

## VAD FÄSTER MAN UPPMÄRKSAMHET VID I PLANERINGEN?

Planeringen grundar sig bland annat på följande utgångsuppgifter. Utredningarna kommer att kompletteras under planeringens gång:

- Kyrksläotts kommunstrategi 2015-2017, Kyrksläotts kommun, 2015
- Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040, Pöyry Finland Oy, 2014
- Delgeneralplan för Masaby (under arbete), Kyrksläotts kommun
- Bullerutredning för Masaby, FCG Oy, 2014, 2016, 2017
- Kvalitets- och miljöplan för Masaby, FCG Oy, 2016
- Översiktsplan för Masabyvägen, FCG Oy, 2016

- Plan för reservering av områden för stamväg 50 (Ring III), Destia Oy, 2016
- Trafik- och banteknisk utredning för utvecklingen av närtags- trafikerna Esbo - Kyrkslätt, Sito Oy, 2009
- Bullerutredning i anslutning till områdesreserveringsplan för stamväg 50 (Ring III), Destia Oy, 2016
- Kyrksläotts kommuns dagvattenmodell, FCG Oy, 2016
- Naturutredning för Masaby och Bobäck områden, Enviro Oy, 2015
- Grundundersökningsborringar på det eventuella brandstationsområdet samt tolkning av dem, Geounion Oy, 2016

Under planeringens gång bedöms åtminstone följande direkta och indirekta konsekvenser som orsakas av planen:

### Miljökonsekvenser:

- ✓ Konsekvenser för samhällsstrukturen
- ✓ Konsekvenser för trafiken och möjligheterna att röra sig
- ✓ Konsekvenser för dagvattnet
- ✓ Konsekvenser för naturens mångfald

### Samhällsekonomiska konsekvenser:

- ✓ Konsekvenser för kommunens investerings- och driftskostnader, såsom byggande av kommunalteknik
- ✓ Konsekvenser för kommunens intäkter
- ✓ Konsekvenser för servicestrukturen

### Sociala konsekvenser:

- ✓ Konsekvenser för serviceutbudet
- ✓ Konsekvenser för den sociala miljön och nätverken
- ✓ Konsekvenser för befolknings- och åldersstrukturen
- ✓ Konsekvenser för fritidsfunktioner och deras prioriterade områden

### Kulturella konsekvenser:

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

Detaljplanens konsekvenser bedöms inte bara för själva planeringsområdet, utan även på ett större område där planen sannolikt kommer att orsaka förändringar. De största konsekvenserna för miljön ansluter till förändringar i tätortsbilden, trafiken och naturförhållandena, såsom hanteringen av regn- och avrinningsvatten.

I samband med planläggningen utreds den nya markanvändningens konsekvenser för trafiken vid anslutningen till Ring III och längs Sundsbergsvägen. Det ungefärliga konsekvensområ-

det anges på kartan på pärmen. I bedömningen utnyttjas ovan nämnt utgångsmaterial, respons som inlämnas av intressenter samt de utredningar som görs under planlägningsprocessen. I planförslaget beredningsskede utarbetas direktiv för närmiljön och byggnadsstätt som åskådliggör hur planeringsområdet bebyggs. Direktiven framläggs till påseende tillsammans med planförslaget. Konsekvensbedömningen presenteras som en del av planbeskrivningen i både utkast- och förslagsskedet. Konsekvensbedömningen görs huvudsakligen av planläggaren.

## HAR MAN REDAN KOMMIT ÖVERENS OM NÅGOT?

Kommunen och markägaren har avtalat om att inleda ändringen av detaljplanen och därtill anslutna villkor genom ett avtal om inledning av en detaljplan. Enligt 91a § i markanvändnings- och bygglagen är de markägare inom ett område som ska detaljplaneras vilka har avsevärd nytta av detaljplanen skyldiga att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Kommunen och markägaren avtalar om deltagandet i kostnaderna genom ett markanvändningsavtal.

I planförslaget beredningsskede inleds förhandlingar om ett markanvändningsavtal om markägaren har avsevärd nytta av

detaljplanen, det vill säga om byggrätten ökar eller om värdet ökar på annat sätt. Den ersättning som markägaren betalar till kommunen fastställs utifrån hurdana investeringskostnader för samhällsbyggandet som planen orsakar för kommunen och hurdan ekonomisk nytta markägaren får genom planen. För att kommunfullmäktige ska kunna godkänna detaljplanen förutsätts att kommunen och de ovan nämnda markägarna har undertecknat ett markanvändningsavtal och att avtalen har vunnit laga kraft.

## HUR KAN MAN GE RESPONS OM PROGRAMMET FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING?

Detta program för deltagande och bedömning har godkänts av samhällstekniska nämnden i Kyrkslätt 17.5.2018. Planen kan

vid behov ändras under planeringsarbetets gång.

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

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

Ytterligare information om planlägningsprojektet ges av planlägningsarkitekt Anniina Lehtonen tfn 040 126 9253, och kommunarkitekt Tero Luomajärvi, tfn 040 846 5657 e-post: [fornamn.efternamn@kyrkslatt.fi](mailto:fornamn.efternamn@kyrkslatt.fi)

## KYRKSLÄTTS KOMMUN PLANLÄGGNINGS- OCH TRAFIKSYSTEMTJÄNSTER

Projektnr : 33111

Ärendenummer: 357/10.02.03/2016

Kommun tekniska nämnden: 17.5.2018

## DETALJPLAN FÖR MASABYPORTEN

Detaljplaneändringen berör följande detaljplaner: Masaby centrum, ändring av detaljplan (kvarter 2034 samt närreklamationsområden, skyddsgrönområden, naturskyddsområden samt vatten-, gatu-, järnvägs- och allmänna vägområden), Masaby centrum k2054 och k2055 (naturskydds- och närreklamationsområde).

## Program för deltagande och bedömning (MarkByggL 62 § ja 63 §)



## VAD PLANERAR MAN?

Avsikten med planeringen är att skapa ett kvarter främst för seniorboende på den norra sidan av Sundsbergsvägen med ett omsorgsboende och därtill anslutet serviceboende. I planändringen anvisas även sedanvanligt boende till kvarteret för till exempel familjemedlemmar som vill bo nära en anhörig i omsorgsboendet. I detaljplanen skapas ett skyddat kvartersområde med ett gårdsområde som är gemensamt för omsorgsboendet och flervåningshusen. Längs Sundsbergsvägen undersöks en reservering för affärs- och kontorsbyggnader som skulle göra kvartersområdets funktioner mångsidigare och avgränsa kvarterets gårdsområde i riktning mot trafikområdena. Det viktigaste syftet med ändringen av detaljplanen är att stöda utvecklingen av Masaby centrum genom att skapa mångsidigare service i närheten av järnväghållplatsen. Genom planeringen förbättras vyn vid infarten till Masaby från Ring III, och

det nya kvartersområdet ansluts funktionellt och stadsbildsmässigt till en del av området för centrumfunktioner. I samband med planeringen utreds bland annat trafikarrangemang och vattenförsörjning inklusive hantering av dagvatten samt skyddsåtgärder för att stävja buller och vibrationer som orsakas av trafiken. Dessutom utvidgas järnvägsområdet i enlighet med det behov som stadsbanan kräver.

I ändringen av detaljplanen anvisas reservationer för nya gatuarangemang i enlighet med områdesreserveringsplanen för Ring III. I planändringen undersöks dessutom möjligheterna att bygga en brandstation på den södra sidan av Sundsbergsvägen.

## VARFÖR PLANERAR MAN?

### Planlägningsprogram

Ändringen av detaljplanen för Masabyporten ingår i Kyrksläotts planlägningsprogram 2016 - 2020. Planprojektet har aktualiserats på initiativ av områdets markägare, och arbetet sker som ett konsultarbete som styrs av Kyrksläotts kommun.

### Landskapsplan och generalplan

På området gäller landskapsplanen för Nyland (fastställd 2006) samt etapplandskapsplan 2 för Nyland (fastställd 2014). I landskapsplanen anvisas Masaby centrum som ett område för centrumfunktioner. Näromgivningen anvisas som ett område som ska förtäta till ett område för tätortsfunktioner. I generalplanen för Kyrkslätt 2020 (lagkraftig 2000) anvisas området som ett område för företagsverksamhet (PT). Enligt beteckningen reserveras området för privat service, administration och annan företagsverksamhet. Utarbetandet av en delge-

neralplan för Masaby är aktuell, och i den undersöks även markanvändningen i Masabyporten och närområdet som en helhet.

### Detaljplan

På planeringsområdet gäller delar av två detaljplaner. Den största förändringen i markanvändningen berör detaljplanen för Masaby centrum (lagkraftig 2001) där planeringsområdet anvisas som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader och för industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar (KTY-3 och KTY-4).

Markanvändningen i den gällande detaljplanen bör ändras så att den motsvarar de förändrade målen som även kommer att konstateras i delgeneralplanen för Masaby.



## VAR PLANERAR MAN?

### Läge och trafikförbindelser

Planeringsområdet ligger huvudsakligen på ett område som avgränsas av strandbanan, Sundsbergsvägen och Ring III. På den norra sidan av Sundsbergsvägen korsas området av Sundsvägen som för tillfället fungerar som samlargata för området och som förbindelse till anslutningsparkeringen vid Masaby järnväghållplats. Gång- och cykelleden som går under hållplatsen och banan ligger cirka 300 meter norr om planeringsområdet. Från planeringsområdet finns goda gång- och cykelförbindelser i riktning mot Masaby centrum. Underfartsbron vid banan finns omedelbart på den södra sidan av planeringsområdet. Kollektivtrafikens servicenivå är god på området: utöver närtågstrafiken trafikerar även bussar på Sundsbergsvägen.

### Storlek och markägoförhållanden

Planeringsområdet omfattar privatägt område för affärs- och kontorsbyggande med en areal på cirka 3,9 hektar. Planeringsområdet omfattar även järnvägs-, gatu-, närrekreations-, skyddsgrön-, vatten- och naturskyddsområden samt allmänna vägområden. Planeringsområdet har en sammanlagd areal på cirka 16,2 hektar.

### Befolkning, arbetsplatser och service

På planeringsområdet finns inga bostadsbyggnader. Den närmaste servicen finns på den västra sidan av banan i Masabyvägens näromgivning. Vid sidan av kommuncentrumet är Masaby för tillfället det huvudsakliga utvecklingsområdet för markanvändning i Kyrkslätt.

Masaby är även ett regioncentrum under utveckling. På en kilometers radie från järnväghållplatsen bor numera cirka 3 000 invånare. På planeringsområdet finns företag inom metallbranschen, lagerutrymme och en försäljningsplats för bränsle. En del av byggnaderna står numera tomma. På den norra sidan av planeringsområdet finns en hallbyggnad med lagerutrymme och ett agilitycenter som erbjuder hundsporttjänster.

### Natur, jordmån och rekreation

Markytan på området är jämn och gårdsområdena till de nuvarande hallbyggnaderna är delvis asfalterade. Området har ett svagt rekreativvärde bland annat på grund av trafikbuller. Längs Masabyvägen finns ett litet obebyggt skogsområde. I en

naturutredning som omfattade Masaby och Bobäck områden konstaterades inga sådana naturvärden på planeringsområdet som skulle påverka den planerade markanvändningen. Sundets naturskyddsmässiga värde beaktas dock i planeringen.

### Kommunalteknik, byggnader och kulturhistoria

Planeringsområdet är anslutet till kommunaltekniken. Planeringsområdet och dess näromgivning domineras av hallbyggnaderna och deras öppna gårdsplaner och lagringsområden. På planeringsområdet eller i dess omedelbara närhet finns inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller områdeshelheter.

2016  
våren

hösten

2018  
hösten

2019  
våren

BEREDNINGS- ELLER UTKASTSSKEDET

FÖRSLAGSSKEDET

GODKÄNNANDE

## HUR FRAMSKRIDER PLANERINGEN?

- planläggaren utarbetar **ett program för deltagande och bedömning**
- för området görs nödvändiga utredningar, såsom utredningar av buller, vibrationer och utsläpp av mikropartiklar som orsakas av trafiken. Dessutom utreds bland annat naturvärden och trafiken längs Sundsbergsvägen och vid anslutningen till Ring III

- planläggaren utarbetar **planens beredningsmaterial** (= karta och beskrivning) och en konsekvensbedömning
- tilläggsutredningar görs vid behov av experter

- planläggaren utarbetar ett **planförslag** (= karta och beskrivning) samt bemötanden till åsikterna och utlåtandena som givits om planutkastet
- preliminära översiktsplaner för gator och vattenförsörjning som betjänar markanvändningen samt direktiv för närmiljön och byggnadssättet utarbetas

- planläggaren/konsulten utarbetar ett eventuellt justerat planförslag (= karta och beskrivning) samt bemötanden till anmärkningarna och utlåtandena som givits om planförslaget
- översiktsplanerna för gatorna och vattenförsörjningen samt direktiven för närmiljön och byggnadssättet färdigställs

## HUR KAN JAG PÅVERKA PLANERINGEN?

- Anhängiggörandet av PDB och detaljplanen **kungörs** i tidningarna Västra Nyland och Kirkkonummen Sanomat, och meddelas även till markägarna på planeringsområdet **per brev**
- PDB publiceras på kommunens **webbplats** och **framläggs på kommunkansliet**

- Planens beredningsmaterial är **framlagt** i kommunkansliet och i kommunens bibliotek i minst 14/30 dagar under vilken tid man kan framföra sina **åsikter** skriftligen till planläggaren eller till kommuntekniska nämnden
- om planutkastet begärs **utlåtanden** av nedan nämnda myndigheter, föreningar och övriga samfund
- ett **invånarmöte/planläggarens mottagning** ordnas om planutkastet
- om framläggningen och invånarmötet/planläggarens mottagning meddelas **genom kungörelse**

- planförslaget och direktiven för närmiljön och byggnadssättet **framläggs** offentligt på kommunkansliet och på kommunens bibliotek under minst 30 dagar. Skriftliga anmärkningar mot **planförslaget** kan inlämnas till kommunstyrelsen.
- om planförslaget begärs **utlåtanden** av nedan nämnda myndigheter, föreningar och övriga samfund
- ett **invånarmöte/planläggarens mottagning** ordnas om planförslaget
- om framläggningen och invånarmötet/planläggarens mottagning meddelas **genom kungörelse och per brev**

- beslutet om godkännande av planen kan **överklagas** hos Helsingfors förvaltningsdomstol

## DEM FATTAR BESLUT OM PLANERINGEN?

- **kommuntekniska nämnden** godkänner programmet för deltagande och bedömning

- **kommuntekniska nämnden** godkänner planutkastet och lägger fram det

- **kommuntekniska nämnden** behandlar planförslaget och bemötandena på inkomna åsikter och utlåtanden och framför dem för kommunstyrelsen
- **kommunstyrelsen** godkänner planförslaget och bemötandena och lägger fram det offentligt

- **kommuntekniska nämnden** behandlar planen och bemötandena på inkomna åsikter och utlåtanden och framför dem för kommunstyrelsen
- **kommunstyrelsen** behandlar planen och bemötandena och presenterar dem för kommunfullmäktige
- **kommunfullmäktige** godkänner planen och bemötandena

## DEM BERÖR PLANERINGEN?

De som har möjlighet att delta i planläggningen är markägarna på planeringsområdet samt de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas avsevärt av planen samt de myndigheter och samfund vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. Dessa olika parter kallas intressenter.

Intressenter för ändringen av detaljplanen för Masabyporten är:

### Markägare och invånare:

- Markägare och invånare på planeringsområdet och dess närområde

### Företag:

- företag i närområdena
- Caruna Espoo Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- VR-Yhtymä Oy
- VR Track Oy

### Föreningar och andra sammanslutningar:

- Kyrkslättis företagare rf
- Kyrkslättis miljöförening rf
- Masaby invånarförening rf
- Kyrkslättis Natur och Miljö rf
- Herrgårdsstrandens invånarförening

### Myndigheter:

- Kyrkslättis kommun: byggnadstillsynen, kommunaltekniken, miljöskyddet, vattenförsörjningsverket, bildnings-, kultur-, motions-, ungdoms- och näringsväsendet, äldreår, vårdservicen för områdena samt namnkommittén
- Nylands förbund
- NTM-centralen i Nyland
- Esboregionens miljöhälsa
- Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster HRM
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik HRT
- Trafikverket
- Polisnärheten i Västra Nyland
- Räddningsverket i Västra Nyland
- Västra Nylands landskapsmuseum