delgeneralplanen för rekreation (VL) och där anvisas en ny strandrutt. Målet är att skapa både goda och tydliga rekreativförbindelser från Masaby centrum till strandområdena och på lång sikt en rekreativrutt som förenar Esbovikens stränder med områden i Kyrkslätt och Esbo.

Idrottstjänster (VU) anvisas på områden där de redan finns: i samband med Kartanonrannan koulu och på Masaby idrottsparkens område.

#### 5.1.5 JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDEN

Målet med delgeneralplanen har varit att bevara så mycket som möjligt av åkrarna för odlingsbruk, på det här viset förbereder man sig bl.a. på att producera mat för invånarna i Masaby och i hela Helsingforsregionen. Åkrarna på de två dalsänkorna på planeringsområdet (åkeröppningarna i Masa och Sundets ådal) bildar värdefulla landskapsmässiga helheter och de har anvisats som landskapsmässigt värdefulla åkerområden (MA). Åkrarna i Sundets dalsänka är utöver sitt landskapsmässiga värde dessutom en del av den gamla Kungsvägens landskapsområde, och deras värde har bl.a. beaktats i den av NTM-centralen i Nyland uppgjorda områdesreserveringsplanen för Ring III. Med samma beteckning har man jordbruken Västergårds och Östergårds åkrar norr om Masabyvägen. De utgör enligt utredningen av kulturmiljön som uppgjorts för området en värdefull kulturlandskapshelhet.

Idkande av skogsbruk på området är ett mål i delgeneralplanen och bevarandet av verksamheten tryggas med planbestämmelser, fastän man med hjälp av dem lyfter fram också krav på att värna om naturens mångformighet. Till exempel skogsområden som till följd av den nya markanvändningen blir tydligt mellan bostadsområden och på vilka det inriktas betydande tryck på rekreation, anvisas för rekreation (VL). Det är anmärkningsvärt att dessa områden i huvudsak kommer att detaljplaneras och då kommer man under uppgörandet av planen att avgöra den detaljerade markanvändningen.

Planbeteckningarna för skogsområden har skraddarsytt i delgeneralplanen enligt sina särdrag (M-, MY- och MU/eko). Således säkras till exempel i delgeneralplanen anvisade skogsområden med viktiga naturvärden (MY) och med tanke på de ekologiska förbindelserna viktiga skogsområden (MU/eko) bevarandet av för naturens mångformighet viktiga naturtyper och fungerande ekologiska förbindelser. I planbestämmelserna för dessa områden begränsas bl.a. kalhyggen på ekologiskt betydande områden, men de hindrar dock inte idkande av skogsbruk.

#### 5.1.6 SKYDD

På delgeneralplanens område finns tre naturskyddsområden: Esbovikens fågelvattenområde som hör till Natura-nätverket, Lagmansparkens ädelträdsskog i Herrgårdsstranden samt Sundets å och ådal har skyddats i Nylands landskapsplan 2006, i Kyrkslätt generalplan 2020 och också i delgeneralplanen för Jorvas och Ingvalsby, som gränsar till planeringsområdet, med anledning av våtmarksnaturtyperna och fågelbeståndet. Utöver naturskyddsområdena har i plankartan anvisats landskapsmässigt och lokalt mycket betydande naturobjekt (områdesbeteckningen lu) i naturutredningen (Enviro 2015) som uppgjorts som utgångsinformation för delgeneralplanen. Man strävar efter att undvika byggande på värdefulla områden, men på de mest centrala områdena, som till exempel i Majvik på några hundra meters avstånd från Masaby station byggs samhällsstrukturen tätare genom att reservera tillräckliga grönområden i Esbovikens strandzon.

Hvittorps lägergård har i delgeneralplanen anvisats som en områdesreservering för byggnader som ska skyddas (SR) i enlighet med det gällande detaljplanen för Hvittorp. Områdets byggnader, inklusive villa Hvittorp, har skilt betecknats som en skyddad byggnad (sr), men med områdesreserveringen vill man trygga bevarandet av kulturmiljön och den ursprungliga villaträdgården.

I delgeneralplanen har man som byggnader som ska skyddas anvisat byggnader som på basis av inventeringen av Masabys kulturmiljö (Stadionark 2015) bedömts höra till skyddsklasserna 1 eller 2 och som på plankartan anvisats som byggnader som ska skyddas (sr)

De fasta fornlämningarna som upptäckts i den av museiverket uppgjorda arkeologiska inventeringen i Vitträsk (år 2012) har anvisats bli skyddade och de har antecknats i plankartan med beteckningen sm.

### 5.1.7 TEKNISK SERVICE

Största delen av delgeneralplanen kommer att detaljplaneras i etapper. Det innebär att största delen av de av Nylands NTM-central upprätthållna vägarna till stor del ändras till kommunala gator. Utöver gatunätet ansvarar kommunen för underhållet av rekreationsrutter enligt delgeneralplanen. Också genomförandet av dem görs i etapper och en betydande del av dem byggs i samband med genomförandet av detaljplaner.

Den allmänna planeringen av vattenförsörjningen omfattar behandling av dagvatten och görs i delgeneralplanens förslagsskede, varvid också en planekonomisk utredning inleds. På alla detaljplanerade områden ska efter godkännandet av varje detaljplan ordnas den kommunalteknik som de fordrar, så som gator, park, metoder för behandling av dagvatten och vattenförsörjning. Operatörerna sköter i sinom tid om genomförandet av elnätet, datakommunikationsförbindelserna och de eventuella bostädernas uppvärmningssystem på områdena som detaljplaneras.

## 5.2 DIMENSIONERING

Byggnadseffektiviteten i Masaby delgeneralplan har delats in i fyra olika zoner. Som grund för modellen med zoner är att den kommande samhällsstrukturen i så stor utsträckning som möjligt stöder sig på kollektivtrafik och servicen i Masaby centrum. De bildade zonerna beskrivs senare i det här stycket. I alla zoner har det genom kommunens strategiska riktlinjer och växelverkan genom planläggning bildats strategiska avsikter och andra utmaningar för planeringen av markanvändningen, då trafikbuller på områdena, utmaningarna med ordnandet av trafiken och byggnadsförhållandena inverkar på volymen nybyggande.

Man har för delgeneralplaneområdet del analyserat de nuvarande och de nya reguljärbussarnas rutter och influensområdena för hållplatserna (i Kyrkslätt används ett maximiavstånd på 800 meter från busshållplatsen) samt gång- och cykelförbindelserna på 1, 3 och 5 km till Masaby tåghållplats. Målet med delgeneralplanen är att styra en betydande del av byggandet till en zon som kan nås väl med kollektivtrafik. Med koncentreringsen av byggandet försöker man också främja utvecklingen av serviceutbudet på området.

Områdesexploateringstal har använts som hjälp vid jämförelsen av zonerna och vid uträkningen av invånarantal. Resultatet är riktgivande maximiinvånarantal för områdena. Det bör dock beaktas att maximitalen sannolikt inte kommer att realiseras i sin helhet med vald täthet, eftersom målpuppställningen görs separat varje gång vid detaljplanering av områden.

Områdesexploateringstalet ( $e^a$ ) uttrycker byggnadernas totala yta i förhållande till markområdets areal. Exploateringstalet beskriver därmed byggtätheten på det planlagda området. Med hjälp av exploateringstalet för området kan man jämföra de olika bostadsområdenas karaktär och struktur. Ju effektivare byggandet är, som till exempel på områden för flervåningshus, och desto mindre fritt rum det finns mellan byggnaderna, desto högre är områdestätheten. I motsvarande utsträckningen är byggnadstätheten lägre på egnahemshusområden. På centrumaktiga bostadsområden finns utöver bostadskvarter bl.a. affärer, arbetsplatser, daghem och skolor samt obebyggda områden (bl.a. vägar och parker), som påverkar områdestätheten.



## ZON 1: CENTRUMAKTIGT BOENDE

Zonen för centrumaktigt boende i delgeneralplanen sträcker sig på en ca 0,5-1 kilometers radie från Masaby station. Målet med den här zonen är en tät och stadsaktig samhällsstruktur, där boende och service blandas. För att uppnå det här kan man använda en relativt hög områdestäthet ( $e^a = 0,55$ ).

Med områdestätheten 0,55 kan man placera som mest 6500 invånare i zonen för centrumaktigt boende. För närvarande bor ca 6500 invånare i zonen. Antagen dimensionering är principen enligt vilken 30-40 % av byggandet i zonen är annat byggande än till exempel kontor, verksamhetsutrymmen eller service. Med andra ord finns på området bl.a. företagsutrymmen, daghem, skolor och annan närservice.

## ZON 2: FLERVÅNINGSHUSDOMINERAT BOENDE

Zonen för flervåningshusdominerat boende i delgeneralplanen sträcker sig på en ca 1-1,5 kilometers radie från Masaby station. I den här zonen grundar sig målet med dimensioneringen av invånarantalet på en ganska tät samhällsstruktur som i huvudsak består av flervåningshus och låghus. I zonen används områdestätheten  $e^a = 0,3$ , vilket är ett ganska litet exploateringsstal för ett flervåningshusområde. På grund av den befintliga bosättningen och småhusbyggandet som nuförtiden finns i zonen, kan man ändå anta att en del av zon 2 kommer att ha låg exploatering.

Med områdestätheten 0,3 kan man placera så mycket som 4500 invånare i den flervåningshusdominerade zonen. För närvarande bor ca 900 invånare i zonen. Av områdestätheten som bildas i zonen räknas ändå ca 20 % för andra funktioner.

## ZON 3: SMÅHUSDOMINERAT BOENDE SOM SKA FÖRTÄTAS

Delgeneralplanens zon för småhusdominerat boende som ska förtätas sträcker sig på en ca 1,5-3 kilometers radie från Masaby station. Målet i den här zonen är en rätt tät zon med radhus, parhus och fristående småhus. I zonen kan man bygga bl.a. småhusbyggande i grupp och i bolagsform. Områdestätheten minskar på grund av den för småhusområden typiska glesa boendeomgivningen och grönområdena inuti området. Det allmänna exploateringsstalet för småhusområden är lågt ( $e^a = 0,05$ ), men eftersom småhusområdena som anvisats på delgeneralplanekartan är mycket omfattande och man vet att de innehåller stora grönområden, har man vid den här dimensioneringen av delgeneralplanen använt exploateringsstalet 0,05.

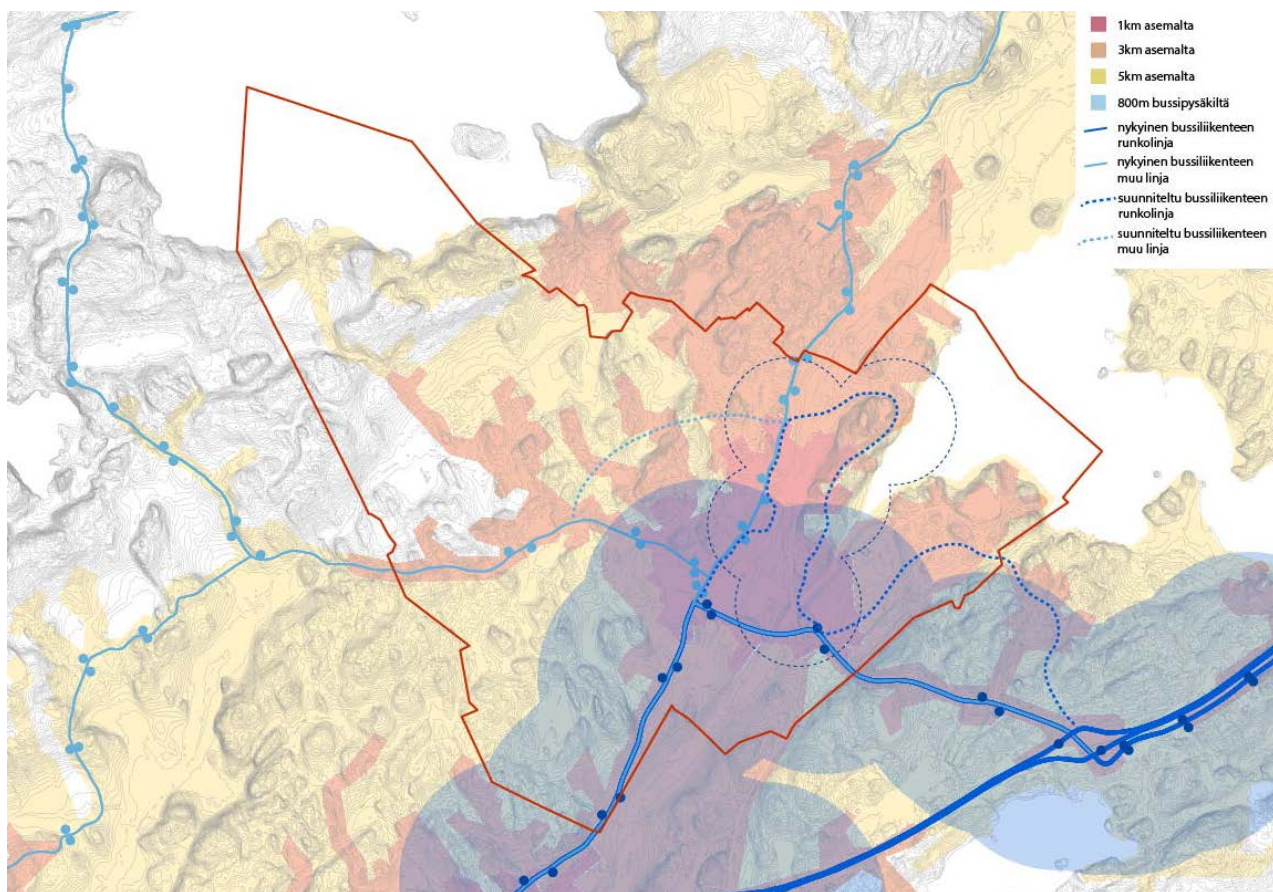
Med områdestätheten 0,05 kan man placera som mest 4000 invånare i zonen för småhusdominerat boende, som ska byggas tätare. För närvarande bor ca 3700 invånare i zonen.

## ZON 4: GLESBEBYGGELSE

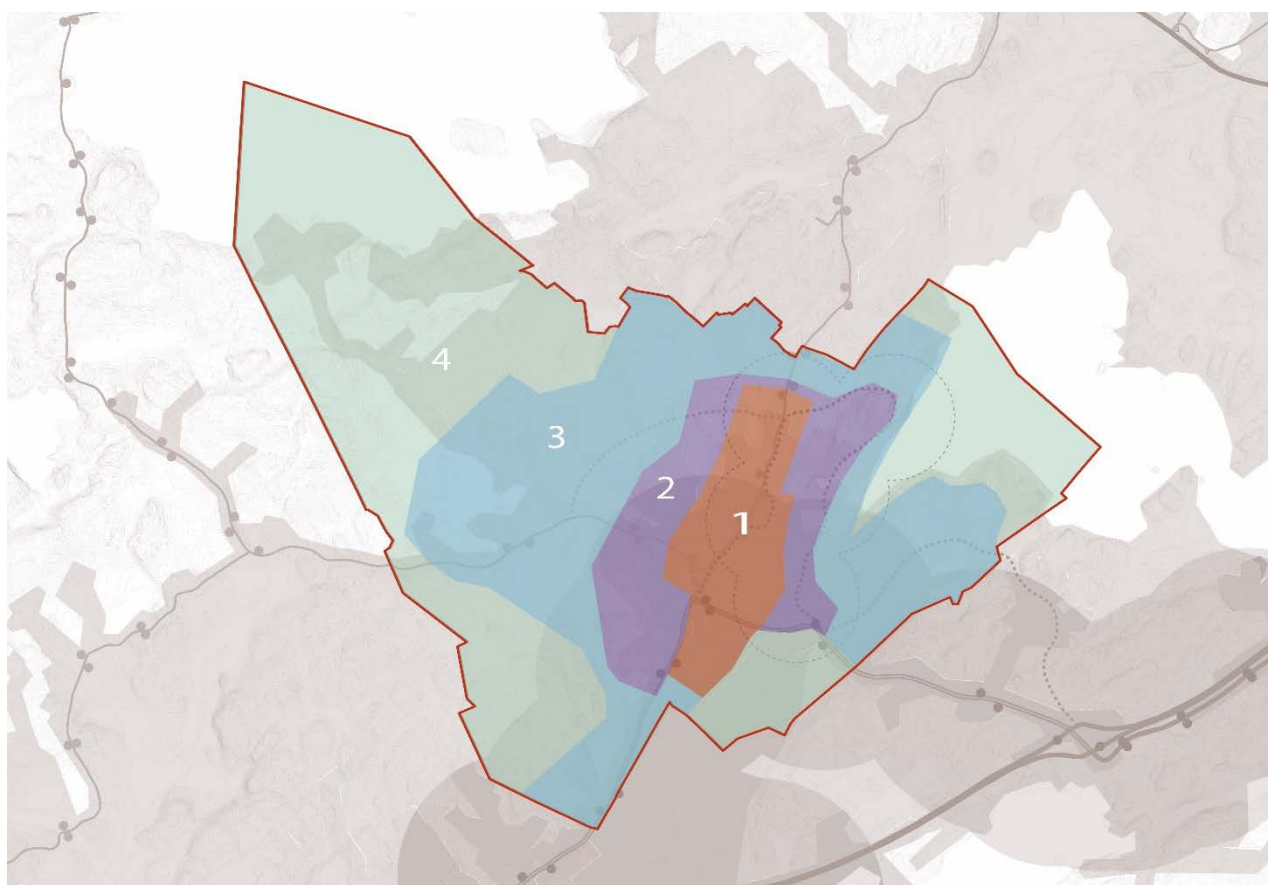
Delgeneralplanens zon för glesbebyggelse ligger tre kilometer utanför Masaby station. På sträckor som är längre än tre kilometer väljer människor oftast personbil istället för kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik. Om nytt bostadsbyggande skulle placeras i den här zonen, skulle det öka personbilstrafiken. Utöver ovanstående skulle ordnandet och underhållet av kommunal teknik bli anmärkningsvärt dyrt. Målet på glesbygdsområde är att bevara den befintliga landsbygdsaktiga miljön och villamiljön i kulturlandskapsobjekten.

I dimensioneringen av glesbygdsområden har man inte använt något områdesexploateringsstal, eftersom inga nya områden som ska detaljplaneras har anvisats i zonen som ligger tre kilometer utanför Masaby station; utan byggplatserna enligt stamlägenhetsberäkningen i Kyrkslättis generalplan 2020 har anvisats i delgeneralplanen i enlighet med etablerad praxis i kommunen. Kalkylerade byggplatser som inte anvisats på områden som ska detaljplaneras i delgeneralplanen, har placerats med egen planbeteckning på glesbygdsområde (AO/nr). Siffran i planbeteckningen anvisar maximiantalet byggplatser på området.

I delgeneralplanen har totalt 106 byggplatser anvisats i delgeneralplanen. Om alla byggplatser bebyggs, finns det några hundra invånare på glesbygdsområdet nära Masaby tätort.



*Bild 14: Analyiskarta över tillgänglighet och nuvarande och kommande kollektivtrafik. Tillgängligheten har använts som en av dimensioneringsprinciperna i delgeneralplanens beredningsmaterial.*



*Bild 15: En åskådliggörande karta över de fyra olika effektivitetszoner som använts i plankartan i delgeneralplanens beredningsmaterial.*

Delgeneralplanens områdesreserveringar och planbestämmelser framgår ur bilaga 1 och 2 till planbeskrivningen.

## 5.4 JÄMFÖRELSE MED DEN GÄLLANDE GENERALPLANEN

I beskrivningen till Kyrksläotts generalplan 2020 har man inte satt upp några mål gällande befolkningen. Däremot får man genom invånarantalet som Masaby delgeneralplan möjliggör viktig information bl.a. om skolornas elevantal på lång sikt. Det samma gäller antalet daghemsbarn. I den planekonomiska utredningen som uppgörs i planförslagsskedet får man befolkningsantalet i de olika åldersgrupperna och utgående från dem kan man beräkna hurdana servicebehov som gäller utvecklingen av Masaby tätort. På så sätt kan kommunen i sin egen verksamhet förbereda sig på bl.a. ordnandet av service för daghemsbarn, skolelever och seniorer.

Jämfört med Kyrksläotts generalplan 2020 är området för centrumfunktioner i Masaby delgeneralplan mer omfattande. Den mest betydande ändringen gäller området mellan kustbanan och Masabyvägen som i den gällande generalplanen anvisats som område för företagsverksamhet (PT) och i delgeneralplanen delvis som område för centrumfunktioner (C) och delvis som arbetsplatsområde (TP). Kring området för centrumfunktioner i delgeneralplanen har man anvisat flervåningshusområden (AK) som i huvudsak är bostadsområde för småhus (AP) i generalplanen. I delgeneralplanen effektiveras på så sätt markanvändningen på ovanstående områden i Masaby centrum och dess omedelbara närområden jämfört med markanvändningen i generalplanen. Nya bostadsområden (AP) anvisas på jord- och skogsbruksområden (M och MU) i generalplanen bl.a. invid Smedsbyvägen.

Bostadsområdena för fristående småhus (AO/nr) som ligger på tätortens randområden i delgeneralplanen har i den gällande generalplanen reserverats i huvudsak för jord- och skogsbruksområden. Bostadsområdena för fristående småhus (AO/nr) i delgeneralplanen konstaterar emellertid den gällande situationen eller anvisar med stamlägenhetsberäkningen förenliga kalkylerade byggplatser på kartan, så jämfört med generalplanen ökar inte dessa områden byggandet. Däremot anvisas i delgeneralplanen mycket mer småhusbyggande på småhusdominerade bostadsområden som anvisats för detaljplanering.

Grönstrukturen preciseras jämfört med generalplanen. I delgeneralplanen anvisas områdesreserveringar i fråga om boende och grönområden i en mer exakt skala. Den kanske mest betydande enskilda skillnaden jämfört med grönstrukturen i generalplanen framgår som utvidgning av rekreatiomsområden (VL) i Esbovikens strandzon. Också gång- och cykelförbindelserna från Masaby centrum och dess närområde till Esboviken förbättras då dessa möjliggörs i delgeneralplanen. Likaså blir möjligheter för friluftsrutter mer mångsidiga då nätet byggs i och med nya detaljplaner.

## 5.5 JÄMFÖRELSE MED DE GÄLLANDE DETALJPLANERNA

Markanvändningen i detaljplanerna på delgeneralplanens område ändras inte egentligen i och med godkännandet av delgeneralplanen, men den möjliggör och kommer troligtvis på lång sikt att leda till detaljplaneändringar i synnerhet på Masaby centrums område.

## 5.6 JÄMFÖRELSE MED UTVECKLINGSBILDERNA

Delgeneralplanen har uppgjorts i enlighet med de i kommunen godkände principerna för utvecklingsbilder. I utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 (Pöyry Finland Oy, 2014) beskrivs Masaby tätort som ett kommunalt servicecentrum, vilket stöder utvidgningen av området för centrumfunktioner som anvisats i delgeneralplanen. Befolkningsprognosen i utvecklingsbilden har varit underlag för invånardimensioneringen i Masaby delgeneralplan, så delgeneralplanen har uppgjorts så att befolkningsökningen i utvecklingsbilden blir möjlig.

I utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2040 uppgjordes en kartpresentation, där man redan preliminärt undersökte olika dimensioneringszoner för boendet. Zoner som använts i delgeneralplanen baserar sig på dessa. På kartan i utvecklingsbilden anvisades också de nya bostadsområdena enligt planlägningsprogrammet, vilka också anvisats i delgeneralplanen. I utvecklingsbilden anvisades stommen för grönbyggandet i Masaby och Bobäck och de viktigaste ekologiska förbindelserna och rekreationsrutterna. I delgeneralplanen har lägena precisats jämfört med kartan i utvecklingsbilden. De nya trafikförbindelsebehoven i utvecklingsbilden har också inkluderats i delgeneralplanen. Av dessa har ringvägens läge precisats på delgeneralplanekartan: de övriga trafikförbindelserna har anvisats med pilar för förbindelsebehov.

Bild 16: Delgeneralplanens avgränsning på hela kommunens generalplanskarta.

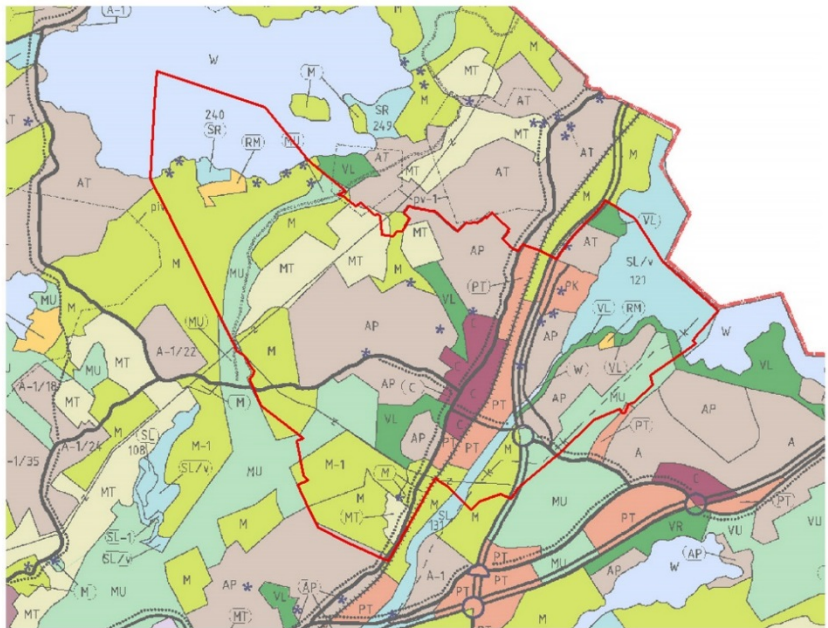
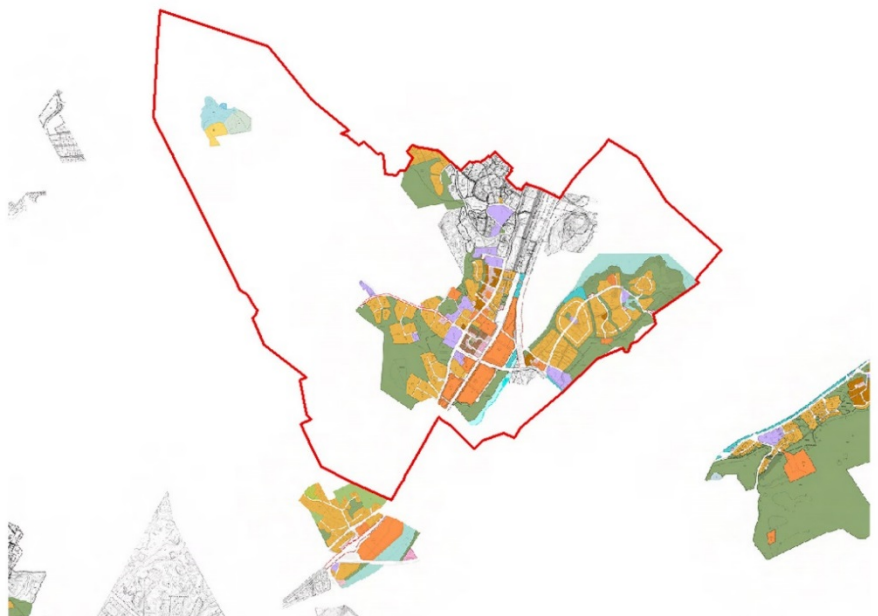


Bild 17: Delgeneralplanens avgränsning på kartan över utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2040



Bild 18: Delgeneralplanens avgränsning på kartan över sammanställningen av gällande detalplaner.



## 6 DELGENERALPLANENS KONSEKVENSER

Konsekvensbedömning i enlighet med MBF 1 §:

Enligt 1 § i markanvändnings- och byggförordningen (MBF) bör följande konsekvenser utredas vid uppgörandet av planen:

- för människors levnadsförhållanden och livsmiljö
- för jord- och berggrund, vatten, luft och klimat
- för växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna
- för region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken
- för stadsbild, landskap, kulturarv och byggd miljö.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen (bl.a. specialfrågor för Helsingforsregionen):

- Masaby delgeneralplan främjar kommunens och Masabys bostadsproduktionsmöjligheter genom att förtäta den befintliga samhällsstrukturen på området med god servicenivå inom kollektivtrafiken och i synnerhet invid hållplatsen för spårtrafik.

### 6.1 KONSEKVENSER FÖR MÄNNISKORNAS LEVNADSFÖRHÅLLANDEN OCH LIVSMILJÖ

Delgeneralplanen möjliggör ett betydande antal nya invånare i Masaby tätort. Planen möjliggör också på ett mångsidigt sätt olika boendetyper på planeringsområdet från tätt centrumaktigt boende till landsbygdsaktigt boende. Det innebär att kommunen kan erbjuda olika boendemöjligheter i Masaby tätort och på så sätt möta ändrade bostadsbehov då man uppgör detaljplaner för området.

Konsekvenserna av den ändrade markanvändningen som delgeneralplanen möjliggör är alltså stora, men de gör områdets serviceutbud och bostadsutbud mångsidigare, vilket ökar invånarnas valmöjligheter. Områdets nuvarande invånares och aktörers livsmiljö ändras: en del av områdena i utveckling förenhetligas tack vare det kompletterande byggandet, på en del av områdena genomförs nytt byggande, vilket ur den nuvarande invånarens synvinkel kan vara antingen en bra eller en dålig sak. Rekreatiomsområdena enligt delgeneralplanen upplevs vanligtvis som en positiv förändring, även om det kompletterande byggandet kan minska på områden som ansetts vara rekreatiomsområden.

Den ökande befolkningmängden har troligtvis också en positiv effekt på Masabyområdets serviceutbud, och det piggar upp den lokala ekonomin. På det omfattande området för centrumfunktioner kan också placeras en avsevärd mängd nya arbetsplatser. En stor del av dem är troligtvis servicearbetsplatser, eftersom en växande befolkning behöver många olika slags tjänster. Allmänt kan konstateras att serviceutbudet i tätorten år 2017 är gott: t.ex. de kommunala tjänsterna, så som biblioteket och allaktivitetshuset, idrottsmöjligheterna samt skolorna och daghemmen är högklassiga. Ändå ökar fördubblingen av invånarantalet trycket på mångsidigare och flera offentliga och kommersiella tjänster. Ökandet av närservicen har i regel en positiv effekt på människors livsmiljö; det minskar behovet av att förflytta sig i onödan och ökar ett aktivt umgänge och livar upp området.

Man kommer också att förbättra kollektivtrafikens servicenivå i och med att invånarantalet på Masabyområdet ökar. Genomförandet av markanvändningen i delgeneralplanen leder förr eller senare till en situation där man kan ordna bussturer närmare allt fler invånare. På så sätt kan man bl.a. främja målet gällande bilfritt boende också på bostadsområdena utanför Masaby centrum. Allt fler äldre kommer också att omfattas av fungerande kollektivtrafik.

Utöver servicen som blir mångsidigare, möjliggör delgeneralplanen också ett ökande antal arbetsplatser. Många av de nuvarande obebyggda företagstomterna eller företagstomterna som inte är byggda fullt ut (situationen år 2017) ligger på områden för centrumfunktioner i delgeneralplanen. Eftersom planbeteckningen för centrumfunktioner tillåter väldigt mångsidig verksamhet på området, möjliggör den en blandning av olika funktioner så som boende, tjänster och arbetsplatser. Därför kan det t.ex. i kvarteret Masaby stationsområde i framtiden finnas mycket olika och från varandra avvikande funktioner. De blandade funktionerna kan också leda till att det uppstår dygnetruntsverksamhet i Masaby centrum, även om det eftersträvade invånarantalet i första hand riktar sig till uppkommande av en trygg småstad med mångsidiga tjänster och en intressant stadsbild.

Om arbetsplatserna för områdets invånare ligger på Masabyområdet, minskar det avsevärt behovet av att dagligen ta sig någonstans. Målet i delgeneralplanen och i synnerhet i detaljplanerna som följer därpå är att Masaby, som utvecklas på många nivåer, lockar arbetstagarna i företagen på orten att slå sig ner där. Det ökande invånarantalet ökar naturligtvis mängden fordonstrafik, varmed huvudgatornas trafik och trafikbuller ökar. De skadliga bullerkonsekvenserna som trafiken orsakar blir enligt prognoserna emellertid inte för stora. Behovet av bullerhinder undersöks alltid i samband med detaljplanläggningen. Strukturerna för att bekämpa

trafikbullret från Ring III genomförs i samband med vägens förbättringsprojekt till de delar som gäller befintlig bosättning enligt situationen år 2017. Om nytt bostadsbyggande anvisas på Ring treans och Sundsbergsvägens bullerområden ska bullerskydden avgöras i samband med detaljplanläggningen av dessa områden, och de genomförs då funktionerna enligt detaljplanen byggs.

## 6.2 KONSEKVENSER FÖR JORD- OCH BERGGRUNDEN, VATTNET, LUFTEN OCH KLIMATET

Konsekvenserna för jord- och berggrunden av verkställandet av delgeneralplanen är lokala. Jordmånens struktur kan som följd av byggandet ändra lokalt i och med terrängs- och bergsskärningar eller jordfyllning.

Delgeneralplanens markanvändning har inga betydande konsekvenser för planeringsområdets grund- eller dagvatten, eftersom detaljplanebestämmelserna som anammats i Kyrksläotts kommun är tillräckligt strikta och tryggar bevarandet av till exempel grundvattenområdet och ändamålsenlig hantering av dagvattnen. Dessutom utvecklas detaljplanernas bestämmelser bl.a. i enlighet med förutsättningarna i lagstiftningen.

Konsekvenserna för luften och klimatet på delgeneralplanens område hänför sig närmast till byggandet av trafikleder, den ökande trafiken och dess utsläpp. Allt nybygge orsakar klimatutsläpp, men på lång sikt försöker man med planlösningar minimera dem med en tät samhällsstruktur som stöder sig på kollektivtrafik.

Åtgärderna för stävande av klimätförändringen kommer inom den närmaste framtiden att synas också i Kyrksläotts markanvändning. Det förutsätter att kommunen utarbetar strategiska riktlinjer för med vilka åtgärder kommunen minskar sina koldioxidutsläpp i enlighet med utsläppsminskning som fastställts av statsrådet. I delgeneralplanens bestämmelser är det emellertid inte motiverat att anvisa åtgärder för bekämpningen av klimätförändringen, i synnerhet då markanvändningen i delgeneralplanen baseras på både närtågsservicen som Masaby station erbjuder och också i övrigt på höjningen av kollektivtrafikens servicenivå på tätortsområdet.

## 6.3 KONSEKVENSER FÖR VÄXT- OCH DJURARTERNA, NATURENS MÅNGFALD OCH NATURRESURSERNA

De ekologiska förbindelsebehoven som anvisats i Nylands landskapsplan har beaktats i markanvändningen i delgeneralplanen. De områden som det ekologiska förbindelsebehovet i planområdets östra del i riktningen norr-söder förutsätter är tillräckliga i plankartan och de bevarar och upprätthåller naturens mångfald. För att garantera funktionsdugligheten hos denna regionala förbindelse har man reserverat tillräckligt stora obebyggda områden.

Naturens värdeobjekt med växt- och djurarter bevaras i huvudsak och kommer att placera sig på jord- och skogsbruksområden (MY, MU/eko) och naturskyddsområden (SL) i delgeneralplanekartan. Naturens värdeobjekt har i plankartan anvisats med beteckningen lu. Byggandet som delgeneralplanen möjliggör har dock konsekvenser också för naturens värdeobjekt eftersom randeffekten sträcker sig också till dem. Med anledning av randeffekten (50-100 m) ändrar förhållanden och arterna på objekten. Randeffekten kan å andra sidan framträda positivt som ökad artrikedom, men å andra sidan kan den knappa in på arternas levnadsmöjligheter och ekologiska förbindelser på små skyddsområden.

Konsekvenserna av delgeneralplanen och verkställandet av den för naturens mångfald, naturens värdeobjekt samt växt- och djurarter lokalt överskådat kan vara betydande bl.a. med tanke på det nya byggandet och dess randeffekter. Delgeneralplanens positiva effekt på naturens mångfald är utöver skyddande av betydande naturobjekt också tryggande av ekologiska förbindelser och anvisande av dem på generalplanenivå.

Delgeneralplanen har inga betydande konsekvenser för naturresurserna.

## 6.4 KONSEKVENSER FÖR REGION- OCH SAMHÄLLSSTRUKTUREN, SAMHÄLLS- OCH ENERGIEKONOMIN SAMT TRAFIKEN

Delgeneralplanen förtätar områdes- och samhällsstrukturen i Masaby tätort genom att förtäta den nuvarande tätorten och möjliggöra mycket nytt byggande där. Masaby tätort kopplas till de övriga stationsregionerna och centrumen längs banan och därmed till en större kommunöverskridande områdesstruktur. Förtätande av samhällsstrukturen är lönsamt både planeekonomiskt och med tanke på hållbar utveckling.

De ekonomiska konsekvenserna av den företagsverksamhet som delgeneralplanen möjliggör t.ex. för kommunens skatteinflöde är svåra att bedöma, men i planen möjliggörs placering av nya arbetsplatser och service på området. Kommunens köpkraft och allmänna aktivitet ökar i och med de nya invånarna som flyttar till Masabys tätort, vilket förstärker den lokala ekonomin.

Om invånarmängden i Masaby tätort ökar kraftigt i enlighet med målen i delgeneralplanen, ökar också trafikmängderna avsevärt. Visserligen fördelas ökningen av befolknings- och trafikmängden förhållandevis jämnt på en period på 20 år. Detta kan emellertid orsaka en situation där den ökande fordonstrafiken förutsätter byggande av ett nytt gatunät. Ett parallellt mål ska dock vara möjliggörande av användningen av kollektivtrafik för allt fler av tätortens invånare.

I enlighet med den centrala principen i delgeneralplanen fokuserar största delen av det nya byggandet på Masaby stationsområde, vilket gör användningen av tågtrafiken allt mer lockande. Målet för markanvändningen är också att förbättra gång- och cykeltrafikförbindelserna så att en allt större del av de dagliga resorna kunde skötas till fots eller med cykel. Trots det kommer fordonstrafikmängderna enligt prognoserna att öka, vilket man berett sig på i planen genom att anvisa områdesreserveringar för nya planskilda anslutningar vid Ring III samt för en ny ringförbindelse norr och öster om Masaby tätort.

## 6.5 KONSEKVENSER FÖR STADSBILDEN, LANDSKAPET, KULTURARVET OCH DEN BYGGDA MILJÖN

Målet för delgeneralplanen är att påverka Masaby tätorts stadsbild på ett positivt sätt. Centrumområdet, dvs. kring stationsregionens kärna strävar man efter en attraktiv småstad där det är gott att bo, arbeta, idka hobbyer och trivas. En småstad erbjuder sina invånare goda tjänster och har också rikligt med arbetsplatser. Målet är att förtäta den nu rätt splittrade samhällsstrukturen längs Masabyvägen. Ett viktigt mål är att ändra den nuvarande och ställvis rätt vaga tätortsbilden i en mer stadsaktig riktning. Det här målet främjas också av kvalitets- och miljöplanen för Masaby centrum (FCG Oy), som blev klar år 2017 och som styr detaljplaner som ska förnyas. Delgeneralplanen möjliggör en stor mängd nytt bostadsbyggande, så konsekvenserna för stadsbilden och landskapet kan också bli stora.

Man försöker hålla ändringarna i det bekanta landskapet utanför den nuvarande tätorten så små som möjligt. De viktigaste landskapslinjerna, så som Masabys åkerfält, Sundets ådal och Vitträskis strandlandskap bevaras så gott som oförändrade i planen. På dessa områden anvisas inte tilläggsbyggande, och de landskapsmässigt värdefulla åkerfälten fastställs i planen att bevaras öppna. Esbovikens strand bevaras också i sitt nuvarande tillstånd, men dess landskap kommer att förändras av det flervåningshusdominerade bostadsbyggandet som ligger i dess omedelbara närhet och som möjliggörs av detaljplaneprojektet Solbacka och Majvik.

På skogsområdena anvisas mycket tilläggsbyggande i delgeneralplanen. Största delen av det är kompletterande byggande som inte ändrar landskapet i stor grad, men bl.a. de helt nya småhusområdena som anvisas vid östra kanten av Centralskogen och på norra sidan av Smedsbyvägen, ändrar skogslandskapen på ett bestående sätt.

De identifierade objekten i den byggda kulturmiljön anvisas i delgeneralplanen som byggnader som ska skyddas. I närmiljöerna kring kulturmiljöns objekt och skyddade byggnader kommer dock ställvis rikligt med tilläggsbyggande, så som exempelvis i Solbacka och Majvik. Kulturmiljöns områdesobjekt på delgeneralplaneområdet har inte utmärkts på plankartan, men de i utredningen identifierade områdeshelheterna har anvisats i bild 5 i beskrivningen. Nytt byggande ändrar alltid omgivningen men i stället för i delgeneralplanen avgörs anpassningen av nybyggandet till det befintliga byggnadsbeståndet i synnerhet på områdena med områdeshelheter i kulturmiljö då detaljplaner utarbetas för området.

# 7 GENOMFÖRANDE AV DELGENERALPLANEN OCH RÄTTSVÄRKNINGAR

## 7.1 PLANER SOM STYR OCH ÅSKÅDLIGGÖR GENOMFÖRANDET

Genomförandet styrs av allmänna planer för kommunaltekniken och andra mer detaljerade utredningar som till största delen görs upp i detaljplansskedet. Den allmänna planeringen gäller bl.a. planeringen av gator och rekreationsområden samt vattenförsörjning och behandlingen av dagvatten.

## 7.2 GENOMFÖRANDE OCH TIDTABELL

Om uppgörande av detaljplaner för nya områden i delgeneralplanen beslutar kommunfullmäktige i och med godkännandet av planlägningsprogrammet. I planlägningsprogrammet finns flera detaljplaneprojekt som torde inledas redan innan delgeneralplanen för Masaby har vunnit laga kraft (situationen år 2017). Ett exempel är området på Masaby stationsområde som ägs av kommunen och vars detaljplanering ingår i planlägningsprogrammet (situationen år 2017). Å andra sidan bör det konstateras att kommunens markinnehav är rätt litet på planeringsområdet, och därmed kan inledandet av olika planer påverkas avsevärt bl.a. av den rådande situationen på bostadsmarknaden samt det allmänna ekonomiska läget. Även

genomförandet av de nya gatuförbindelserna och kommunaltekniska näten som anvisats i delgeneralplanen är bundna till inledandet av olika detaljplaner och detaljplaneringens tidtabell.

### 7.3 DELGENERALPLANENS RÄTTVERKNINGAR

Delgeneralplanen för Masaby har uppgjorts som en med markanvändnings- och bygglagen förenlig generalplan med rättsverkningar, som är en plan som binder kommunen, områdets markägare och myndigheter. Delgeneralplanen måste iakttas vid uppgörandet av detaljplaner. Då bygglov och åtgärdatillstånd beviljas ska man också se till att områdesanvändningen är förenlig med generalplanen. Inte heller myndighetsåtgärder får försvåra genomförandet av delgeneralplanen. Lov till byggande av en byggnad får inte beviljas om lovet försvårar genomförande av delgeneralplanen. Den här begränsningen är dock villkorlig: lov bör beviljas om avslag av lov som beror på generalplanen medför avsevärd olägenhet för den sökande och inte kommunen eller, då området bör anses reserverat för annat offentligt samfunds ändamål, denna löser in området eller erlägger skälig ersättning för olägenheten.

Landskapsplanen gäller inte på delgeneralplanens område som vunnit laga kraft. Den fungerar dock som anvisning i eventuella kommande ändringar av delgeneralplanen. I den kommunala planstyrningen fungerar delgeneralplanen som anvisning vid uppgörandet av detaljplaner för området. Delgeneralplanen gäller inte på detaljplaneområde, men fungerar som anvisning vid uppgörandet och ändringar av detaljplaner.

Bestämmelserna i Kyrksläotts kommuns byggnadsordning tillämpas inte till del som annat har bestämts i delgeneralplanen.

Då delgeneralplanen för Masaby vunnit laga kraft gäller inte längre Kyrksläotts generalplan 2020 på planeringsområdet.

#### ÅTGÄRDS- OCH BYGGBEGRÄNSNINGAR

*På vissa värdefulla områden (MY och MU/eko samt -luo delområden) har i delgeneralplanen använts åtgärdsbegränsning på grundval av MBL 43 §, 2 mom. På dessa områden får man inte vidta åtgärder som ändrar landskapet utan tillstånd som avses i 128 § i markanvändnings- och bygglagen.*

#### AVVIKANDE FRÅN DELGENERALPLANEN

Byggande på område där det enligt delgeneralplanen är särskilt förbjudet kräver ändring av delgeneralplanen, en detaljplan eller ett undantagslov som möjliggör byggandet. Ringa avvikelser från områdenas gränser är på grund av generalplanens översiktlighet ofta möjligt utan ändring av generalplanen eller undantagslov. Det väsentliga är att avvikandet inte äventyrar planens syfte eller grannarnas rättsskydd.

### 7.4 UPPFÖLJNING

I delgeneralplanens förslagsskede uppgörs förfaringssätt som beskriver uppföljningen av genomförandet.







KYRKSLÄTTS KOMMUN

DELGENERALPLAN FÖR MASABY

Tilläggsuppgifter: [www.kyrkslatt.fi/service](http://www.kyrkslatt.fi/service)  
Kontaktuppgifter: Kyrkslätt kommun  
PB 20, 02401 KYRKSLÄTT