

BJÖNSBACKEN

DETALJPLANEBSKRIVNING



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	4
1.1	Identifikationsuppgifter	4
1.2	Planområdets läge	4
1.3	Detaljplanekarta	4
1.4	Planens namn och syfte	4
2	SAMMANDRAG	5
2.1	Skeden i planprocessen	5
2.2	Detaljplaneändring	6
2.3	Genomförande av detaljplaneändringen	7
3	UTGÅNGSPUNKTER	7
3.1	Utredning om förhållandena på planeringsområdet	7
3.1.1	Allmän beskrivning av området	7
3.1.2	Närområden	7
3.1.3	Naturmiljö	10
3.1.4	Bebyggd miljö	12
3.1.5	Markägförhållanden	15
3.2	Planeringssituation	15
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet	15
3.2.2	Tidigare utredningar eller utredningar som uppgjorts för området i utgångspunktskedet	19
4	PLANERINGSSKEDEN FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN	19
4.1	Behov av detaljplaneändring	19
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	20
4.3	Deltagande och samarbete	20
4.3.1	Intressenter	20
4.3.2	Anhängiggörande	20
4.3.3	Deltagande och växelverkan	20
4.4	Mål för detaljplaneändringen	21
4.4.1	Mål som härletts ur utgångsmaterialet	21
4.5	Detaljplaneändringens konsekvenser	22
4.5.1	Utredning och bedömning av konsekvenser	23
4.5.2	Val av och grunder för detaljplaneändringens lösning	23
4.5.3	Åsikter och beaktande av dem	23
4.5.4	Behandlingar av och beslut om planeringsskeden	23
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN	23
5.1	Planens struktur och dimensionering	23
5.2	Dagvatten	29
5.3	Planändringens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen	29
5.4	Planbeteckningar och bestämmelser	29
5.5	Namnskick	29
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	30
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	30
6.2	Genomförande och tidtabell	30
6.3	Övrigt	30

Bilagor:

1. Blankett för uppföljning av detaljplanen
2. Utdrag ur de gällande detaljplanerna
3. Fjärrvärmeledningar, Fortum 2018
4. Vattenlednings- och avloppsnät
5. Bullerutredning, områdesreserveringen Ring III, avsnittet stamväg 51 - Mankby (Destia Oy, 2016)
6. Utdrag ur bullerutredningarna för Masabyvägen (Banvallen och Tinaparken)
7. Utdrag ur inventeringen av den byggda kulturmiljön (Stadionark Oy)
8. Planer som illustrerar genomförandet av kvarter 2022 (Bonava Oy)
9. Markägoförhållanden
10. Detaljplaneändring
11. Illustration

Bilagehandlingar:

Planläggarens bemötanden (28.5.2020) till responsen på den ursprungliga detaljplanen för Bjönsbacken till de delar som den gällt planeringsområdet.

Planläggarens bemötanden till åsikterna och utlåtandena om planförslaget (kompletteras då planförslaget varit framlagt)

Tilläggsmaterial, källor:

1. Inventering av den byggda kulturmiljön, Masaby delgeneralplan, Stadionark Oy, 2014
2. Nylands förbund 2015: Karta över Nylands områdes- och samhällsstruktur, Nylands förbunds publikationer E 154 - 2015
3. Dagvattenutredningen för Masaby centrum, Destia Oy, 2015
4. Naturutredning för områdena Masaby och Bobäck, Enviro, 2015
5. Inventering av Bjönsbackens detaljplaneområde och specialinventering av fornlämningar från historisk tid i Masaby, Mikrolitti Oy, 2016
6. Utvecklingsbild för Masaby och Bobäck 2040 - En stad nära naturen, Kyrksläotts kommun, 2016
7. Delgeneralplanen för Masaby (beredningsmaterial ktn 26.10.2017, § 52), Kyrksläotts kommun
8. Kvalitets- och miljöplan för Masaby, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2017
9. Kvalitetshandbok för Masaby, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2017
10. Allmän plan för miljön i Masaby, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2017
11. Utvecklingsprogram för gång och cykling i Kyrkslätt, Sito Oy, 2017
12. Kyrksläotts dagvattenprogram, Sitowise Oy, 2017
13. Vägkarta för Kyrksläotts klimatåtgärder, Gaia Oy, 2019
14. Planen MBT 2019, 2019
15. En blick in i framtiden – Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060, Sweco Finland Oy och Demos Helsinki Oy, 2020

Kommun: Kyrkslätt

Detaljplanens namn: Masaby, detaljplan för Bjönsbacken

Detaljplaneändringen gäller följande detaljplaner:

- Masaby centrum (detaljplan): kvarteren 2022 och 2023
- Masaby centrum, ändring (detaljplan): del av kvarter 2027
- Masaby, ändring k 2020, 2021 (detaljplan): en del av Köpasstigen

I detaljplanen bildas kvarteren 2022, 2023, 2026, 2027 och 2063 samt tillhörande närrekreations-, park-, parkerings- och gatuområden.

Planförfattare: kommunarkitekt Tero Luomajärvi

Anhängiggjorts: 25.5.2018

Projektnummer: 33100

Ritningsnummer: detaljplan 3414
illustration 3386

Beslutsfattande: Program för deltagande och bedömning (PDB)

- kommunaltekniska nämnden 15.11.2018 (§ 147)

Planförslag

- samhällstekniska nämnden 28.5.2020 (§ XX)
- kommunstyrelsen 22.6.2020 (§ XXX)

Behandling för godkännande

- samhällstekniska nämnden XX.X.2020 (§ XX)
- kommunstyrelsen XX.X.2020 (§ XX)
- kommunfullmäktige XX.X.2020 (§ XX)

Lagakraftvunnen: XX.X.202X

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Identifikationsuppgifterna framgår av sida 3.

1.2 Planområdets läge

Detaljplanens ändringsområde ligger i Masaby affärscentrum och gäller kvarteren 2022, 2023 och 2027. Planeringsområdet gränsar till öster till Masabyvägen och i söder till Köpasstigen. I väster gränsar det till flervåningshuskvarter 2024 invid Skogstorpsvägen. I norr ansluter planeringsområdet till Tinaparkens rekreativområde och bostadsbyggande. Planeringsområdet ligger mycket centralt i affärscentrum.

1.3 Detaljplanekarta

Beskrivningen av detaljplanen gäller kartan i anslutning till detaljplaneförslaget daterat 22.6.2020.

1.4 Planens namn och syfte

Detaljplaneändringen har getts namnet Masaby, detaljplan för Bjönsbacken.

Ett viktigt mål med detaljplaneändringen är att uppdatera detaljplanekartan och planbestämmelserna som gäller den. Vid sitt sammanträde 19.1.2017 (§ 1) beslutade kommunaltekniska nämnden om bilplatsdimensioneringen i stationsområdena i Kyrkslätt. Planeringsområdet ligger på området som beslutet gäller, i Masaby stations omedelbara närhet.

Den ursprungliga detaljplanen för Bjönsbacken anhängiggjordes 29.11.2013 på NCC Oy:s (nuv. Bonava Suomi Oy) och privata markägares initiativ.

Planeringsområdet omfattar ca 4,5 hektar.



Bild 1. Flygfoto av Masaby affärscentrum i mitten av 2010-talet.

2 SAMMANDRAG

2.1 Skeden i planprocessen

För Masaby affärscentrum har under de senaste åren utarbetats och utarbetas under de närmaste åren flera detaljplaneändringar (situationen 2020). Huvudmål med detaljplaneringen av affärscentrum är funktionell utveckling av området och kontrollerat kompletterande byggande, kännbar ökning av invånarantalet och affärslokalerna, utveckling av stadsbilden och högklassigt utförande av offentliga rum utomhus. Detaljplaneringen av affärscentrum styrs av kvalitets- och miljöplanen för Masaby (FCG Oy, 2017) enligt vars principer syftet är att utveckla offentliga områden i affärscentrum.

Den ursprungliga detaljplanen för Bjönsbacken anhängiggjordes i slutet av 2013 på NCC Oy:s och privata markägares initiativ. Innan planprojektet inleddes har Kyrklätts kommun ingått ett avtal om inledande av planläggning med NCC Rakennus Oy (nuv. Bonava Suomi Oy) 18.9.2013. Bolaget äger fastigheten med en affärsbyggnad som står tom. Enligt avtalet svarar markägaren på sin kostnad för undersöknings- och utredningsarbeten gällande planläggningsarbetet, men kommunen uppgör den slutliga detaljplanen. Det må konstateras att det till följd av bolagsarrangemang som gjort inom NCC Rakennus Oy har uppstått ett nytt bolag som ansvarar för byggherrearbeten, Bonava Oy. Det i kommunen godkända avtalet om inledande av planläggning binder Bonava Suomi Oy, som har fungerat som kommunens samarbetspartner i planeringen av kvarter 2022 och dess närområden.

Uppgörandet av den ursprungliga detaljplanen för Bjönsbacken inleddes 2013 i större omfattning än planeringsområdet som nu behandlas. Det var framlagt som planförslag sommaren 2016. Efter det bildade man två separata projekt av planområdet: Bjönsbackens och Vernersparkens detaljplaner. Detaljplanen för Vernersparken vann laga kraft sommaren 2017. Efter det här bildade man av den ursprungliga detaljplanen för Bjönsbacken utan att ändra namnet ett nytt planprojekt som omfattar området väster om Masabyvägen. Det har fått namn enligt det avbrutna planprojektet detaljplanen för Bjönsbacken. Detaljplanen som utarbetas ligger i Masaby affärscentrum på en med tanke på stadsbilden central plats invid Masabyvägen på några hundra meters avstånd från järnvägsstationen.

Jämfört med det år 2016 framlagda ursprungliga planförslaget för Bjönsbacken är grundlösningarna för markanvändningen i detaljplanen i stor utsträckning likartade. Målet är att lyfta fram Masaby kyrka i stadsbilden genom att framför byggnaden bilda ett öppet obebyggt rum där man placerar bilplatser och över vilka kyrkan skulle synas bättre i landskapet. Parkeringsområdet byggs med låga planteringar och en beläggning där man delvis använder gräsarmningssten. På var sida om det nämnda rummet planteras trädrader för att lyfta fram kyrkobyggnaden. De mest betydande ändringarna i markanvändningen gäller kvarter 2022 och området för boende. Dessutom har en ny park bildats på området.

Med kommunstyrelsens beslut 9.5.2016 (§ 132) lades det ursprungliga planförslaget för Bjönsbacken fram 30.5 - 1.7.2016. Den inkomna responsen har delvis behandlats i behandlingen för godkännande av detaljplanen för Vernersparken och i detaljplaneförslaget för Bjönsbacken har det också tagits i beaktande.

För det nya detaljplaneprojektet som minskats från det ursprungliga planprojektet för Bjönsbacken uppgjordes ett nytt program för deltagande och bedömning som kommunaltekniska nämnden behandlade 15.11.2018 (§ 147). Planprojektet kungjordes för anhängiggörande 25.5.2018. På så sätt anhängiggjordes det avbrutna planprojektet som ett nytt planprojekt med samma namn.

Förslaget till detaljplan för Bjönsbacken behandlades i samhällstekniska nämnden 28.5.2020 (§ XXX) och kommunstyrelsen beslutade lägga fram det 22.6.2020 (§ XXX). Förslaget var framlagt XX.X-XX.X.2020. Ett invånarmöte ordnades XX.XX.2020. X anmärkningar och X utlåtanden lämnades om förslaget. De s.k. planläggarens bemötanden har uppgjorts till respon- sen.

Samhällstekniska nämnden har för egen del godkänt Bjönsbackens detaljplan och planläggarens bemötanden XX.XX.2020 (§ XXX). Kommunstyrelsen godkände ovanstående bemötanden och för egen del detaljplanen XX.XX.2020. Kommunfullmäktige godkände detaljplanen XX.XX.2020 (§ XXX).

2.2 Detaljplaneändring

Planeringsområdet som ligger i Masaby affärscentrum ligger på bara några hundra meters avstånd från Masaby järnvägsstation varför det är bra kollektivtrafikförbindelser från området bland annat till Kyrkslätts kommuncentrum och till huvudstadsregionen. Området går också bra att nå med fordonstrafik. Från området är det ca sju kilometer till kommuncentrum och ca 25 kilometer till Helsingfors centrum. Restiden med bil till kommuncentrum och Esbo centrum är ungefär tio minuter och till Helsingfors centrum ungefär en halv timme.

Planeringsområdet ligger i Masaby affärscentrum och erbjuder invånarna i området kommunal service såsom skolor, daghem och idrottstjänster. Masaby station ligger på gångavstånd liksom också Sundsbergsvägens hållplats för stambussen mellan Kyrkslätts kommuncentrum och Mattby metrostation, på ca 500 meters avstånd från området.

På Bjönsbackens område ligger förutom Masaby kyrka Furugårds skyddade kulturmiljö med fristående småhus. Invid Masabyvägen finns ett befintligt kvarter för bostadsflervåningshus och en tom affärsbyggnad som väntar på rivning och på en med tanke på stadsbilden viktig plats försvagar områdets anblick betydligt (situationen 2020). På planeringsområdet bodde 2020 ca 60 personer och antalet arbetsplatser uppgick till ett tiotal hos Kyrkslätts kyrkliga samfällighet och i affärslokalerna längs Masabyvägen.

Man vill förbättra Masaby kyrkas synlighet i stadsbilden. Byggrätten på den kyrkliga samfällighetens tomt har höjts något för den nya verksamhetens behov. Framför kyrkan skapas ett omfattande parkeringsområde som avgränsas av trädrader på var sida. Parkeringsområdet som är i kyrkans användning blir kvar i sin nuvarande form. Servicekörning i det nya flervåningshuskvarteret och körförbindelse till den närliggande egnahemshustomten ordnas via parkeringsområdet framför kyrkan.

Markanvändningen i kvarteret för affärsbyggnaden som ska riva (f.d. market) ändrar: på platsen byggs två flervåningshus med våningshöjder som varierar från fyra till sex. Av de två parkeringsområdena framför kyrkan kommer det som ligger närmast Masabyvägen att användas av invånarna i det nya flervåningshuskvarteret och kunderna i affärslokalerna. Infarten till parkeringsområdet leds från Tinavägen såväl som till de befintliga flervåningshusen vid Masabyvägen. I de nedersta våningarna i båda flervåningshuskvarteren finns ett litet antal affärslokaler och ingången till dem sker från Masabyvägen.

Detaljplanen för Bjönsbackens totala byggrätt är ca 12 250 v-m², varav nästan 7000 v-m² är ny bostadsbyggrätt. Planprojektet främjat uppnåendet av MBT-målen. Då planen genomförs beräknar man att dess invånarantal uppgår till 200–225 personer (situationen år 2020: ca 60 inv.) och ca 15 arbetsplatser (situationen år 2020: ca 10 ap.).

2.3 Genomförande av detaljplaneändringen

Masabyvägen i affärscentrum förnyas i etapper. Gatans första byggnadsskede blev färdigt år 2020 från Masabyvägens och Sundsbergsvägens rondell till Tinavägens korsning. Gatuplaneringen av det andra skedet fordrar att detaljplanen för Masaby stationsområde vunnit laga kraft. Efter att Bjönsbackens detaljplan vunnit laga kraft kan man utarbeta gatuplaner och parkplaner för Tinavägen och Suomelastigen. Det skulle vara klokast att genomföra Bjönsbackens gatuplanering samtidigt parallellt med Masaby stationsområde, men det är antagligen inte möjligt på grund av de olika tidtabellerna för planerna. Om genomförandet av gator och andra projekt som är på kommunens ansvar beslutar kommunfullmäktige årligen då den behandlar budgeten.

Det nya flervåningshuskvarteret (k 2022) är ett av de mest centrala i Masaby affärscentrum och målet är att det ska genomföras så fort som möjligt. Också bostadstomterna som planerats invid Suomelastigen torde intressera invånare på grund av det goda läget. Kyrkslätts kyrkliga samfällighet beslutar om eventuell utvidgning av verksamheten i Masaby kyrka.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Masaby affärscentrum utvecklas i enlighet med kvalitets- och miljöplanen för Masaby (FCG Oy, 2017). De innebär bland annat en högklassig omstigningsplats för kollektivtrafikanvändarna då man på stationen bygger ett litet resecentrum. Omstigningen från tåg till buss och tvärtom görs kundvänlig. Förutom ovanstående är syftet att från stationen anlägga en gångförbindelse via en ny park till Masabyvägen och vidare till Tinatorget som förhoppningsvis kommer att bli en trevlig mötesplats för invånarna i området. Invid torget byggs för närvarande en närbutik och också en annan närbutik ligger i planeringsområdets omedelbara närhet.

På den invid Masabyvägen belägna tomten i kvarter 2027 finns två flervåningshus där det i den nedersta våningen i huset vid Masabyvägen finns affärslokaler. Likaså invid vägen, i kvarter 2022, ligger en rivningsfärdig affärsbyggnad som avsevärt försvagar stadsbilden i affärscentrum.

Masaby "gamla stad" ligger kring kyrkan (k 2023). Platsen är känd som Furugårds skyddade kulturmiljö och den omfattar fyra byggnader. Invid Köpasstigen finns dessutom byggnadsbestånd som hör till den här helheten. Från norra ändan av Suomelastigen finns en förbindelse till Tinaparken.

3.1.2 Närområden

Planeringsområdet ligger i Masaby affärscentrum och längs dess huvudgata, Masabyvägen. Servicen och boendet på området koncentreras i mycket stor utsträckning till huvudgatan.

Via Masabyvägen och Sundsbergsvägen går en fordonstrafikförbindelse till Ring III och Västerleden. De förmedlar trafik till kommuncentrum, huvudstadsregionen och västra Nyland. Tack vare Masaby stations och Sundsbergsvägens närliggande hållplats inom stambusstrafiken finns det från området goda kollektivtrafikförbindelser till olika håll i kommunen och i riktning mot Helsingfors. Masaby station ligger på några hundra meters avstånd från planeringsområdet.

I närheten av planeringsområdet ligger på gångavstånd kommersiella och offentliga tjänster som betjänar invånarna. Utöver de finskspråkiga skolorna Masalan koulu och Nissnikun koulu finns i närheten av affärscentrum flera finskspråkiga daghem och ett svenskspråkigt. Den närmaste svenskspråkiga skolan för de lägre årskurserna ligger i Bobäck. Också de finska och svenska gymnasierna ligger i kommuncentrum.

Hälsocentralen ligger på drygt en halv kilometers avstånd från planeringsområdet. På samma område ligger Masaby allaktivitetshus där bland annat biblioteket finns. Likaså på drygt en halv kilometers avstånd ligger Masaby idrottsplats med sina mångsidiga idrottsmöjligheter och ett privat inomhusmotionscenter ligger ca 500 m norr om planeringsområdet invid Masabyvägen (situationen 2020).

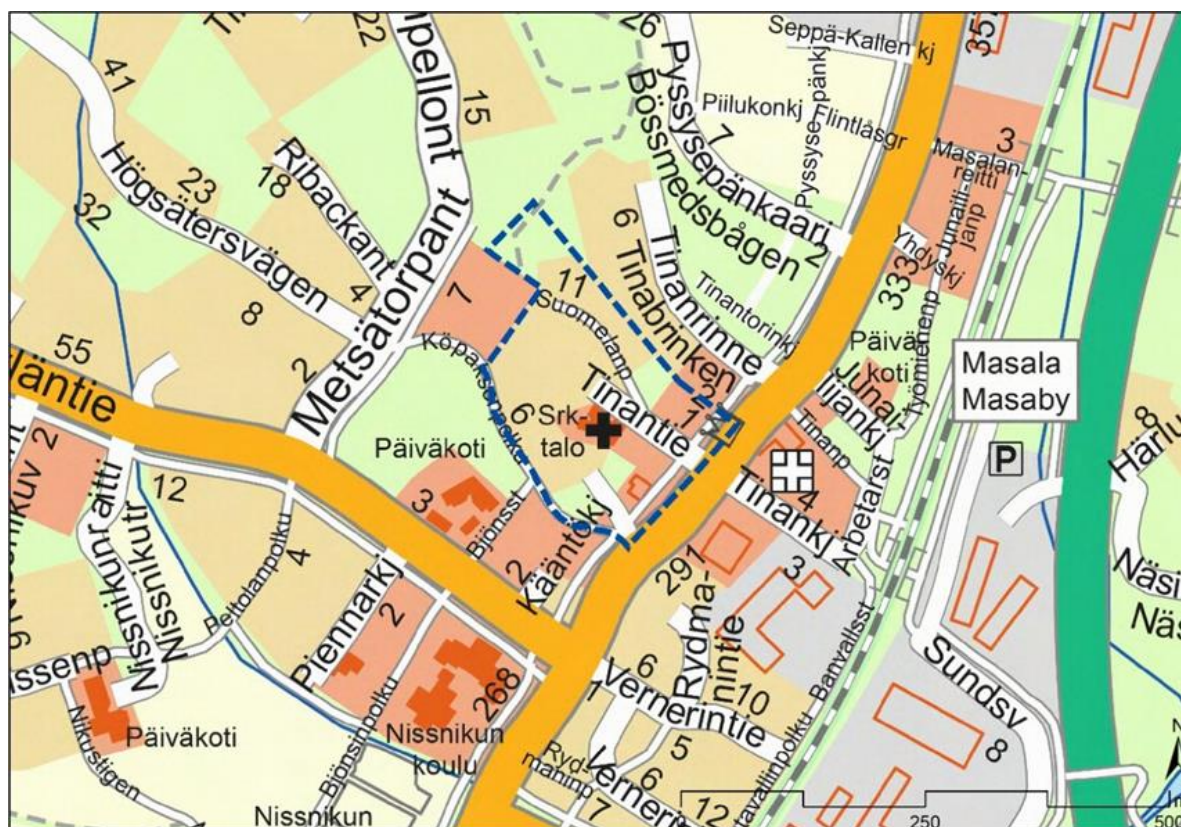


Bild 2. Detaljplaneområdets dvs. planeringsområdets avgränsning på guidekartan.

Områdets historia

I Masaby har det funnits gårdar redan på 1500-talet, av vilka gårdarna Masa, Tina och Bjöns låg på planeringsområdet. Tack vare de goda trafikförbindelserna som den år 1903 färdigtällda kustbanan erbjuder, utvecklades en blomstrande koncentration av handelsträdgårdar i Masaby. En av dessa var Furugård som grundats på Masa gårds gamla tomt. Huset på Bjöns revs efter återlämnandet av Porkala eftersom det var i dåligt skick. Ladugårdskonstruktioner har blivit kvar på backen.

Kyrkslätts hembygdsförening grundades i början av 1900-talet på Tinas tomt ett gårdsmuseum som heter Gammel-Tina. Till gårdsområdet flyttades en väderkvarn och några andra ekonomibyggnader. På området kvarstår efter arrendetidens evakuering bara en liten stuga som fungerat som museivaktens bostad och en väderkvarn som senare flyttats till en annan plats. Också trädgårdarna och växthusen förstördes nästan helt och hållet till följd av arrendetiden, av vilken orsak trädgårdsodlingen fortsatte på området i klart mindre skala än tidigare.



Bild 3. Ur sockenkartan från år 1840. Den år 1903 färdigställda järnvägen har ritats in på kartan senare.



Bild 4. Senatskartoteket från år 1870. Den år 1903 färdigställda järnvägen har ritats in på kartan senare.

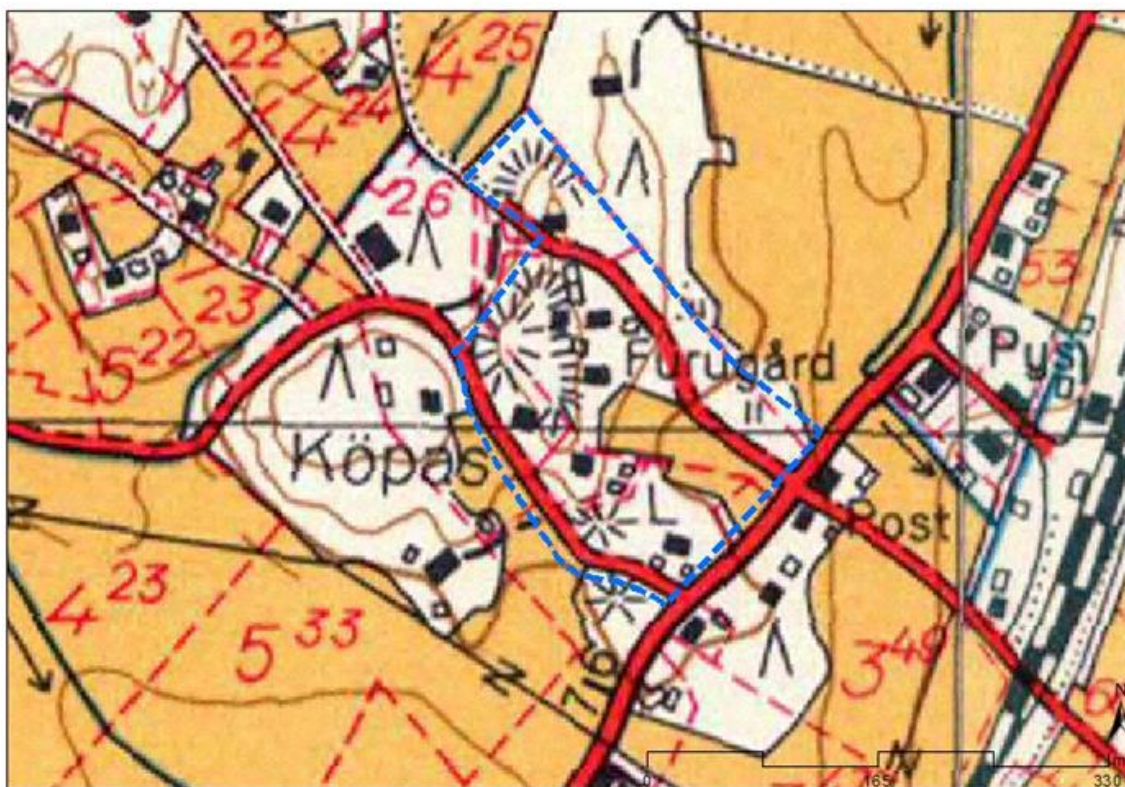


Bild 5. Grundkarta från år 1960

3.1.3 Naturmiljö

Landskapsstruktur, landskapsbild och landskapets historiska särdrag

Planeringsområdet är nästan helt och hållet bebyggt, men man har inte gjort några stora bearbetningar av terrängen på området. Terrängen stiger ställvis till en brant bergig backe. Köpasstigen i planeringsområdets sydvästra del följer terrängformerna och delvis också de gamla väglinjerna. Köpasstigen är nuförtiden reserverad för gång- och cykeltrafik och körning till tomten.

Rutten från Masaby gård till Furugårds gamla gårdsmiljö är en för stadsbilden viktig linje i landskapet. Utsiktlinjen går längs Tinavägen, som leder till kyrkan, och fortsätter som en trafikled inom tomten till Furugårds gårdsområde.

Planeringsområdets gamla byggnadsbestånd, så som Furugårds gårdsmiljö, har placerats i landskapet nedanför den bergiga sluttningen. Det nyare byggnadsbeståndet har placerats på tomterna längs Masabyvägen.

Naturförhållanden

Skogsdungen i den norra delen av planeringsområdet är i stor utsträckning i naturligt tillstånd. Skogsdungen och därtill anslutande Tinaparken fungerar som rekreationsområden för invånare. Planeringsområdet har ingått i den år 2015 färdigställda för delgeneralplanläggningen uppgjorda naturutredningen för Masaby och Bobäck (Enviro Oy), av vilken två undersökta figurer som ligger på planeringsområdet framgår. Båda ligger i Tinaparken och representerar gammal talldominerad skog och färsk moskog. I utredningen konstaterades att figurerna inte har något särskilt naturvärde. Därför har det inte varit nödvändigt att göra en preciserad naturutredning på området. Båda figurerna som utretts blir kvar som grönområden i förslaget till detaljplan.

På basis av observationerna vid miljövårdens terrängbesök i den norra delen av planeringsområdet, på området som gränsar till Tinaparken finns en lundaktig skogsdunge där det på de kargaste platserna växer tall och på andra platser i huvudsak björk, ek och lönn. Motsvarande har den i den södra delen av området som ansluter till Tinaparken belägna kullen, vars krön är kalt berg och sluttning lund, ett trädbestånd som domineras av lövträd.

Jordmån och byggbarhet

Kommunen har inte låtit göra upp byggbarhetsutredningar, eftersom området redan är rätt långt byggt. Vid en mer detaljerad planering bör noggrannare grundundersökningar och grundläggningsutredningar göras.

Fr.o.m. år 2016 har man i hela landet börjat undersöka förekomsten av sura sulfatjordar och beaktandet av dem i byggandet. På planområdet är sannolikheten för förekomst av sulfatjordar mycket liten.

Jordmånen på planeringsområdet är i huvudsak berg av vilket en stor del är kalt berg, i synnerhet på de högsta punkterna i planeringsområdets norra del, där bergsområdet ställvis sluttar brant. Områdets östra del är morän. Områdets byggbarhet är således bra.

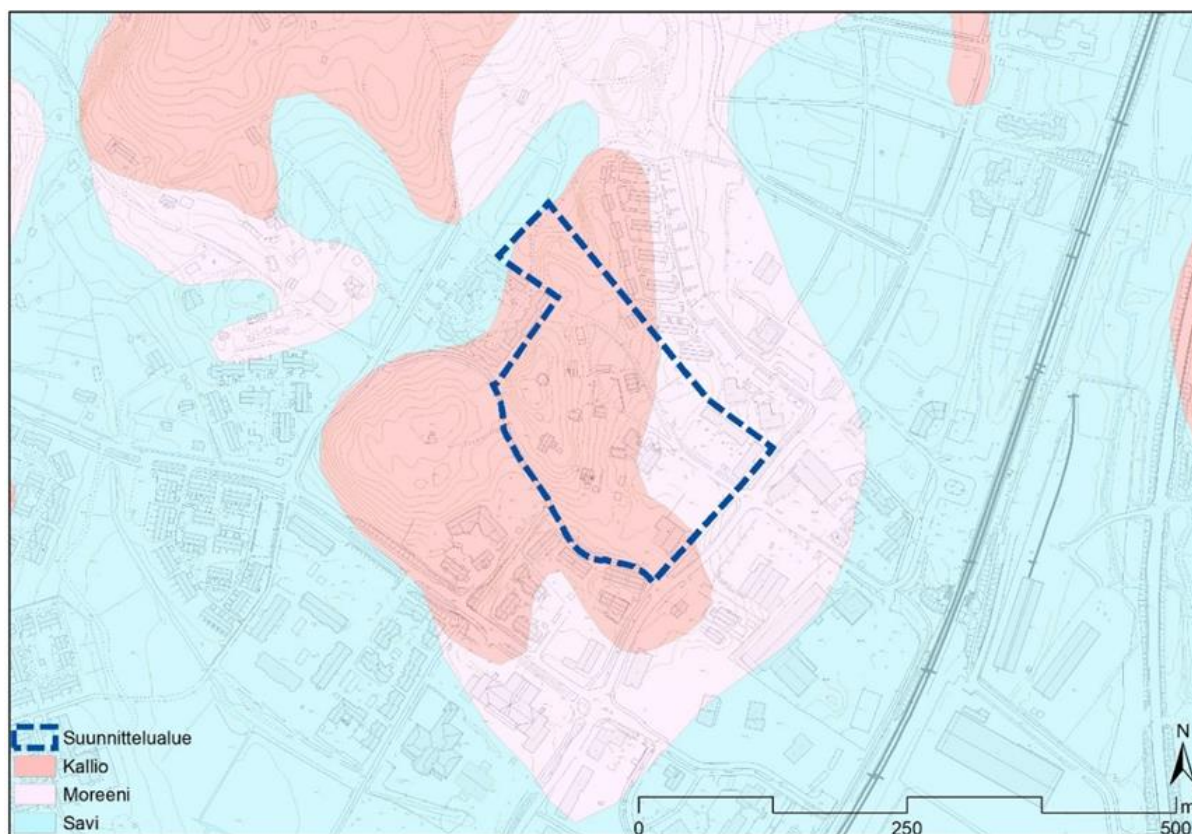


Bild 6. Planeringsområdets jordmånskarta, uppgifter från 2012.

Flora och fauna

Den största delen av planeringsområdet är bebyggt. Viktiga områden med tanke på växtligheten ligger utanför planeringsområdet, främst på områden som reserverats för rekreation.

Ingen separat utredning om områdets fauna har gjorts.

Vattendrag och vattenhushållning: vattnets ekologiska kretslopp, grund- och ytvatten och vattenområden

På området finns inga grundvattenområden som är viktiga för vattenanskaffning.

Naturskydd

På området finns inga för naturskyddet betydande objekt.

3.1.4 Bebyggd miljö

Samhällsstruktur

Samhällsstrukturen i Masaby affärscentrum är tydlig: en tätort har bildats längs Masabyvägen och kring Masaby station, dock så att området för boende och service ligger väster om kustbanan och ett rätt så omfattande arbetsplatsområde på zonen mellan kustbanan och Ring III. Till följd av den nya markanvändningen har osammanhängande och formlösa centrumfunktioner i affärscentrum minskat och minskar då det kompletterande byggandet av området framskrider. Centrumfunktionerna begränsar sig dock även i fortsättningen till ett ganska litet område. I och med genomförandet av de nya detaljplanerna anknyter funktionerna till varandra bättre än tidigare och stadsbilden förbättras.

På planeringsområdet (situationen 2020) finns byggd våningsyta om totalt ca 4500 v-m² av vilket bostadsbyggrätt är ca 3000 v-m². På området finns förutom bostadsbyggande Masaby kyrka (ca 1000 v-m²) och en tom affärsbyggnad (ca 700 v-m²).

Masaby kyrka ligger mitt på planeringsområdet och har en betydande ställning i stadsbilden. På kullen norr om kyrkan finns gammalt, delvis skyddat byggnadsbestånd på lägenheten Furugårds område.

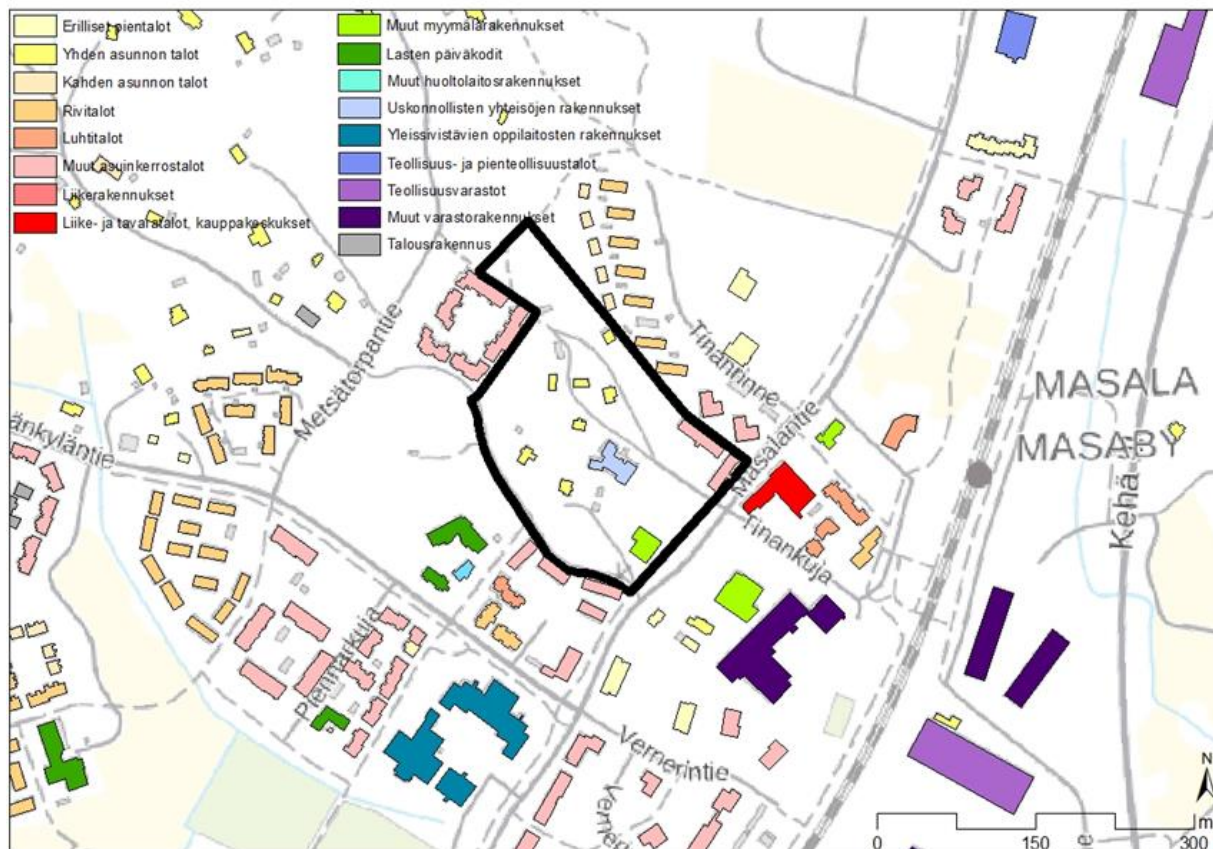


Bild 7. Byggnadsbeståndets användningsändamål. (2019).

Planeringsområdets byggnadsbestånd har byggts i huvudsak vid olika tider på 1900-talet. Den nyaste byggnaden är Masaby kyrka som byggdes 1999. Den äldsta byggnaden är från 1800-talet. De äldsta byggnaderna ligger på backen bakom kyrkan och är en del av handelsträdgården Furugårdens gamla gårdsområde.

Kulturlandskap

Kommunen utarbetade som utgångsdata för den anhängiga delgeneralplanläggningen av Masaby en inventering av den byggda kulturmiljön (Inventering av den byggda kulturmiljön i Masabyområdet 2015, Stadionark Oy) som gäller också planeringsområdet.

Bredvid planeringsområdet löper Stora Kustvägen, dvs. nuvarande Masabyvägen, som fungerar som huvudled i centrum. Stora Kustvägen följer rätt väl den gamla vägsträckningen på Masabyområdet. Den är vid sidan av Tavastländska Oxvägen (Hämeen Härkätie) Finlands viktigaste historiska landsvägsförbindelse och därför en kulturmiljö av riksomfattande betydelse. Masaby station har beaktats också på landskapsplanenivå som en historisk väglinje.

Service

Masaby affärscentrum ligger invid goda trafikförbindelser. Servicen ligger längs Masabyvägen och invid den koncentreras också det tätaste boendet. Utöver de finskspråkiga skolorna Masalan koulu och Nissnikun koulu finns i tätorten flera finskspråkiga daghem och ett svenskspråkigt. Den närmaste svenska skolan för de lägre årskurserna ligger i Bobäck. Också de finska och svenska gymnasierna ligger i kommuncentrum.

Hälsocentralen, Masaby allaktivitetshus och Masaby idrottspark ligger söder om affärscentrum. Ett privat inomhusmotionscenter ligger norr om centrum. All nödvändig basservice med närbutiker ligger i Masaby affärscentrum och de går bra att nå från planeringsområdet.

Arbetsplatser och näringsliv

På planeringsområdet arbetar uppskattningsvis drygt tio personer (situationen 2020).

Rekreation

Rekreations- och idrottstjänsterna i idrottsparken i Masaby ligger nära, på ca en halv kilometers avstånd från planeringsområdet. Planeringsområdet gränsar i norr till Tinaparken där den byggda motionsrutten fungerar också som ett skidspår vintertid.

Trafik

Det nuvarande trafiknätet

Fordonstrafikens förbindelser är fungerande fastän Masabyportens planskilda anslutning på Ring III bör byggas så att den blir mer fungerande och med tanke på trafiksäkerheten bättre så snart som möjligt för att trygga den kännbara tillväxten i Masaby. Från affärscentrum går via Masabyvägen och Sundsbergsvägen en fordonstrafikförbindelse till Ring III och Västerleden. Lederna förmedlar trafik till kommuncentrum, huvudstadsregionen och västra Nyland.

Kollektivtrafikförbindelser

Kollektivtrafikens servicenivå är god i Masaby. Från stationen finns tack vare närtågstrafiken smidiga förbindelser bland annat till kommuncentrum och huvudstadsregionen. En hållplats i stambussnätet finns på Sundsbergsvägen, söder om affärscentrum. Dit har man byggt högklassiga gång- och cykelförbindelser. Cykelparkeringsområdena som byggts i hållplatsens omedelbara närhet har dimensionerats för ett stort antal cyklar. De närmaste busshållplatserna på planeringsområdet ligger vid Masabyvägen.

Förbindelser för gång- och cykeltrafik

Huvudrutten för gång och cykling i affärscentrum i Masaby löper längs Masabyvägen i nordlig-sydlig riktning och förenar de centrala funktionerna med varandra. Det första skedet av ombyggnaden av Masabyvägen har blivit färdigt och det andra skedet kan inledas då detaljplanen för Masaby stationsområde vunnit laga kraft. Detaljplaneändringen i fråga gäller området mellan Masabyvägen och kustbanan alldeles i närheten av planeringsområdet.

Från Masaby station finns en fungerande gång- och cykelförbindelse norrut så att den upphör vid förbindelsen under kustbanan och Ring III. Förbindelsen fortsätter längs Masabyvägen till Esbo. Väster om stationen fortsätter förbindelsen väster om banan till Sundsbergsvägen och till den där belägna hållplatsen för stambussförbindelsen. Öster om banan genomförs förbindelsen i enlighet med detaljplanen för Masabyporten.

Parkeringsarrangemang

I detaljplanen som ska ändras ligger ett parkeringsområde för kyrkans kunder framför byggnaden. I flervåningshuskvarteret invid Masabyvägen ligger bilplatserna på tomten. Parkeringsområdet vid affärsbyggnaden som ska rivras är fortfarande i användning.

Trafiksäkerhet

Trafikförbindelserna i Masaby affärscentrum är redan nu tydliga och lätta att förutse, så man kan röra sig tryggt där. I planläggningen av området som framskrider stegvis och i planeringen och byggandet av gatubyggandet som genomförs genom planläggningen fäster man särskild uppmärksamhet vid trafiksäkerheten: planerna utarbetas för att gynna gång och cykling och så att de tilltalat kollektivtrafikanvändarna.

Byggd kulturmiljö

Masaby kyrka ligger mitt på planeringsområdet och har en betydande ställning i stadsbilden. På kullen norr om kyrkan finns gammalt, delvis skyddat byggnadsbestånd på lägenheten Furugårds område.

Norr om Masaby kyrka ligger en grupp väl bevarade trähus som byggs vid olika tidpunkter på 1800- och 1900-talen. Området har i inventeringen fått namnet (Inventering av den byggda kulturmiljön i Masabyområdet 2015, Stadionark Oy) Furugårds och Köpas kulturmiljö. Köpas tomt ligger utanför planområdet. Byggnaderna är lämningar efter handelsträdgården på Furugård. I Furugårds gårdsområde har man bevarat fyra bostadshus av vilka det äldsta är från Masa gårds tider i medlet av 1800-talet. På berget ligger en rund väderkvarnsgrund som murats av styckad sten och som använts som bevattningsbassäng. På området inventerades åtta byggnader av vilka en liten stuga som fungerat som museivaktens bostad flyttats till en annan plats. En liten stuga och tre andra byggnader bedömdes vara värdefulla objekt med tanke på kulturmiljön.

Av gårdsmuseet som hembygdsföreningen grundade på området finns endast museets minnessten kvar.

På Bjöns gårds lägenhet står för närvarande en tom affärsbyggnad av tegel. Där skapades hösten 2017 en mural ordnat av Masaby invånareförening i samarbete med konstnärer och lokala ungdomar.

Teknisk service

Byggnaderna på området har anslutits till kommunaltekniska nät.

Miljövård och miljöstörningar

Bullret från fordonstrafiken på Masabyvägen ska beaktas i ljudisoleringen av byggnadens konstruktioner. Dessutom ökar utsläppen från trafiken föroreningar i luften. Å andra sidan är de endast nominella i affärscentrumet.

Visuell störning

Affärsbyggnaden som ska rivas är en störningsfaktor i stadsbilden i Masaby affärscentrum.

3.1.5 Markägoförhållanden

På planeringsområdet finns utöver Kyrkslätts kommun och Kyrkslätts kyrkliga samfällighet några privata markägare. I kommunens ägo är områdena längs Suomelastigen som omfattar bland annat Furugårds gårdsområde.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet

Landskapsplan

Landskapsplanen för Nyland vann laga kraft år 2006. Miljöministeriet har fastställt etapplands-kapsplanen 2 för Nyland år 2014, och besvaren över etapplands-kapsplanen 4 i landskapsfullmäktige har upphävts med Helsingfors förvaltningsdomstols beslut i slutet av år 2018.



Bild 8. Utdrag ur sammanställningen av Nylands landskapsplaner. Bjönsbackens detaljplan har avgränsats till området med objektsbeteckning för Masaby centrum.

På planeringsområdet gäller användningsändamålen i de gällande landskapsplanerna, som är ett område för centrum- och tätortsfunktioner på så sätt att det ska med tanke på samhällsstrukturen göras tätare. Masabyvägen som ligger söder om området har anvisats som en

byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009). Nordost om planeringsområdet, utanför planeringsområdet, har man anvisat ett grönförbindelsebehov i nordvästlig-sydostlig riktning.

Nylands förbund har utarbetat Nylandsplanen 2050 under planeringsperioden 2015–2020 som när den vinner laga kraft kommer att ersätta Nylands landskapsplan och dess många etapp-landskapsplaner. Planen godkändes i landskapsfullmäktige 27.4.2020 och syftet är att landskapsfullmäktige godkänner den 9.6.2020.

Eftersom Nylandsplanen 2050 är i mer allmänna drag än landskapsplanläggningen, är det motiverat för kommunen att för området uppgöra en delgeneralplan för Masaby som möjliggör en konsekvent utveckling av Masaby tätort.

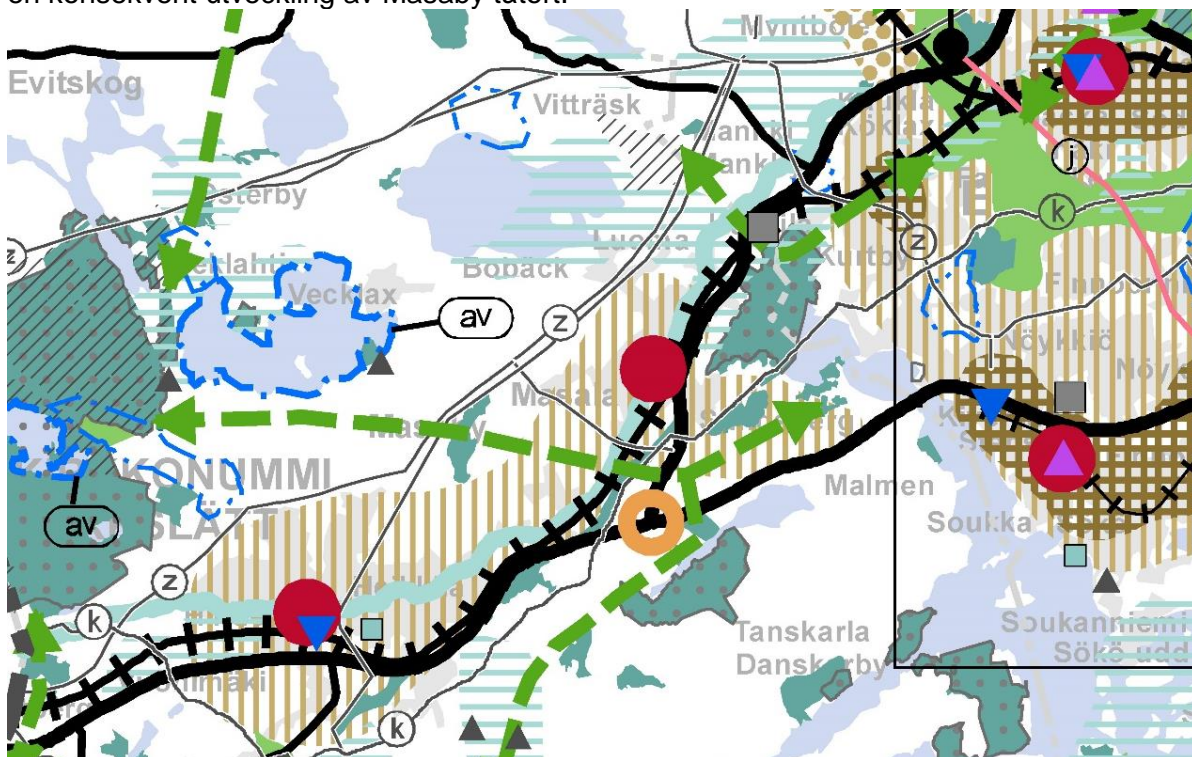


Bild 9. Utdrag ur Nylandsplanen 2050, av vilket markanvändningen i Kyrksläotts centrala tätortszon framgår. På kartan ovan har centrumen i Kyrkslätt och Masaby anvisats med en röd objektsbeteckning. Detaljplanen för Bjönsbacken ligger på ovanstående objektsbetecknings område i Masaby.

MBT 2019-planen

Planen för Helsingforsregionens MBT 2019 har godkänts i Kyrksläotts kommunfullmäktige (2.9.2019, § 75). Kyrksläotts kommun borde årliga detaljplanera ny bostadsbyggrätt om ca 40 000 v-m². I motsvarande grad är kommunens årliga mål för bostadsproduktion nästan 440.

Förhandlingar om det nya MBT-avtalet mellan Helsingforsregionens kommuner och statsmakten pågår (situationen 2020).

Kyrksläotts kommunstrategi 2018–2021

Kommunfullmäktige godkände kommunstrategin 18.12.2018 (§ 91). I den tar man bl.a. ställning till utvecklingen av de befintliga tätorterna och stationsregionerna. Likaså Kyrksläotts livskraftsprogram och välfärdsprogram som anknyter till kommunstrategin beaktas i planeringen.

Utvecklingsbilder

Kommunfullmäktige har 25.5.2020 (§ XX) godkänt En blick in i framtiden. Utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 (Sweco Finland Oy och Demos Helsinki Oy, 2020). Likaså har utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2040 – En stad nära naturen godkänts i kommunfullmäktige 19.12.2016 (§ 127). Av den framgår de stora utvecklingsriktlinjerna för Masaby och Bobäck. Bjönsbackens detaljplan ligger på kartan nedan på Masaby centrumområdet som märkts ut med rött.

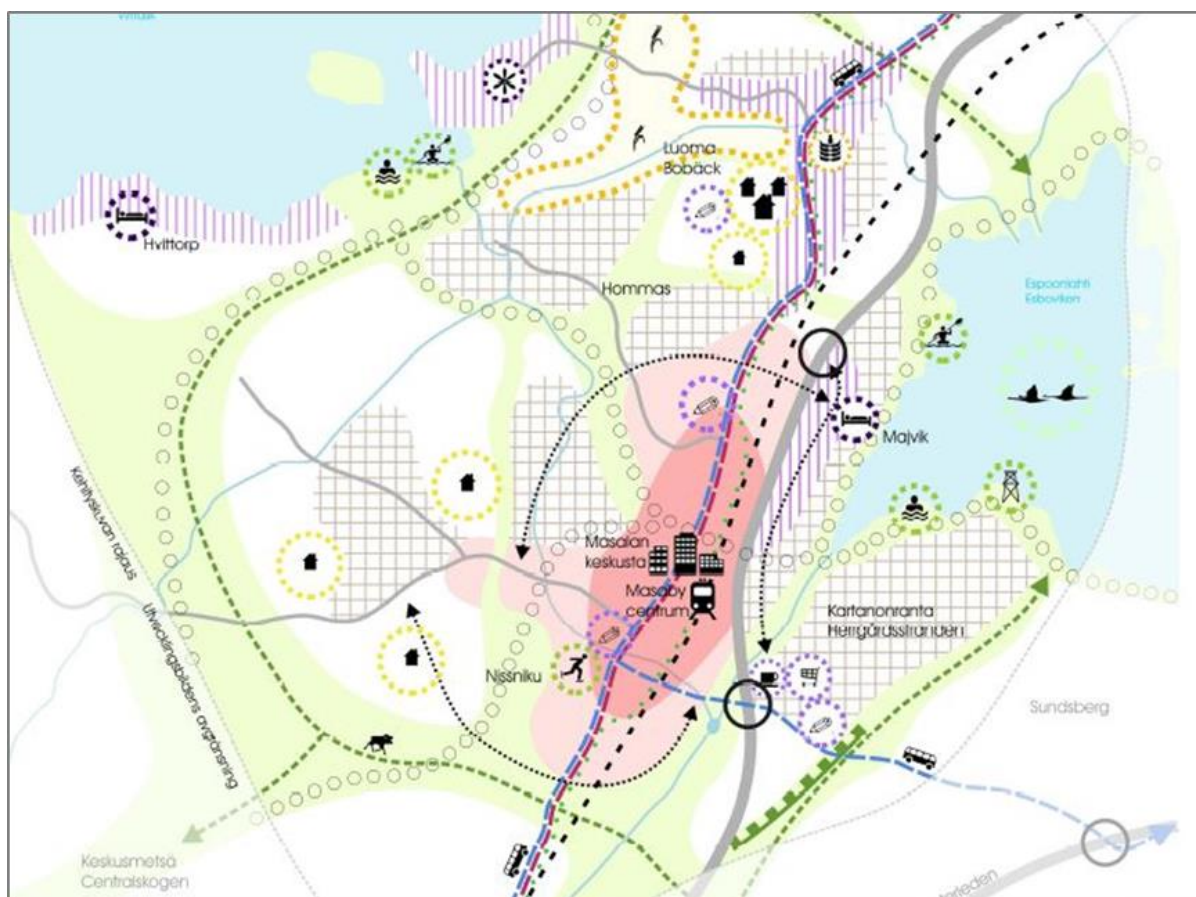


Bild 10. Utdrag ut utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2040 – En stad nära naturen. Detaljplanen för Bjönsbacken ligger på område för centrumfunktioner och i Masaby stations omedelbara närhet. Zonen för centrumfunktioner har anvisats med rött på kartan ovan.

Generalplan

På området gäller Kyrksläotts generalplan 2020 som godkänts i kommunfullmäktige 18.12.1997 och fastställdes 19.5.1999. På följande sida finns ett utdrag ur generalplanen och av det framgår att detaljplanen för Bjönsbacken ligger på område för centrumfunktioner (C) och i liten mån på Tinaparkens rekreationsområde (VL).

Markanvändningen i Kyrksläotts generalplan 2020 är delvis föråldrad och därför utarbetar kommunen delgeneralplaner för att möjliggöra framför allt möjligheterna att utveckla tätortsområden. Den anhängiga delgeneralplanen för Masaby ska på sitt planeringsområde ersätta Kyrksläotts generalplan 2020 då den har vunnit laga kraft. Bjönsbackens detaljplan ligger i delgeneralplanen på område för centrumfunktioner och möjliggör markanvändning enligt detaljplanen.

Beredningsmaterialet för Masaby delgeneralplan var framlagt hösten 2017. Beredningen av planförslaget är anhängig och syftet är att få den till behandling hos beslutsfattaren hösten 2020 (situationen 2020). Den slutliga behandlingen av delgeneralplanen för godkännande sker 2021.



Bild 10. Utdrag ur Kyrksläotts generalplan 2020. Detaljplanen för Bjönsbacken har anvisats på kartan ovan med blå områdesgräns.

Detaljplan

I bilaga 2 ingår ett utdrag ut den gällande sammanställningen av detaljplanerna.

Detaljplaneändringen gäller följande detaljplaner:

- Ändring av Masaby, detaljplan (lagakraftvunnen XX.XX.19XX)
 - kvarteren 2020, 2021 och en del av Köpasstigen
- Detaljplan för Masaby centrum (lagakraftvunnen XX.XX.19XX)
 - kvarteren 2022 och 2023
- Detaljplan för Masaby centrum (lagakraftvunnen XX.XX.19XX)
 - kvarter 2027.

Byggnadsordning

Kommunfullmäktige godkände Kyrksläotts kommuns byggnadsordning 8.4.2019 (§ 25), som vann laga kraft 1.1.2020.

Kyrksläotts arkitekturpolitiska program 2017

Kommunfullmäktige har godkänt Kyrksläotts arkitekturpolitiska program 2017 14.5.2018 (§ 37). Målet med programmet är att främja bl.a. god, hållbar och fördomsfri arkitektur och högklassigt miljöbyggande i kommunen.

Tomtfördelning och -register

Området hör i fastighetsregistret till jordregisterbyn Finnsbacka.

Baskarta

Baskartan uppfyller de krav som förordningen om planläggningsmätning ställer.

Beslut, avtal

Uppgörandet av planändringen har inletts i enlighet med det av kommunfullmäktige (19.12.2016, § 126) godkända planläggningsprogrammet 2017–2021. Planeringsprojektet hör också till det av kommunfullmäktige 3.9.2018 (§ 72) godkända planläggningsprogrammet för 2019–2023.

Kommunaltekniska nämnden har antecknat kvalitets- och miljöplanen för Masaby för kännedom (16.2.2017, § 16).

I enlighet med samhällstekniska nämndens beslut (19.1.2017, § 1) används parkeringsdimensioneringen i Masaby affärscentrum. Beslutet gäller i det här planprojektet flervåningshusens parkering (1 bp./100 v-m², minst 0,6 bp. / bostad). Som dimensioneringsprincip för bilplatser till affärslokalerna används den bekanta parkeringsdimensioneringen (1 bp./40 v-m²).

Övriga planer och program som berör området

Bjönsbackens detaljplan utarbetas så att den fullföljer målen i Kyrkslätts kommunstrategi 2018–2021 och utvecklingsbilden Masaby och Bobäck 2040, utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och trafiksystemplanen för Kyrkslätts centrala tätortszon 2040.

3.2.2 Tidigare utredningar eller utredningar som uppgjorts för området i utgångspunktskedet

På sidan 2 finns en förteckning över utredningar gällande planområdet.

4 PLANERINGSSKEDEN FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN

4.1 Behov av detaljplaneändring

Till det omfattande projektet för utveckling av Masaby affärscentrum hör bland annat utveckling av trafik- och parkeringssystemet, förbättring av trafiksäkerheten och stegvis framskridande detaljplanering och byggande av kommunalteknik. Ett viktigt mål är att betydligt öka invånarantalet, göra tjänsterna mångsidigare och främja affärsverksamhet. Det är också viktigt att främja användningen av kollektivtrafik.

Tack vare sitt centrala läge är genomförandet av detaljplanen för Bjönsbacken viktigt för stadsbilden i Masaby affärscentrum, eftersom affärsbyggnaden som har visat sig vara onödig är en klar visuell störningsfaktor längs Masabyvägen. Kommunens strategiska avsikt är att i våningen på marknivå i affärsbyggnaden som ska rivas placeras lite affärsutrymmen. I detaljplanen bildas vid Suomelastigen också tre nya tomter för fristående småhus som med största sannolikhet kommer att vara eftertraktade på grund av sitt goda läge. Likaså längs samma gata, på tomten invid det befintliga flervåningshuset, är det möjligt att bygga låghus. Så får man mångsidigt boende till detaljplaneområdet.

Bjönsbackens detaljplan ligger i Masaby affärscentrum på en mycket central plats på bara några hundra meters avstånd från Masaby järnvägsstation. Målet med detaljplanen är utveckling av centrumområdet och stadsbildsmässigt högklassigt kompletteringsbyggande.

På planeringsområdet ligger bland annat en tom affärsbyggnad. Syftet är att riva byggnaden och på dess plats placera nya flervåningshus. På området belägna Masaby kyrkas stadsbildsmässiga ställning beaktas i planeringen. Likaså tryggas behoven att skydda det på området belägna kulturhistoriska byggnadsbeståndet och fornlämningarna.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Kommunaltekniska nämnden behandlade 15.11.2018 (§ 147) programmet för deltagande och bedömning för detaljplanen för Bjönsbacken.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är bl.a. markägarna på området, invånarna och husbolagen i närheten, de kommunala myndigheterna och utomstående myndigheter samt samfund och föreningar. Intressenterna är uppräknade i programmet för deltagande och bedömning.

4.3.2 Anhängiggörande

Anhängiggörandet av detaljplanen kungjordes 25.5.2018 i Kirkkonummen Sanomat. Kungörelsen har varit uppsatt på Kyrkslätts kommuns offentliga anslagstavlor och på kommunens webbplats.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Eftersom detaljplaneändringen grundar sig på det för området tidigare utarbetade, så kallade ursprungliga detaljplaneprojektet för Bjönsbacken, har nämnden inte gett några särskilda anvisningar för uppgörandet av planen. Responsen på det tidigare, så kallade ursprungliga planprojektet har beaktats vid utarbetandet av detaljplanen.

Växelverkan i förslagsskedet

Kommunen har förhandlat med instansen som tagit planläggningsinitiativet innan planläggningen inleddes och har fört diskussioner under hela planprocessen. Utöver det föregående har kommunen förhandlat med representanter för Kyrkslätts kyrkliga samfällighet några gånger i planförslagsskedet. Båda aktörernas strategiska avsikter för markanvändningen genomförs i detaljplanen.

Samhällstekniska nämnden behandlade förslaget till detaljplan för Bjönsbacken 28.5.2020 (§ XX) och kommunstyrelsen beslutade lägga fram planförslaget vid sammanträdet 22.6.2020 (§ XXX). Då planförslaget var framlagt (XX.X-XX.X.2020) ordnades XX.X.2020 ett invånarmöte där förslaget presenterades. X anmärkningar och X utlåtanden lämnades som respons.

Växelverkan i skedet för godkännande

Så kallade planläggarens bemötanden uppgörs till responsen på planförslaget. Det inkom XX anmärkningar och motsvarande XX utlåtanden. Planläggarens bemötanden till dem har behandlats i samhällstekniska nämnden XX.XX.2020. Kommunstyrelsen har för egen del behandlat och godkänt planläggarens bemötanden vid sitt sammanträde XX.X.2020 (§ XX).

Kommunfullmäktige godkände detaljplanen XX.XX.2020 (§ XX).

4.4 Mål för detaljplaneändringen

4.4.1 Mål som härletts ur utgångsmaterialet

Mål för utveckling av affärscentrum

Målet för utvecklingen av Masaby affärscentrum är en vital, trivsamt och trygg småstadsmiljö. Målet är därtill att få påverkande instanser, företagare, fastighetsägare och kommunen att bygga ett livskraftigt affärsområde där man trivs, som erbjuder naturliga platser för samvaro och som erbjuder upplevelser, livlig verksamhet och mångsidig service. Ett viktigt utvecklingsmål är att avsevärt öka invånarantalet.

Ett högklassigt genomförande av planeringsområdet invid Masabyvägen är viktigt för stadsbilden. De nya flervåningshusen och det övriga bostadsbyggandet samt ringa affärsutrymme ger genom nya invånare och annan företagsamhet mer liv i affärscentrum.

Mål som härletts ur planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT) är en del av systemet för planering av markanvändningen i enlighet med markanvändnings- och bygglagen (MBL). Med hjälp av målen för områdesanvändningen bryts samhällets och trafikens utsläpp, tryggas naturens mångformighet och kulturmiljöns värden och förbättras näringarnas möjlighet att förnya sig. Med dem anpassar man sig till följderna av klimatändringen och extrema väderfenomen.

Måluppställningen i Bjönsbackens detaljplan stämmer överens med de riksomfattande målen för områdesanvändningen, eftersom dess mål är att förenhetliga den befintliga samhällsstrukturen på stationsområdet, förbättra verksamhetsförutsättningarna för kollektivtrafiken och gång- och cykeltrafiken och beakta de byggda kulturmiljöerna på området.

Landskapsplan

I Nylands landskapsplan gäller både objektsbeteckningen för centrumfunktioner och område för tätortsfunktioner för planeringsområdet. Med objektsbeteckningen för centrum anvisas det ungefärliga läget för områden för centruminriktade service-, förvaltnings- och andra funktioner. Området kan omfatta även boende samt nödvändiga trafikområden och parker.

Med beteckningen för område för tätortsfunktioner anges byggnadsområden som förutsätter detaljerad planering och som reserveras för boende, service- och arbetsplats- samt andra tätortsfunktioner. Beteckningen innefattar trafikleder, friluftsleder, leder för lätt trafik, lokalcentra, områden för samhällsteknisk försörjning, andra specialområden, lokala skyddsområden samt rekreations- och parkområden inom tätorterna. Beteckningen hindrar inte att områden som är i jord- och skogsbruksanvändning vid behov bevaras i sin nuvarande användning.

MBT 2019-planen

Kompletteringsbyggandet i Masaby affärscentrum stämmer överens med principerna i den av kommunfullmäktige 2019 godkända planen för Helsingforsregionens MBT 2019. Markanvändningen i Bjönsbackens detaljplan möjliggör nya hem för ca 150 nya invånare på ett område som går bra att nå regionalt med god servicenivå inom kollektivtrafiken.

Kyrkslätts kommunstrategi 2018–2021

Detaljplanen verkställer de kommunstrategiska linjerna genom att utveckla Masaby affärscentrum i stationens och de kommande småskaliga resecentrets omedelbara närhet bl.a. genom att stöda sig på kollektivtrafiken.

En blick in i framtiden – Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060

Detaljplanen fullföljer linjerna i utvecklingsbilden genom att genomföra utvecklingsmålen för Masaby affärscentrum och stationsområdet, vilket för sin del främjar uppkomsten av ny service i tätorten. Målet att utveckla områdena Sundsberg och Sarvvik till en ny intressant småstad, som beskrevs i utvecklingsbilden som metropolens uppåtgående stjärna, kommer också att inverka på utvecklingen av Masaby tätort.

Utvecklingsbild för markanvändningen i Masaby och Bobäck 2040

Detaljplanen verkställer linjerna i utvecklingsbilden genom att fullfölja invånarmålet för Masaby affärscentrum och genom att med hjälp av nya, om än några affärslokaler möjliggöra en god verksamhetsmiljö för näringslivet.

Vägkarta för Kyrkslätts klimatåtgärder

Detaljplanen fullföljer rekommendationerna i vägkartan för Kyrkslätts klimatåtgärder (Gaia Oy, 2019) bland annat genom att skapa förutsättningar för användning av kollektivtrafik genom att placera boende på område med god servicenivå inom kollektivtrafiken. Dessutom möjliggör planen till exempel tillgodoseende av fjärrvärme i nya byggnader.

Masaby delgeneralplan

Uppgörandet av Masaby delgeneralplan är anhängigt (situationen år 2020). I planens beredningsmaterial (kommunaltekniska nämnden 26.10.2017, § 52) ligger planeringsområdet på område för centrumfunktioner (C), vars huvudsakliga funktioner på området är service och förvaltning, centrumanpassat boende, centrumanpassade icke miljöförstörande arbetsplatsfunktioner och till dem anslutande områden för trafik, rekreation och samhällsteknisk försörjning. I delgeneralplanen har man också anvisat ett eftersträvat trafiksystem såsom till exempel tätortens ringledsförbindelse som behövs för att ordna trafiken i tätorten.

Våren 2020 har man anhängiggjort de allmänna planerna som hänför sig till trafiken och behandlingen av dagvatten i projektet för delgeneralplanen för Masaby.

Detaljplan

Utvecklingen av Masaby affärscentrum siktar bland annat på att placera tjänster och boende på områden med god kollektivtrafik. Bjönsbackens detaljplan ändrar markanvändningen på området så att det stämmer överens med målet, även om det skapas jämförelsevis lite nytt affärsutrymme.

Kyrkslätts arkitekturpolitiska program 2017

Detaljplaneringen av Bjönsbacken styrs också av det arkitekturpolitiska programmet, vars mål är att höja standarden på arkitekturen och miljöbyggandet i kommunen.

Kvalitets- och miljöplan för Masaby

Planeringen och genomförandet av Bjönsbackens detaljplan med de offentliga områdena i dess närområde grundar sig på principerna i den 2017 utarbetade kvalitets- och miljöplanen för Masaby.

4.5 Detaljplaneändringens konsekvenser

Eftersom området för detaljplaneändringen ligger i Masaby affärscentrum är det konsekvent att byggeffektiviteten till följs av kompletteringsbyggandet ökar och samhällsstrukturen blir tätare. Kvantitativt sett är volymen nybyggnad på ändringsområdet i sig inte särskilt omfattande, men ändå kännbar i själva affärscentrum.

4.5.1 Utredning och bedömning av konsekvenser

Konsekvensbedömningarna har gjorts delvis i samband med den så kallade ursprungliga detaljplanen för Bjönsbacken som sakkunnigbedömningar som baserar sig på gjorda utredningar och litteratur, terrängbesök, dimensioneringsgranskningar samt växelverkan med myndigheterna. I samband med det här planprojektet har man inte uppgjort några nya konsekvensbedömningar, utan bedömningen grundar sig på det tidigare utarbetade materialet.

4.5.2 Val av och grunder för detaljplaneändringens lösning

Man har inte utarbetat alternativa markanvändningsalternativ efter den nya markanvändningen i detaljplanen som ska ändras med undantag för den effektiverade markanvändningen i kvarter 2022 inte är av stor betydelse.

4.5.3 Åsikter och beaktande av dem

I Bjönsbackens detaljplan som nu behandlas har man beaktat responsen som inkom på det ursprungliga planprojektet (planförslag, kst 9.5.2016, § 132). Då inkom 8 anmärkningar och 18 utlåtanden om förslagsmaterialet till planen.

4.5.4 Behandlingar av och beslut om planeringskedjen

Behandlingarna och besluten angående detaljplanen framgår på sidan 3.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

5.1 Planens struktur och dimensionering

Markanvändningen i detaljplanerna som ska ändras bevaras till sin kvartersstruktur sett i stora drag som förut, fastän markanvändningen revideras och effektiveras. Den största ändringen gäller kvarter 2022: istället för den tomma affärsbyggnaden som väntar på rivning anvisas en betydande volym nytt bostadsbyggande och lite affärslokaler (AK) samt rutter för gång- och cykling på området. Den nya detaljplanen har bostadsbyggrätt allt som allt ca 10 250 v-m², varav ca 7000 v-m² är ny bostadsproduktion.

Flervåningshustomten (AK) i kvarter 2027 med nuvarande funktioner och byggrätt har bekräftats i detaljplanen. I den gällande detaljplanen finns en gata och ett parkeringsområde nordväst om tomten. På platsen anvisas nytt bostadsbyggande (A). I motsvarande mån ligger invid Suomelastigen i detaljplanen som ska ändras ett kvartersområde för bostadsbyggnader vars markanvändning ändras till kvartersområde för fristående småhus (AO). Det bildas fyra nya egnahemshustomter av vilka det på en finns ett sedan tidigare byggt egnahemshus som kan bevaras, istandsättas och utvidgas. Alternativt kan man på platsen bygga ett nytt egnahemshus.

Parken mellan kvarteren 2022 och 2023 har fått namnet Bodparken. Bodstigen som betjänar gång och cykling genom området förenar Masabyvägen och Köpasstigen med varandra. Av detaljplanen som ska ändras bevarar man en del av Bodgränden, längs vilken man kan gå och cykla från Bodstigen till Tinavägen och därifrån vidare endera i Masabyvägens eller Tinaparkens riktning.

Det må konstateras att invånarna i Bjönsbackens detaljplan betjänas av de i Tinaparken byggda lekplatserna och i närheten av planeringsområdet anlagda somriga motionsslingorna och vintriga skidspåren.

A Kvartersområde för bostadshus

På tomt 10 i kvarter 2027 i kvartersområdet för bostadshus är det tillåtet att bygga parhus, radhus eller låghus. Bostadsbyggnadernas våningstal är två och rekommendationen är att på tomten placera ungefär två lika stora bostadsbyggnader. Den totala byggrätten på tomten är 500 v-m² (450+tot50) av vilket volymen bostadsbyggrätt är 450 v-m². Invånarantalet är som mest 15 invånare.

Bostadstypsfördelningen styrs med följande planbestämmelse: "Av byggnaderna som uppförs på tomten får bostäder med minst två eller tre bostadsrum ha en sammanlagd lägenhetsyta på högst 50 %. Bostäder med ett bostadsrum får inte genomföras. Bestämmelserna gäller varken boende för specialgrupper, serviceboende eller statsstödd bostadsproduktion". På basis av beskrivningen ovan är den sammanlagda lägenhetsytan (lgh-m²) för bostäder med två eller tre rum ca 200 m² av bostadsbyggrätten, vilket gör det möjligt att bygga uppskattningsvis fyra lägenheter. Utöver detta kan man bygga två familjebostäder med större rumsantal och en lägenhetsyta om ca 100 m². På tomten skulle så byggas uppskattningsvis sex bostäder.

Byggandet av den i kulturhistoriskt värdefulla Furugårds närmiljö belägna tomten styrs med planbestämmelser så att på tomten genomförs till sin byggrätt ungefär lika stora bostadsbyggnader. På så sätt är det för området typiska byggnadssättets gradering i harmoni med det befintliga byggnadsbeståndet av småhus.

Byggnadernas takform är åstak med samma taklutning som på bostadsbyggnaderna på tomt 3 i grannkvarteret 2027. Täckningsmaterialet ska vara maskinfogad takplåt med går eller svart färgton. Byggnadens fasadmateriäl är trä och planbestämmelsen fordrar att också byggnadernas stommaterial är trä. Det innebär att nybyggandet på tomterna är klimatvänligt träbyggande.

Bilplatser för invånarna ska placeras på tomten. Byggrätten för bilskydd får vara högst 100 v-m², vilket möjliggör byggande av sex täckta bilplatser. Planbestämmelserna styr byggsättet för bilskydd. I anslutning till bilskydd och parkeringsområde får man byggt ett täckt rum för avfallshantering utöver den i plankartan införda byggrätten. En transformator (et/m) på tomten utgör servitut.

AK Kvartersområden för flervåningshus

Den sammanlagda byggrätten för de två våningshustomterna med hjälputrymmen i detaljplanen är 7635 v-m². Bostadsbyggrätten uppgår till ca 6900 v-m². I de vid Masabyvägen belägna flervåningshusens våning på marknivå ingår totalt ca 400 v-m² affärslokaler. Invånarantalet beräknas till ca 175 och antalet arbetsplatser till ca 15.

För att trygga den mångsidiga bostadsfördelningen styrs bostadsbyggandet av följande planbestämmelse: "Av lägenhetsytan (lgh-m²) för bostäder som byggs på tomten får den sammanlagda lägenhetsytan för enrummare vara högst 40 %, och i fyrrummare och större familjelägenheter ska den sammanlagda lägenhetsytan vara minst 10 %. Den genomsnittliga lägenhetsytan (lgh-m²) i enrummare ska vara minst 27,5 lgh-m². Bestämmelserna gäller varken boende för specialgrupper, serviceboende eller statsstödd bostadsproduktion".

Flervåningshusens takform är platt tak. Byggnadens huvudsakliga fasadmateriäl är rappad yta med ljus färgton. Som effektfasadmateriäl får man använda sten, träbeklädning och skivbeläggning. Likaså får effektfasadmaterialets färgton avvika från huvudfasadmaterialelet.

På gårdsområdet får man bygga en täckt plats för avfallshantering utöver den i plankartan antecknade byggrätten. Som material på eventuella stödmurars väggar som förblir synliga används i regel natursten. Dessutom ska man på byggnadens gårdsområde i anslutning till ingångarna ordna tillräckligt med cykelplatser.

De må konstateras att planläggnings- och trafiksystemtjänsterna och byggnadstillsynen tillåter i flervåningshuset i kvarter 2022 närmast kyrkan att några bostäder öppnar sig endast norrut delvis på grund av tomtens terrängförhållanden, men framför allt på grund av stadsbildsmässiga faktorer.

Kvarter 2022 (tomt 3)

Den totala byggrätten med gemensamma utrymmen för flervåningshusen i kvarteret är 5285 v-m² av vilket bostadsrum är 4700 v-m² och affärslokaler (m) 100 v-m². De nya hemmen kommer antagligen att ha 100–125 boende. Minst 47 bilplatser ska reserveras för de boende (dimensioneringsprincip: bostadsutrymme: 1 bp./100 v-m², minst 0,6 bp.). Av dem är det tillåtet att placera två bilplatser för rörelsehindrade i kvarter 2022 och de kan användas av hemsjukvården.

I flervåningshuset i hörnet av Bodstigen och Masabyvägen ska man genomföra minst 100 v-m² affärslokaler. För dess anställdas och kunders bruk ska man anlägga minst tre bilplatser (dimensioneringsprincip: 1 bp./40 v-m²). Det skapas som mest knappt tio arbetsplatser. Servicekörning till affären kan ordnas via Bodstigen och Bodgränden (pp/h) och det är tillåtet att placera de cykelplatser som krävs på Bodstigens gatuområde. En del av cykelplatserna betjänar också invånarna i kvarteret.

På tomten får utöver byggrätten i plankartan dessutom byggas försörjnings- och gemensamma utrymmen för de boende om högst 175 v-m². De kan placeras utanför byggnadsytan som märkts ut i plankartan. Med gemensamma utrymmen avses bland annat bastu-, tvätt- och klubbrum för de boende. Klubbrummet fungerar också som festlokal där de boende kan fira till exempel födelsedagar. Planbestämmelserna styr byggandet av byggnaden i en våning, men de må nämnas att dess stomkonstruktion ska byggas av trä. Utöver byggrätten som märkts ut i plankartan kan man dessutom placera en täckt plats för avfallshantering på tomten.

Kvarter 2027 (tomt 9)

Den totala byggrätten i de befintliga flervåningshusen är 2350 v-m² (inkl. hjälputrymmen), av vilket 300 v-m² är affärslokaler. Invånarantalet beräknas uppgå till ca 50 (dimensioneringsprincip: 1 boende/40 v-m²). Antalet arbetsplatser är som mest ett tiotal. Enligt det ikraftvarande bygglovet ska minst 20 bilplatser reserveras för de boende samt minst åtta för affärslokalernas anställda och kunder. Således ska minst 28 bilplatser ordnas.

Flervåningshusens takform är platt tak. Byggnadens huvudsakliga fasadmaterial är rappad yta med ljus färgton. Som effektfasadmaterial får man använda sten, träbeklädning och skivbeläggning. Effektfasadmaterialets färgton får avvika från huvudfasadmaterialet.

AO Kvartersområde för fristående småhus

I kvarteren 2023 och 2027 finns det i detaljplanen tomter för fristående småhus, eller med andra ord tomter för egnahemshus. Byggrätten som uppstår är cirka 2 125 v-m², av vilket nästan 1 400 v-m² inte tidigare har byggts. Tomterna blir totalt sju, av vilka byggnaderna i kvarter 2023 utgör en egen helhet och deras tomtindelning ändrar inte

från den nuvarande situationen, med undantag av tomt 7, vars tomtgräns har justerats en aning jämfört med den nuvarande situationen. Kvarter 2027 kommer att bestå av fyra tomter, varav en är byggd. Högst 20 nya invånare flyttar till områdets egnahemshus.

Masaby kyrka ligger mitt på planeringsområdet och har en viktig ställning i affärscentrumets stadsbild. På kullen norr om kyrkan finns gammalt, delvis skyddat byggnadsbestånd på den forntida lägenheten Furugårds område.

Byggnadernas fasadmateriäl är trä. Dessutom fordrar planbestämmelsen att byggnadernas stommaterial är trä. Det betyder att nybyggandet är klimatvänligt byggande i trä.

Kvarter 2023 (tomt 5)

Den s.k. "gamla stan" i Masaby, byggnaderna som ingår i Furugårds kulturhistoriska miljö ligger vid Suomelastigen. För att bevara områdets särdrag finns en planbestämmelse som gäller tomtens bostadsklunga, enligt vilken dess omgivning ska bevaras (/s) eftersom området utgör en enhetlig helhet på fyra skyddade byggnader (sr). Detaljplanen tillåter att helheten kompletteras med en ny bostadsbyggnad, förrådsutrymmen och bilskydd eftersom 200 v-m² har anvisats för kompletterande byggande. Den totala byggrätten på tomten är 500 v-m².

Enligt planbestämmelsen ska minst 1,5 bilplatser per bostad anläggas på tomt 5. Det betyder att minst åtta bilplatser ska reserveras för de som bor på tomten. Att man avviker från den samhällstekniska dimensioneringsprincipen för bilplatser grundar sig på platsens unikhet och utgångspunkten att bilar inte hör hemma i den fina kulturmiljön. På grund av detta rekommenderas också att boendeparkeringen (p) på tomten koncentreras i närheten av vändplatsen på Suomelastigen.

Nybyggandet på tomterna i kvarter 2023 ska genomföras med respekt för det befintliga kulturhistoriska byggnadsbeståndet: byggsättet, från takform till fasadmateriäl, -färgsättning och -öppningar, ska vara samstämmigt med de befintliga skyddade byggnaderna. Nybyggnaderna är i en våning och byggrätten (200 v-m²) som reserverats för dem rekommenderas att delas i två olika byggnader som högst sannolikt kommer att användas för boende. I planeringen av nybyggnaderna ska man sträva efter samstämmighet med det skyddade byggnadsbeståndet. På grund av detta förutsätter planbestämmelserna att nybyggnadernas takvinkel och täckningsmateriäl ska vara samma eller motsvarande som på de skyddade byggnaderna på tomten (sr). Museiverkets utlåtande ska begäras om bygglov för nybyggnaden.

Kvarter 2023 (tomter 6–7)

På kvarterets två tomter får två bostadsbyggnader placeras på vardera. Byggrätten på båda tomterna är 400 v-m². Körförbindelsen till tomt 6 har ordnats via Köpasstigen (pp/t) och till tomt 7 via Bodstigen (pp/t och ajo). Minst tre bilplatser ska anläggas per tomt.

Byggnadernas takform är åstak och täckningsmateriälet är maskinfogad takplåt. Byggnadernas fasadmateriäl är trä och planbestämmelsen fordrar att också byggnadernas stommaterial är trä. Det betyder att nybyggandet är klimatvänligt byggande i trä. De nya bostadsbyggnadernas takvinkel och täckningsmateriäl ska vara samma eller motsvarande som på bostadsbyggnaden som redan finns på tomten.

Kvarter 2027 (tomter 10–14)

Byggrätten per tomt är 180 v-m². Således är den totala byggrätten för de fyra tomterna 720 v-m². Egnahemshuset ska byggas i två våningar. Bostadsbyggnadernas takvinkel

och täckningsmaterial ska vara samma som på bostadsbyggnaden på tomt 3 i grannkvarteret 2027.

På vardera tomten ska anläggas minst 2 bilplatser (dimensioneringsprincip: 2 bilplatser/bostad). Utöver byggrätten som angetts på plankartan får ett bilskydd och ett uteförråd byggas på tomten på så sätt att deras byggrätt är maximalt 30 v-m². Planbestämmelserna styr sättet på vilket bilskyddet och uteförrådet byggs. Rekommendationen är i första hand att en byggnad byggs.

På tomterna för vilka byggrätten anges på plankartan får bilskydd och uteförråd byggas då den sammanlagda byggrätten är maximalt 30 v-m². Byggsätt för bilskydd styrs genom planbestämmelser.

YK Kvartersområde för kyrkliga byggnader

Masabys kyrka i gult tegel har en betydande ställning i Masabys stadsbild. På kullen norr om kyrkan finns gammalt, delvis skyddat byggnadsbestånd på lägenheten Furugårds område. I detaljplanen har kvartersområdet anvisats byggnadsrätt om 1 500 v-m², vilket möjliggör en aning tilläggsbyggande.

I kyrkan finns totalt cirka 160 sittplatser och som mest 180. Dimensioneringsprincipen för bilplatser som kyrksalen behöver är 1 bilplats/10 sittplatser. Således ska minst 18 bilplatser placeras på parkeringsområdet (LPA) som finns framför kyrkan. Minst 25 bilplatser kan placeras på parkeringsområdet, så det finns ett tillräckligt antal bilplatser för både kyrkans och församlingens andra lokalers kunder. Minst två bilplatser för rörelsehindrade ska anläggas på parkeringsområdet.

Detaljplanebestämmelsen förutsätter att byggnadernas yttre arkitektur ska vara samstämmig med Furugårds befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader. I planbestämmelserna konstateras att kyrkans angöringstrafik ska beaktas på vändplatsen som byggs i slutet på Tinavägen.

LPA Kvartersområde för bilplatser

I detaljplanen finns två kvarter för bilplatser (kvarteren 2023 och 2063). De finns i zonen mellan Masabyvägen och Masaby kyrka. För att trygga kyrkans synlighet i stadsbildens ska planteringar på parkeringsområdena vara låga och stamträd får t.ex. inte planteras. Samma princip gäller för Bodgrändens belysning. Också i övrigt är det viktigt att parkeringsområdena anläggs på ett högklassigt sätt för att säkerställa en trevlig stadsbild. Därför berörs parkeringsområdena av följande planbestämmelser:

- "Områden som planteras ska anläggas med grönskande och låg växtlighet"
- "Parkeringsplatser ska beläggas med gräsarmeringssten".

På kvartersområdet för bilplatser i kvarter 2023 är det möjligt att placera maximalt nästan 30 bilplatser. Området är avsett för användning av församlingens kunder och anställda. Av bilplatserna ska minst två reserveras för rörelsehindrade. Genom området ska en körförbindelse till Bodstigen ordnas, längs vilken det för sin del är tillåtet att ordna körförbindelser till kvarter 2022 samt tomt 7 i kvarter 2023.

Det bör konstateras att anslutningsparkeringsområdet för Masaby tågstation ligger på ca 200 meters avstånd från kyrkan. Gudstjänsterna i kyrkan ordnas på söndagsförmiddagar och andra publikevenemang i första hand på kvällar efter arbetsdagen. Således kan de som deltar i större evenemang också använda bilplatser som i första hand är

reserverade för de som använder anslutningstrafiken. Likaså kan gäster till områdets invånare använda anslutningstrafikens bilplatser.

På kvartersområdet för bilplatser i kvarter 2063 kan maximalt ca 55 bilplatser placeras. För invånarna i kvarter 2022 samt affärslokalernas anställda och kunder ska sammanlagt minst 50 bilplatser reserveras, av vilka två anvisas som gästplatser. Utöver detta anvisas två bilplatser på området som snabbbladdningsplatser för elbilar och två bilplatser för bilpool. Utöver detta anvisas dessutom minst en bilplats på området för rörelsehindrade på så sätt att platsen finns i Masabyvägens omedelbara närhet.

Av bilplatserna som angränsar till Masabyvägen i kvarter 2063 reserveras tre bilplatser för affärslokalernas kunder och anställda samt två som laddningsplatser för elbilar och två bilplatser för bilpool och minst en bilplats för rörelsehindrade. Således avisas minst åtta bilplatser i den första raden av parkeringsplatser invid Masabyvägen enligt det som beskrivits ovan.

Senast i byggskedet ska höjdläget för parkeringsområdet i kvarter 2063 i närheten av Masabyvägen så nära som möjligt förenhetligas med den ifrågavarande vägens höjdläge. Också parkeringsområdets höjdnivåer på Bodstigen (pp/h) mellan kvarter 2022 och 2063 ska förenhetligas med kommunalteknikens byggplaner.

Kvarter 2063 och 2022 anknyter funktionellt till varandra eftersom nästan alla bilplatser som finns för användning av de nya flervåningsbostadshusen finns i kvarter 2063. I bygglovsskedet ska en plan göras upp gällande markytans höjdnivå för tomt 1 i kvarter 2063 på så sätt att markytans höjdnivå på bilplatserna som gränsar till Masabyvägen är så nära gatans höjd i första skedet av gatuplanen för Masabyvägen som möjligt. I samband med detta ska även höjdlägena granskas i fråga om det nordligaste flervåningshuset i kvarter 2022 samt förbindelsen för gång- och cykling norr om det (Bodstigen). Åtgärden som beskrivs ovan säkerställer att kyrkan syns från Masabyvägen.

VL Närrekreationsområde

Närrekreationsområdet i detaljplanen för Tinaparken gränsar till detaljplanens norra del. För området som anknyter till Tinaparken ska en parkplan göras upp där fortsättningen av rutterna beaktas.

För Tinaparkens område som angränsar till kvarter 2023 gäller en planbestämmelse som fordrar bevarande av omgivningen (/s). På berget ligger en rund väderkvarnsgrund som murats av styckad sten och som använts som bevattningsbassäng. I detaljplanen har den anvisats som konstruktion som ska skyddas (sra).

VP Park

Genom Bodparken som ligger mellan kvarter 2022 och 2023 ska fordonstrafik ordnas (parkeringsplatser och körning) till kvarteren 2022 samt tomt 7 i kvarter 2023. I parkplanen som ska göras upp ska rutten för gång och cykling (Bodstigen) som genomförs i Bodparken förena Köpasstigen och Masabyvägen med varandra. Bergytorna i parken bevaras och på grund av det kommer grönbyggandet i parken att vara rätt litet.

Gatuområden

Ur kvalitets- och miljöplanen för Masaby (FCG Oy, 2017) framgår att Tinavägen kommer att genomföras enligt den s.k. shared space-principen så att gatan beläggs på ett hög-

klassigt sätt och att en separat led avsedd för gång och cykling inte genomförs på grund av utrymmesbrist. På samma gång formas förbindelsen till kyrkan på ett särpräglad sätt.

I samband med Tinavägens gatuplanering bedömer man hur angöringstrafiken med personbilar, taxibilar och bussar fungerar på gatans vändplats. Vid gång- och cykelleden (Bodstigen) mellan kvarter 2022 och 2063 ska tillräckligt med utrymme för cykelparkering också reserveras i gatuplanen.

På dess vändområde i närheten av Tinaparken på Suomelastigens gatuområde finns Kyrkslätts hembygdsförenings minnesmärke i skuggan av en ståtlig ek. Den har använts som planbeteckning för en konstruktion som ska skyddas (sra). Att minnesmärket ska bevaras ska beaktas i planeringen och byggandet av gatorna.

5.2 Dagvatten

Enligt nuvarande praxis leds dagvatten från flervåningshustomten i kvarter 2027 till regnvattenavloppet och den rådande principen ändras inte eftersom det inte i de befintliga gårdsarrangemangen finns utrymme för en dagvattensänka.

På grund av jordmånen i kvarter 2022 (berg) är det utmanande att placera en sänka för fördröjning av dagvatten. I samband med bygglovets ska man ändå tomtvis göra upp en byggnadsplan som gäller hanteringen av dagvatten för att fördröja dagvattnet på tomten. Planbestämmelsen gäller alla kvartersområden.

I samband med att parkplaner görs upp har man för avsikt att utreda möjligheterna för att anlägga fördröjningssänkor för dagvatten på rekreationsområdena (VP och VL). Jordmånen i Bodparken som ligger mellan kvarter 2022 och 2023 är berg och kalt berg är också synligt i terrängen, vilket sannolikt betyder att det inte är möjligt att placera dagvattensänkor i parken. I Tinaparken är det däremot möjligt att behandla dagvatten.

I samband med Masaby delgeneralplaneprojekt görs en allmän plan för behandling av dagvatten (Ramboll Finland Oy). Planen blir färdig sommaren 2020 och lösningarna i den som eventuellt gäller området för Bjönsbackens detaljplaneområde tas i beaktande i detaljplanen som beretts för att behandlas för godkännande.

5.3 Planändringens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen

Detaljplanen för Bjönsbacken grundar sig på riksomfattande mål för områdesanvändningen och stödjer sig bl.a. i fråga om transportförbindelser på kollektivtrafik och särskilt på spårtrafik. Boendet ligger på en lättillgänglig central plats i Masaby affärscentrum nära stationen och möjliggör därmed även ett bilfritt liv för sina invånare eftersom kollektivtrafikens servicenivå på området enligt måttstocken för Kyrkslätt är god.

5.4 Planbeteckningar och bestämmelser

Planbeteckningar och -bestämmelser behandlas i avsnitt 5.1.

5.5 Namnskick

Utöver namnskick från ikraftvarande detaljplaner används också nya namn. Nedan finns en förteckning över namnen som använts i området (det svenska namnet anges inom parentes):

Gator samt förbindelser för gång och cykling

Tinantie (Tinavägen)
Suomelanpolku (Suomelastigen)
Köpaksenpolku (Köpasstigen)
Aittapolku (ny, Bodstigen)
Aittakuja (ny, Bodgränden)

Parker och rekreationsområden

Aittapuisto (ny, Bodparken)
Tinanpuisto (Tinaparken).

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Planbestämmelserna i detaljplanen för Bjönsbacken är tillräckliga för att styra nybyggandet samt genomförandet av parkeringsområdena framför Masaby kyrka. I planeringen och byggandet av gatorna ska man dessutom beakta principerna i kvalitets- och miljöplanen för Masaby (FCG Oy, 2017), såsom till exempel byggandet av Tinavägen enligt den s.k. shared space-principen. I bilaga 7 i planbeskrivningen finns preliminära planer som Bonava Oy har gjort upp för bostadsflervåningshusen i kvarter 2022 samt deras fasadbehandling.

6.2 Genomförande och tidtabell

Kommunaltekniken inom detaljplanen för Bjönsbacken ska i stor utsträckning byggas färdig före nybyggnader genomförs. Det betyder att till exempel gatuplaner ska göras upp för Tinavägen och Suomelavägen samt för de nya förbindelserna för gång och cykling (Bodstigen och Bodgränden). Likaså måste parkplaner göras upp för Bodparken och Tinaparkens utvidgningsområde. Kommunen beslutar om planeringen och byggandet av detaljplanens kommunalteknik.

Parkeringsområdet (k2063) som planeras för det nya flervåningshuskvarterets (k2022) invånare samt affärslokalernas kunders och arbetstagares bruk ska enligt detaljplanebestämmelserna genomföras med möjlighet för laddningsplatser för elbilar och parkeringsplatser för bilpool. Bilplatserna i fråga är så att säga överlopps, och de kan inte räknas bort från flervåningshuskvarterets bilplatsskyldighet. Också parkeringsområdets höjdläge ska anpassas till närterrängen. Kvarterets markägare (Bonava Oy) har inte meddelat om måltidtabellen för byggandet av de nya flervåningshusen.

När detaljplanen för Masaby stationsområde har vunnit laga kraft kan man inleda det andra skedet av Masabyvägens gatuplanering vilket påverkar bl.a. genomförandet av Tinavägens anslutning. Det är mycket sannolikt att Masabyvägens andra byggskede torde ske kring år 2025.

Parkplanerna för rekreationsområdena i detaljplanen för Bjönsbacken görs upp när planen vunnit laga kraft. Bodparken som ligger mellan kvarter 2022 och 2023 fungerar som förbindelse för gång och cykling. De högklassiga lekområdena i den närliggande Tinaparken betjänar också Bjönsbackens invånare. Det är skäl att genomföra förbindelserna för gång och cykling i början, eftersom de förbättrar de befintliga förbindelserna och betjänar således invånarna i Masaby.

6.3 Övrigt

Planbestämmelserna i detaljplanen styr detaljplanens byggande i tillräcklig utsträckning. Med andra ord ska byggnaderna genomföras så att deras arkitektur, fasadbehandling och -färgsättning passar ihop med platsens anda. Detta gäller i synnerhet byggande i området för det kulturhistoriskt betydelsefulla Furugård och dess omedelbara näromgivning. Planbestäm-

melserna för fristående småhus befrämjar användning av högklassiga fasadmateriäl samt klimatvänligt byggande i trä. Gårdsområdena ska utföras i hög kvalitet.

Nödvändiga planbestämmelser har gjorts upp om tillräcklig bullerfrihet i bostadsbyggnaderna och gårdsområdena som ligger invid Masabyvägen. Dessa grundar sig på bullerutredningarna för Masabyvägen och följer bullerbestämmelserna i detaljplanerna för Tinaparken och Ver-nersparken. Båda detaljplanerna har vunnit laga kraft i slutet av 2010-talet.

Enligt planbestämmelserna ska man i bygglovsskedet för nya flervåningshus samt annat husbyggande i området göra upp tomtspecifika byggnadsplaner för behandling av dagvatten. Planbestämmelserna i detaljplanen styr behandlingen av dagvatten.



KYRKSLÄTTS KOMMUN

BJÖNSBACKEN ÄNDRING AV DETALJPLAN

Tilläggsuppgifter: www.kyrkslatt.fi
Kontaktuppgifter: Kirkslätts kommun
PB 20, 02401 KYRKSLÄTT