

DETALJPLANEN FÖR BJÖNSBACKEN (SVAREN UPPDATERADE 28.5.2020)

Förslag till detaljplan (justerat)

Detaljplaneändringen gäller detaljplanen för Masaby centrum, ändring, kvarter 2027 och detaljplanen för Masaby centrum, k 2022 och 2023, kvarteren 2022 och 2023 samt till dem gränsande gatu- och rekreationsområden. I detaljplanen bildas kvarteren 2022, 2023, 2027 och 2063 samt gatu-, park- och rekreationsområden som anknyter till dem.

Förslaget till ändring av detaljplanen var framlagt enligt MBL 65 § och MBF 27 § 30.5-1.7.2016. Utlåtandena skulle lämnas in senast 15.8.2016.

SAMMANDRAG AV UTLÅTANDENA OCH ANMÄRKNINGARNA SAMT BEMÖTANDEN

UTLÅTANDEN

Om förslaget till ändring av detaljplanen gavs 16 utlåtanden:

	Inkommit:
1. Namnkommittén	6.6.2016
2. Västra Nylands landskapsmuseum	14.6.2016
3. Äldrerådet	14.6.2016
4. Masaby invånarförening rf	27.6.2016
5. Esboregionens miljö- och hälsoskydd	27.6.2016
6. Fortum Power and Heat Oy	27.6.2016
7. HRM	28.6.2016
8. Ungdomsnämnden	30.6.2016
9. Byggnadstillsynen	8.8.2016
10. Kyrkslätts hembygdsförening r.f.	9.8.2016
11. Caruna Espoo Oy	10.8.2016
12. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland	11.8.2016
13. Kyrkslätts miljöförening r.f.	12.8.2016
14. Vård- och omsorgsnämnden	15.8.2016
15. Bildningsnämnden	15.8.2016
16. Kyrkslätts miljövårdsenhet	5.9.2016

ANMÄRKNINGAR

Om förslaget till ändring av detaljplanen lämnades 8 anmärkningar:

17. Anmärkningsgivare 1 (Ruokakesko Oy)	31.5.2016
18. Anmärkningsgivare 2	14.6.2016
19. Anmärkningsgivare 3 (Asunto Oy Kirkkonummen Viola)	16.6.2016
20. Anmärkningsgivare 4 (Kyrkslätts kyrkliga samfällighet)	20.6.2016
21. Anmärkningsgivare 5 (As Oy Kirkkonummen Tina)	22.6.2016
22. Anmärkningsgivare 6 (Bonava Suomi Oy och Kiinteistö Oy Helsingin Manuli)	23.6.2016
23. Anmärkningsgivare 7	30.6.2016
24. Anmärkningsgivare 8 (YIT Rakennus Oy)	1.7.2016

Följande instanser lämnade **inget utlåtande** om planändringen:

Kyrkslätts kommunaltekniska tjänster, Kyrkslätts idrottsväsende, Kyrkslätts näringslivsväsende, Kyrkslätts vattenförsörjningsverk, Kulturdirektören, Handikapprådet, Nylands förbund, Museiverket, Västra Nylands räddningsverk, Västra Nylands polisinrättning, HRT, Kyrkslätts Småfastighetsförening, Kyrkslätts Natur och Miljö rf., Kyrkslätts Företagare, Kyrkslätts kommuncentrumförening KIDE ry., TeliaSonera Finland Abp, Elisa Abp.

UTLÅTANDEN

1. Namnkommittén 6.6.2016

Namnkommittén föreslår att den namnlösa gång- och cykelleden mellan kvarteren 2063 och 2022 ges namnet Aittapolku - Bodstigen.

Planläggarens bemötande:

Gång- och cykelleden har namngetts enligt namnkommitténs förslag.

2. Västra Nylands landskapsmuseum 14.6.2016

2.1 Planområdet är litet, men det ligger på en synlig och landskapsmässigt viktig plats. Landskapets kulturhistoriska värden har huvudsakligen beaktats i planlösningen, och landskapsmuseet anser det vara bra att den viktiga utsiktlinjen från Masaby station till Furugårds gamla gårdsmiljö och Masaby kyrka har bevarats.

Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom.

2.2 Sr-beteckningens bestämmelsetext ska kompletteras t.ex. enligt följande: "Byggnad som ska skyddas. Byggnaden får inte rivas. De reparations- och utvidgningsarbeten som utförs i byggnaden ska vara sådana att byggnadens kulturhistoriska värde bevaras. Man bör begära museimyndighetens utlåtande om förändringarna."

Planläggarens bemötande:

Den föreslagna kompletteringen har gjorts i planbestämmelserna.

2.3 Beteckningen /s och bestämmelsen som gäller den ska läggas till i AO-, YK- och VL-beteckningarna i kvartersområdet 2023 och möjligtvis i AO-beteckningen i kvartersområde 2027: "Område, på vilket miljön bevaras. Åtgärderna som utförs på området och byggandet ska anpassas till områdets byggnadsbestånd och miljö. Man ska sträva efter att bevara områdets gamla byggnader och konstruktioner. För åtgärder som gäller området ska man begära ett utlåtande av museimyndigheten." I inventeringen år 2014 har kulturmiljöerna Furugård och Köpas klassificerats som landskapsmässigt, byggnadshistoriskt och kulturhistoriskt värdefull områdeshelhet, och områdets speciella värde borde synas i planbeteckningarna och -bestämmelserna.

Planläggarens bemötande:

I plankartan har lagts till beteckningen /s med anknytande bestämmelse "Område, på vilket miljön bevaras. Åtgärderna som utförs på området och byggandet ska anpassas till områdets byggnadsbestånd och miljö. Man ska sträva efter att bevara områdets gamla byggnader och konstruktioner. För åtgärder som gäller området ska man begära ett utlåtande av museimyndigheten för de AO- och VL-kvartersområden i kvarter 2023 där det finns skyddade byggnader eller att konstruktioner som ska skyddas."

2.4 Masabyvägens värde som historisk väglinje och en del av Stora Kustvägen ska beaktas i planen med vederbörande bestämmelser. Nu har vägens värde beaktats enbart i planbeskrivningen.

Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom.

Masabyvägen behandlades som en del av detaljplanen för Vernersparken, och dess ställning beaktades med planbeteckningen Historisk väg. Må det konstateras att detaljplanen för Vernersparken är underlägsen.

2.5 Den av Erkki Pitkäranta planerade Masaby kyrkas värde som ett modernt arkitekturobjekt borde beaktas i planen.

Planläggarens bemötande:

Kyrkans ställning bevaras som en byggnad på en så synlig plats som möjligt i Masabys stadsbild. För kyrkobyggnaden anvisas inte beteckningen sr i plankartan. Sr-beteckningarna har anvisats i plankartan på basis av byggnadsinventeringen som gjorts upp för området. I den har kyrkobyggnaden inte anvisats bli skyddad. På kyrkobyggnadens tomt har emellertid inte anvisats ändringar i förhållandet till nuläget.

- 2.6 I planbestämmelserna ges anvisningar gällande byggnadssättet för tomterna 3, 4 och 2 i kvarter 2023 men i plankartan är tomternas nummer 5, 6 och 7 i kvarteret.

Planläggarens bemötande:

De felaktiga tomtnumren har korrigerats i planbestämmelserna.

- 2.7 Som bilaga till planbeskrivningen ingår ett utdrag av inventeringarna gjorda år 2014. Utdraget borde kompletteras så att alla inventerade objekt på området samt Furugårds och Köpas kulturmiljös områdeshelhet framgår.

Planläggarens bemötande:

Planbeskrivningens bilagor har kompletterats.

3. Äldrerådet 14.6.2016

Det är viktigt att beakta bostädernas tillgänglighet i planeringsskedet. Man hoppas att det satsas på förbättring av trafiksäkerheten. Dessutom önskar man tillräckligt med bänkar på rekreationsområdena.

Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom.

Bostädernas tillgänglighet beaktas i byggnadsplaneringsskedet. Trafiksäkerheten har beaktats i den allmänna planeringen av Masabyvägen och i samband med uppgjorda gatuplaner och sådana som ska göras upp. Man tar ställning till parker och bänkar i den noggrannare planeringen, bl.a. i park-, torg- och gatuplanerna.

4. Masaby invånarförening rf 27.6.2016

- 4.1 Alltför många egnahemstomter har föreslagits längs Suomelavägen i proportion till det trånga området och dess ställning som kulturmiljö.

Planläggarens bemötande:

Suomelavägens läge i omedelbar närhet till Masaby station förordar anvisande av tätare byggande längs den. Dessutom har fastigheten längs Suomelavägen i den nuvarande detaljplanen utnyttjad byggrätt som också anvisats som AO-tomter i detaljplanen för Bjönsbacken.

Med anledning av närheten till Masaby station gäller de riksomfattande målen för områdesanvändningen i markanvändnings- och bygglagen, i vilka förutsätts kompletterande byggande av områden som Masaby affärscentrum för områdets planering. Den nu föreslagna markanvändningen beaktar områdets särdrag och nybyggandets mängd ligger längs Suomelavägen och i omedelbar närhet till Furugårds kulturhistoriskt betydande områdeshelhet.

- 4.2 Masaby kyrka ska synas hinderfritt i bybilden som ett lokalt landmärke.

Planläggarens bemötande:

Utgångspunkter för planeringen har varit att bevara och förbättra kyrkans stadsbildsmässiga ställning. Tinavägen och de invidliggande LPA-områdena har planerats öppna. Växtligheten

som planteras på områdena ska vara låg så att utsiktlinjen från Masabyvägen till kyrkan bevaras.

- 4.3 På kyrkans södra sida har planerats ett stort parkeringsområde, som kommer att stocka till trafiken på Masabyvägen. Det är också oestetiskt på byns kärnområde. I gatuplaneringen ska man satsa på trygg fotgängar- och cykeltrafik.

Planläggarens bemötande:

Söder om kyrkan (på området mellan kyrkan och Masabyvägen) ligger både kyrkans nuvarande parkeringsområde och parkeringsområdet som kommer att användas av det nya AK-kvartersområdet. För parkeringsområdet som placeras längs Masabyvägen har i kvalitets- och miljöplanen för Masaby (FCG OY, 2017) ställts höga kvalitetskrav så att områdets allmänna utseende blir högklassigt. I planbestämmelserna förutsätts bl.a. att det på bilplatserna används hålsten, vilket medför grönska på området. Växtligheten som planteras på parkeringsområdena ska vara låg så att kyrkan syns från Masabyvägen. Dessutom ska rader med träd planteras på gatuområdena på båda sidorna av parkeringsområdena.

Må det konstateras att det parallellt med planprojektet utarbetats en allmän plan för Masabyvägen i vilken man undersökt trygga rutter för fotgängare och cyklister på hela Masaby tätorts område. Den allmänna planen har blivit färdig år 2017.

- 4.4 Invånaröreningen anser att flervåningshusen av trä och byggande i trä passar bra in i Masabys bytätort, och önskar att man i detaljplaner kräver att de genomförs och t.o.m. ännu mer högklassigt.

Planläggarens bemötande:

Med undantag av gårdsbyggnader och bilskydd har som fasadmateriäl för byggnaderna i AK-kvartersområdena på planområdet anvisats ljus rappad yta i planbestämmelserna. Eftersom det är fråga om ett enskilt nytt AK-kvartersområde har man med planbestämmelsen försökt skapa en enhetlig stadsbild med flervåningshusen som byggts på kvartersområdena bredvid. Dessutom finns i planbestämmelserna ett krav om att fasaderna ska genomföras på ett högklassigt sätt med tanke på stadsbilden och arkitekturen.

I enlighet med planbestämmelserna ska nybyggnaderna på A- och AO-tomterna byggas i trä och deras byggnadsteknik basera sig på träbyggande.

5. Esboregionens miljö- och hälsoskydd 27.6.2016

Inget att anmärka på i planförslaget.

*Planläggarens bemötande:
Antecknas för kännedom.*

6. Fortum Power and Heat Oy 27.6.2016

Fortum kommer att erbjuda fastigheterna som byggs på området fjärrvärme, och hoppas att kunna delta redan i planeringsskedet med tanke på fjärrvärmeledningarnas byggnads- och flyttningsbehov.

*Planläggarens bemötande:
Antecknas för kännedom.*

7. HRM 28.6.2016

Om det i samband med den fortsatta planeringen framkommer faktorer som bör beaktas för att säkra HRM:s vattendistribution och kapacitet att ta emot avloppsvatten, bör man kontakta kontaktpersonen för HRM:s vattenförsörjning.

*Planläggarens bemötande:
Antecknas för kännedom.*

8. Ungdomsnämnden 30.6.2016

Inget att anmärka på i planförslaget.

*Planläggarens bemötande:
Antecknas för kännedom.*

9. Byggnadstillsynen 8.8.2016

9.1 Byggnadstillsynen föreslår att de täckta bilplatserna på AO-tomtarna i kvarter 2027 kunde byggas närmare gatuområdet utanför byggnadsytan, t.ex. två meter från gatuområdets gräns, om infarten till dem genomförs från tomten. I kvarter 2027 ska AO-tomtarnas våningstal och byggrätter antecknas i plankartan.

*Planläggarens bemötande:
I planens allmänna bestämmelser har tillagts ett omnämnande om byggande av bilskydd på två meters avstånd från gatuområdet om infarten till bilskydden anläggs från tomtens sida i kvarter 2027.*

I plankartan har tillagts tomternas våningstal och byggrätter.

9.2 Beteckningen et/m, som förekommer i plankartan, saknas i planbestämmelserna.

*Planläggarens bemötande:
I plankartan och -bestämmelserna har lagts till en objektsbeteckning för transformator som betjänar samhällsteknisk försörjning (et/m).*

10. Kyrkslätts hembygdsförening r.f. 9.8.2016

Planförslaget beaktar väl de gamla byggnaderna på området. Furugårds värdebyggnader skyddas i planen, men Kyrkslätts hembygdsförening r.f. föreslår att också den gamla vattenbehållaren, som påminner om trädgårdskulturen, ska bevaras. I planbeskrivningen nämns Gamla-Tina, men den rätta benämningen för objektet är Gammel-Tina. Minnesstenen på området borde skyddas och bevaras eller alternativt flyttas till Alisgårdens museiområde i Lappböle, dit Tina-stugan, som funnits på området, flyttats sommaren 2016.

*Planläggarens bemötande:
I plankartan har lagts till en objektsbeteckning för Furugårds gamla vattenbehållare. Korrigeringar har dessutom gjorts i planbeskrivningen.*

11. Caruna Espoo Oy 10.8.2016

Inget att anmärka på i planförslaget. Caruna Espoo Oy önskar att bli informerad då planen har godkänts. Caruna flyttar de ledningar som eventuellt behövs och överföringens beställare svarar för kostnaderna för överföringarna.

*Planläggarens bemötande:
Antecknas för kännedom.*

12. Närings-, trafik-, och miljöcentralen i Nyland 11.8.2016

12.1 Med tanke på det korta avståndet till Masaby station blir detaljplanens områdeseffektivitet rätt låg (totalt $e=0,34$), och med beaktande av de riksomfattande målen för områdesanvändningen är det skäl att ytterligare effektivera byggandet som anvisas i planen.

*Planläggarens bemötande:
Detaljplanen för Bjönsbacken ligger nära Masaby station men är till innehållet mycket speciell. På detaljplaneområdet placeras bara ett rätt effektivt genomfört nytt AK-kvarter. Helhetseffektiviteten minskar på grund av park- och gatuområdena på området samt Masaby kyrkas tomt med parkeringsområde. Byggandets effektivitet begränsas också av Furugårds kulturmiljöhelhet norr om kyrkan. I den ingår flera skyddade byggnader.*

Således inga ändringar i området markanvändning med undantag av att byggrätten på A- och AO-tomtarna i kvarter 2027 längs Suomelavägen justerats lite uppåt.

- 12.2 Man anser att den allmänna planeringen av Masabyvägen, med vilken ledens trafiksäkerhet förbättras, är bra. Likaså att leden utvecklas som en gata i enlighet med dess karaktär.

*Planläggarens bemötande:
Antecknas för kännedom.*

Masabyvägens allmänna planering har utarbetats parallellt med Bjönsbackens detaljplaneprojekt. Det blev färdigt år 2017.

- 12.3 Bristen på buller-, vibrations- och rambullerutredningar försvårar bedömningen av tillräckligheten av planförslagets bestämmelser och beteckningar. Som nattriktvärde för området kan användas en medelljudnivå på 50 dB i stället för 45 dB, som antecknats i planförslaget. Till övriga delar ska bestämmelserna i planförslaget preciseras enligt följande:
1. Bestämmelsen om fasadernas ljudisolering (30 dB) ska antecknas i plankartan för de fasader som bestämmelsen gäller.
 2. Läget och höjden av det bullerhinder som behövs för att skydda gårds- och vistelseområdena i kvarter 2030, ska märkas ut i plankartan.
 3. Med bullerutredningen ska man utreda vilken bestämmelse om ordningen för genomförandet av detaljplanen enligt planförslaget man kan genomföra beträffande bullret.
 4. Man får inte placera balkonger på fasader där medelljudnivån överskrider 65 dB dagtid kl. 7-22. Bostadslägenheten får inte heller öppna sig endast mot den bullriga sidan.
 5. Vibrations- och rambullret från spårtrafiken ska utredas, och tillräckliga bestämmelser om dem ska ges i planen.
 6. Det vore skäl att bestämma att bostadsbyggnaderna ska placeras minst 10 meter från närmaste väggkant, även om luftkvaliteten inte är utmanande på området.

*Planläggarens bemötande:
Bemötande till punkterna 1-5 har getts i samband med detaljplanen för Vernersparken.*

6. *Ändringen av detaljplanen leder till att Masabyvägen ändras från vägområde till gata. Kommunen har som stöd för detaljplaneringen gjort upp en allmän plan för Masabyvägen (blev färdig år 2017), enligt vilken gatumiljön blir stadsaktig. Målet är en högklassig stadsaktig miljö, vilket ställvis möjliggör placering av bostadsbyggnader på mindre än tio meters avstånd från gatuumrådets kant. På så sätt uppstår stadsaktig miljö. I enlighet med den allmänna planen planteras träd längs gatan för att bl.a. binda damm. Kravet i utlåtandet är oskäligt, för bestämmelsen i fråga används t.ex. inte i Helsingfors centrum där luftkvaliteten som bekant är betydligt sämre än i Masaby.*

- 12.4 Det är skäl att utreda förekomsten av sura sulfatjordar före byggnadsåtgärderna på de lermarker på vilka man ämnar gräva eller deponera grävd jord. Utredning av sulfatjordar och beaktande av dem i byggandet vid behov ska säkerställas genom planbestämmelser.

*Planläggarens bemötande:
På Bjönsbackens förminskade planområde finns inte lermarker.*

13. Kyrkslätts miljöförening r.f. 12.8.2016

- 13.1 Kyrkslätts miljöförening anser att följande är bra: anvisande av tätare byggande invid service och goda trafikförbindelser, minimikrav för cykelplatser, bestämmelser om bullernivåer samt att begränsningar inte ställts för produktion av förnybar energi eller elbilsplatser. Föreningen anser att onödigt mycket bilplatser reserveras med bilplatsdimensioneringen (1 bp / 80 v-m²) med beaktande av förtätningen av området och goda kollektivtrafikförbindelser.

Planläggarens bemötande:

I enlighet med kommunaltekniska nämndens beslut 19.1.2017 (§ 5) tillämpas på Bjönsbackens detaljplaneområde följande bilplatsdimensionering på A- och AK-kvartersområdena: 1 bp / 100 v-m², minst 1 bp / 0,6 bostäder.

13.2 De existerande grönområdena bevaras väl i planen. Föreningen anser inte att den andra rutten genom Tinaparken är nödvändig, eftersom den splittrar det lilla skogsområdet på ett onödigt sätt. Byggandet av norra delen av Suomelastigen till en gång- och cykelled understöds.

Planläggarens bemötande:

Närrekreationsområdets rutter har planerats så att de förenas med parkstigarna på det bredvidliggande Tinaparkens planområde. Därför anvisas båda förbindelserna på plankartan.

14. Vård- och omsorgsnämnden 15.8.2016

Alla metoder med vilka man i samband med den allmänna planeringen av Masabyvägen förbättrar invånarnas trafiksäkerhet och möjligheter till nyttomotion, är goda lösningar. Beträffande miljökonsekvenserna möjliggör planförslaget ett tätare boende nära service och det stöder användningen av kollektivtrafik. Kommunerna bör i allt större utsträckning beakta hälsoskydd och främjande av välfärd i beslutsfattandet gällande samhällsplanering.

Eftersom Masabyområdet kommer att växa kraftigt i framtiden är det viktigt att olika ålders människors behov tas i beaktande i livscykelboendet. Boendets tillgänglighet och hissar är viktiga ur vård- och omsorgsväsendets synvinkel i allt byggande.

Vård- och omsorgsväsendet anser att verksamhetsförutsättningarna för handel och kollektivtrafik förbättras i och med planförslaget, men att situationen för social- och hälso tjänsterna är en annan. Produktionen av Masaby hälsocentrals tjänster kan inte effektiveras ytterligare.

Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom.

15. Bildningsnämnden 15.8.2016

En alternativ linje borde hittas för Bodgrändens östra del så att gång- och cykelleden inte skulle löpa helt invid kyrkans vägg.

Planläggarens bemötande:

Planförslaget som beretts till samhällstekniska nämndens sammanträde 28.5.2020 har utarbetats i samarbete med Kyrksläotts kyrkliga samfällighet och i det anvisas inte längre en gång- och cykelförbindelse bredvid kyrkan. Rutten i fråga har placerats på ett område mellan de två LPA-kvartersområdena.

16. Kyrksläotts miljövårdsenhet 5.9.2016

Planbeskrivningen ska preciseras på basis av observationerna under terrängbesöket:

- Tinaparkens norra del omfattar en lundaktig skogsdunge, där det växer tallar på de kargaste ställena och huvudsakligen björk, ek och lönn på de andra ställena.
- Tinaparkens södra del omfattar en kulle, vars krön är kalt berg och slutningen lund: trädbeståndet består huvudsakligen av lövträd.
- Vernersparken är en lund vars trädbestånd främst är aspar.

Planläggarens bemötande:

Planbeskrivningen har kompletterats i enlighet med de föreslagna sakuppgifterna.

ANMÄRKNINGAR

17. Anmärkningsgivare 1 (Ruokakesko Oy) 31.5.2016

- 17.1 Parkeringsområdet i KL-kvartersområdet i kvarter 2030 borde få en anslutning för fordonstrafik till från Tinagränden närmare Masabyvägen, där det redan finns en anslutning på tomten mitt emot. Det uppstår rusning ifall det endast finns en anslutning till tomten, eftersom butikens servicetrafik också sker via den nuvarande anslutningen.

Planläggarens bemötande:

Detaljplanen för Bjönsbacken har delats in i två skilda planprojekt: Bjönsbackens och Vernersparkens detaljplaner. Bemötande till denna anmärkning gavs i samband med behandlingen av detaljplanen för Vernersparken.

- 17.2 Antalet parkeringsplatser borde kunna ökas i mån av möjlighet till åtminstone 90 bilplatser.

Planläggarens bemötande:

Detaljplanen för Bjönsbacken har delats in i två skilda planprojekt: Bjönsbackens och Vernersparkens detaljplaner. Bemötande till denna anmärkning gavs i samband med behandlingen av detaljplanen för Vernersparken.

18. Anmärkningsgivare 2 14.6.2016

- 18.1 Planeringen av den nuvarande närrekreationsskogen och området Gammel-Tina, som t.o.m. verkat som hembygdsmuseum, till AO-tomtmark, sänker värdet på parhusbostäderna som den föreslagna tomten gränsar till. Den nya byggplatsens gräns skulle gå väldigt nära bakre hörnet på parhusen på tomt 3 i kvarter 2027 och skulle begränsa den nuvarande användningen av gården och rekreatiomsområdet. Kommunen har i tiden tillåtit husbolagets byggherre att bygga ett av parhusen mycket nära tomtens gräns mot skogen, och idag gränsar tomten mot ett äldre skogsområde där det växer flera ädla lövträd.

Planläggarens bemötande:

AO-tomtens gränser har ändrats så att det mellan tomten och parhuset bredvid blir en VL-remsa, varmed byggandet inte kommer att gränsa till det befintliga gårdsområdet.

- 18.2 På AO-tomten i kvarter 2027 har i planförslaget anvisats våningstalet två. Parhusbostäderna på tomten bredvid på Bjönsbackens detaljplaneområde är dock i enplan. Terrängen stiger i den gestaltade nya byggplatsens riktning, varvid det planerade tvåvåningshuset för bostäder inte kommer att passa in i den nuvarande terrängformen. Dessutom skulle dagvattnen troligen rinna till tomt 3 i kvarter 2027 efter att de nya AO-tomternas gårdar byggts.

Planläggarens bemötande:

Med anledning av AO-tomternas storlek är det i planen tillåtet att bygga de fristående småhusen i två våningar. I planbestämmelserna har man lagt till dagvattenbestämmelserna enligt Kyrksläpps kommuns dagvattenprogram, enligt vilka dagvattnen ska behandlas på tomten.

- 18.3 På närrekreatiomsområdet i planområdets norra del ligger stenfoten till en gammal byggnad, som troligtvis är en del av gårdsmiljön till Tinas gård, som byggts redan på 1500-talet. Anmärkningsgivarna föreslår att tomt 15 innefattas som en del av Tinaparken redan på grund av den här gamla stenfoten.

Planläggarens bemötande:

Stenfoten har inventerats, lagts till på plankartan (sra) och avgränsats utanför AO-tomtens byggnadsyta. Den har dock inte konstaterats vara ett skyddsobjekt.

19. Anmärkningsgivare 3 (Asunto Oy Kirkkonummen Viola) 16.6.2016

19.1 Närrekreationsområdet i planområdets norra del fungerar som närrekreationsområde för husbolagets invånare och som färdväg till Köpaxen päiväkoti och Masaby församlings klubbar. En del av VL-M-området anvisas i planförslaget som AO-område. På tomt 15 i kvarter 2027, mitt emot husbolaget Asunto Oy Kirkkonummen Viola, finns en stenfot till en byggnad som troligen är en del av gamla Tinas gård. På området har också verkat ett hembygdsmuseum, så det är ett kulturhistoriskt objekt som är känt bland Masabyborna. Ändring av det nuvarande närrekreationsområdet till AO-tomtmark sänker värdet i synnerhet på bostäderna som den föreslagna tomten gränsar till. Den nya byggplatsens gräns skulle gå väldigt nära bakre hörnet på As Oy Violas bostadsbyggnad och skulle begränsa den nuvarande användningen av gården och rekreationsområdet. Husbolaget föreslår att tomt 15 i kvarter 2027 innefattas i Tinaparkens VL-område.

Planläggarens bemötande:

AO-kvartersområdets tomt har inte avlägsnats men dess gränser har ändrats så att det är rekreationsområde (VL) mellan Asunto Oy Kirkkonummen Viola och den nya tomten.

19.2 På AO-tomten i kvarter 2027 har i planförslaget anvisats våningstalet två. Asunto Oy Kirkkonummen Violas parhusbostäder på Bjönsbackens detaljplaneområde är dock i enplan. Terrängen stiger i den gestaltade nya byggplatsens riktning, varvid det planerade tvåvåningshuset för bostäder inte kommer att passa in i den nuvarande terrängformen sett från Asunto Oy Kirkkonummen Viola. Byggnadsytan för de eventuella tvåvåningsbyggnaderna borde antecknas så att husen inte skuggar husbolagets delägares bakgårdar då de blir klara. Dessutom skulle dagvattnen troligen rinna till Asunto Oy Kirkkonummen Violas område efter att de nya AO-tomternas gårdar byggs.

Planläggarens bemötande:

Med anledning av AO-tomternas storlek är det i planen bestämt att de fristående småhusen ska byggas i två våningar. I planbestämmelserna har man lagt till dagvattenbestämmelserna enligt Kyrksläotts kommuns dagvattenprogram, enligt vilka dagvattnen ska behandlas på tomten.

20. Anmärkningsgivare 4 (Kyrksläotts kyrkliga samfällighet) 20.6.2016

20.1 Kyrksläotts kyrkliga samfällighet anser det problematiskt med tanke på beslutsfattandets transparens att detaljplanen för Bjönsbacken uppgjorts direkt till ett förslag, utan planutkastsskede. Samfällighetens synpunkter har inte beaktats tillräckligt och deltagandet i planeringsprocessen har inte varit tillräckligt med tanke på att betydande förändringar föreslås på kyrkans tomt.

Planläggarens bemötande:

Detaljplanen för Bjönsbacken uppgjordes direkt till ett förslag för att påskynda planprocessen, för det är fråga om en ändring av detaljplanen som stämmer överens med generalplanen på ett till ytan rätt litet område. Kommunen har ordnat samråd med Kyrksläotts kyrkliga samfällighet både före och efter framläggningen av förslaget till detaljplan. Dessutom har Bjönsbackens detaljplaneområde delats in i två delar efter förslagsskedet, så kommunen har tillräckligt med tid för deltagande och samråd med markägarna på området som blir Bjönsbackens detaljplaneområde. Nu läggs fram ett justerat förslag för att öka påverkningsmöjligheterna.

Planläggnings- och trafiksystemtjänsterna har några gånger förhandlat med den kyrkliga samfälligheten under utarbetandet av förslaget till detaljplan för Bjönsbacken, vilket beretts till samhällstekniska nämnden 28.5.2020, och på basis av dessa förhandlingar har planförslaget gjorts upp i samarbete.

20.2 Samfälligheten är nöjd med byggrätten som anvisats YK-kvartersområdet och som möjliggör en utvidgning av kyrkobyggnaden med 500 v-m² precis som den gällande detaljplanen.

Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom.

20.3 Masaby kyrkas centrala ställning som landmärke i tätortsbilden bevaras inte eftersom flervåningshus som är lika höga eller högre än kyrkan enligt planförslaget placeras i kyrkans närhet. Förbudet att plantera buskar på LPA-området mellan kyrkan och Masabyvägen skulle inte heller förbättra landskapsbilden. Den kyrkliga samfälligheten påpekar att bilaga 6 (illustration) till detaljplaneförslagets beskrivning inte stämmer överens med planförslaget: man får den uppfattningen av bilden att byggnaderna och trafikarrangemangen i kyrkans omgivning bevaras oförändrade.

Planläggarens bemötande:

Utgångspunkter för planeringen har varit att bevara och stärka kyrkans stadsbildsmässiga ställning. Tinavägen och de invidliggande LPA-områdena har planerats öppna så att utsiktslinjen till Masabyvägen bevaras. Dessutom har man försökt förbättra kyrkans stadsbildsmässiga ställning genom att höja kvalitetsnivån på Tinavägen som en del av kvalitets- och miljöplanen för Masaby (FCG Oy, 2017). I den ställdes också höga kvalitetskrav för parkeringsområdena framför kyrkan.

20.4 I planförslaget har anvisats en körförbindelse genom kyrkans parkeringsområde (kvarter 2022, tomt 2). Lösningen är problematisk med tanke på trafiksäkerheten, och den kyrkliga samfälligheten godkänner den inte. Gång- och cykelleden som i planen placerats fast i YK-tomten, ska definitivt placeras någon annanstans, eftersom man inte kan åka cykel ner för backen direkt framför kyrkans trappor och ytterdörren till klubblokaler som ligger i nedre våningen. Läget i den gällande detaljplanen, dvs. i kanten av tomt 1 i kvarter 2063, skulle vara ett betydligt bättre alternativ.

Planläggarens bemötande:

Vid planläggnings- och trafiksystemtjänsternas och den kyrkliga samfällighetens sammanträden har framförts motiveringar till tillåtande av genomfart. Via parkeringsområdet ordnas körförbindelse till gårdsområdet i kvarter 2022 där det är möjligt att anlägga högst två bilplatser för rörelsehämmade. Utöver det används körförbindelsen för trafiken till AO-tomt 7 i kvarter 2023. Dessa trafikmängder per dygn är små.

Må det konstateras att gång- och cykelförbindelsen i planförslaget placerats mellan LPA-områdena (Bodgränden) och de som rör sig där stör därmed inte församlingens verksamhet.

20.5 Samfälligheten föreslår att antalet parkeringsplatser åtminstone inte ökar. Den kyrkliga samfälligheten är tacksam över att bilplatser avsedda för rörelsehämmade i enlighet med en gatuplan, som uppgörs separat, kan placeras på gatuområdet i närheten av kyrkans huvudingång.

Planläggarens bemötande:

Kyrkans parkeringsområde bevaras oförändrat i planförslaget. På vändplatsen som byggs på Tinavägen är det möjligt att framför kyrkan ordna angöringstrafik och möjligtvis bilplatser för rörelsehämmade. I samband med gatuplaneringen undersöks också möjligheten till angöringstrafik för bussar om gatuområdet möjliggör det.

21. Anmärkningsgivare 5 (As Oy Kirkkonummen Tina) 22.6.2016

21.1 As Oy Kirkkonummen Tina är detaljplaneområdets grannfastighet, men husbolaget har inte fått kännedom om framläggningen av detaljplaneförslaget. Det framgår inte ur planens program för deltagande och bedömning att detaljplanen för Bjönsbacken görs upp direkt som ett förslag utan utkastsskede. Programmet för deltagande och bedömning borde uppdateras under hela planprocessen och det borde framgå ur det hur intressenternas påverkningsmöjligheter ordnas.

Planläggarens bemötande:

Kommunen har per post tillställt både markägarna och planområdets grannfastigheter, inklusive As Oy Kirkkonummen Tina, meddelanden om framläggningen av detaljplanen. Breven har postats 20.5.2016. Det är på ert bostadsbolags ansvar att informera de som bor där. Om anhängiggörandet av planprojektet har i tiden informerats på kommunens webbplats och i kommunens officiella annonstidning (Kirkkonummen sanomat).

Markanvändnings- och bygglagen gör det möjligt att bereda planprojektet direkt till ett detaljplaneförslag. På så sätt agerade man för Bjönsbackens detaljplans del då man ville framskrida snabbt med utarbetandet av planen. På markägarens önskan ville man främja Banvallsområdets planändring. Beträffande programmen för deltagande och bedömning har Kyrksläpps kommun en verksamhetsmodell, enligt vilken samhällstekniska nämnden godkänner dem, även om de i första hand enligt markanvändnings- och bygglagen borde godkännas endast för kännedom och därmed skulle de vara administrativt lättare att uppdatera.

Förslaget till detaljplan för Bjönsbacken läggs fram på nytt, och då kan man ge respons om det.

- 21.2 I plankartan finns beteckningen et/m, men beteckningens förklaring saknas i planbestämmelserna.

Planläggarens bemötande:

Se bemötande 9. I planbestämmelserna tilläggs en objektsbeteckning för transformator som betjänar samhällsteknisk försörjning (et/m).

- 21.3 På Suomelastigen har anvisats byggplatser för så mycket som fyra egnahemshus, vilket anmärkningsgivaren anser vara överdimensionerat. Placeringen av byggnaderna är också illa för landskapet. De nya bostadsbyggnaderna skulle helt och hållet avbryta landskapsaxeln till Furugårds område. Anmärkningsgivarna anser också att våningstalet (två) är för högt med tanke på att de nya byggnadsplatserna ligger betydligt högre upp än bostadsfastigheterna på den östra sidan. Det är inte heller ändamålsenligt med tanke på den kulturhistoriskt värdefulla Furugård att byggandet av egnahemshusområdet är så här effektivt, trots att planeringsområdet ligger i Masabys kärnområde. De gällande förhållandena borde beaktas bättre.

Planläggarens bemötande:

Se bemötandena 4.1 och 12.1.

- 21.4 Flervåningshusvarteret bredvid K-affären möjliggör byggande av ett flervåningshus med så mycket som åtta våningar. Anmärkningsgivaren upplever att våningstalet är alltför stort i förhållande till landskapet. Man hoppas att planläggningen bättre beaktar landskapet, topografin och de kulturhistoriska och landskapsmässiga värdena.

Planläggarens bemötande:

Detaljplanen för Bjönsbacken har delats in i två skilda planprojekt: Bjönsbackens och Vernersparkens detaljplaner. Bemötande till denna anmärkning gavs i samband med behandlingen av detaljplanen för Vernersparken.

- 21.5 Anmärkningsgivaren anser att det kompletterande byggandet i stort sett är bra och det kan möjliggöra en god tätortsbild.

Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom.

22. Anmärkningsgivare 6 (Bonava Suomi Oy och Kiinteistö Oy Helsingin Manuli) 23.6.2016

- 22.1 Anmärkningsgivaren tycker att man vid utvecklingen av Masabyområdet ska försäkra sig om att detaljplanen med dess bestämmelser främjar en högklassig byggd miljö och bostadsproduktion till ett skäligt pris samt en genomförbar hyresbostadsproduktion. Det finns många detaljplanebestämmelser i planförslaget jämfört med motsvarande projekt i andra kommuner. Bestämmelsernas mål kan till största delen genomföras med andra metoder och på ett flexibla sätt än vad som framförs i bestämmelserna.

Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom.

22.2 Anmärkningsgivarens observationer om detaljplanebeteckningarna och bestämmelserna:

1. hänvisningen till ordningen för genomförandet avlägsnas: Kvarteren ska byggas så att bullernivån på områdena för utevistelse inom bostadsgårdarna inte överskrider av statsrådet utfärdade riktvärden i något som helst byggnadsskede.
2. följande är en anvisning som inte hör till detaljplanenivån och den stryks: Det är tillåtet att placera laddningspunkter för elbilar på KL- och LPA-kvartersområde.
3. 50 % av AK-kvartersområdenas cykelplatser ska enligt RT-kortet placeras i varma utrymmen och 50 % kan vara på gården. Man föreslår att RT-kortets anvisningar iakttas istället för 75 % i planförslaget.
4. Byggnadernas fasader ska tillverkas av högklassiga material - begreppet "högklassigt material" blir oklart. Fasadmaterialet ska alltid vara av hög klass och det bekräftas av byggnadstillsynsmyndigheten.
5. Hissens maskinutrymme ska i första hand placeras i våningen på markplanet - bestämmelsens mål blir oklar, eftersom hissarna som används i bostadsproduktionen oftast saknar maskinutrymme.
6. Grönbyggandet på tomten genomförs enligt en separat gårdsplan som utarbetas av byggaren i samband med bygglovet - anmärkningsgivaren föreslår formen: Grönbyggandet på tomten genomförs enligt en separat gårdsplan som utarbetas av byggaren i samband med bygglovet. Planen godkänns i samband med bygglovet.
7. Anmärkningsgivaren föreslår att begreppet "ilmastointikonehuone" ändras till formen "ilmanvaihtokonehuone" på finska.
8. Anmärkningsgivaren föreslår att ordet "avfallshanteringsutrymme" ändras till formen "avfallshanteringsutrymme/ -plats", eftersom det också tillåter användning av ett avfallsinsamlingsystem med underjordsbehållare.
9. Anmärkningsgivaren föreslår att bestämmelsen om förbudet mot lagring utomhus avlägsnas, eftersom t.ex. byggnadsordningen skulle vara ett bättre verktyg för att styra detta.
10. Byggnadens balkonger ska förses med glas - anmärkningsgivaren föreslår att bestämmelsen stryks eftersom förslagen enligt lagen om bullerbekämpning redan antecknats i bestämmelserna för att definiera de högsta tillåtna bullernivåerna på ute- och lekrområdena. Det är svårt att genomföra ett inglasningstväng i hyresbostadsproduktionen. Man föreslår också att bestämmelsen om användningen av icke-reflekterande glas på balkongerna ska strykas. Icke-reflekterande glas är 15 gånger dyrare än motsvarande vanligt glas och det finns inte att få för detta ändamål på marknaden i Finland för tillfället. Lägenhetens övriga glas är inte av icke-reflekterande glas.
11. Bestämmelsen om vibrationer och rambuller från järnvägstrafiken kan inte gälla hela planområdet. I detaljplanen ska definieras vilka kvarter vibrations- och rambullerzonerna gäller.

Planläggarens bemötande:

1. *Hänvisningen till genomförandets ordning bevaras så att det inte uppstår en situation där flervåningshuset tillfälligt inte alls skulle ha något gårds- och vistelseområde som är skyddat mot buller. Inga ändringar i planförslaget.*
2. *I enlighet med kommunens viljetillstånd är det är tillåtet att placera laddningspunkter för elbilar på KL- och LPA-kvartersområde, och beteckningen förblir i planbestämmelserna. Beteckningen förpliktar dock inte markägaren att genomföra laddningsställen. Representanten för Bonava Oy har xx.xx.2020 meddelat att förslaget gällande laddningsställe för två elbilar och två bilplatser för bilpool godkänns. Inga ändringar i planförslaget.*
3. *I enlighet med kommunens planeringsprinciper ska 75 % av cykelplatserna i AK-kvartersområdena placeras i varma utrymmen i byggnadens markplan. Inga ändringar i planförslaget.*
4. *I enlighet med kommunens planeringsprinciper används planbestämmelsen i fråga på centrala centrumområden. Inga ändringar i planförslaget.*
5. *Bestämmelsen om placeringen av hissens maskinutrymme är onödig och lämnas bort. Planförslaget ändras till denna del.*
6. *Planförslaget ändras i enlighet med förslaget så att planbestämmelsen är följande: Grönbyggandet på tomten genomförs enligt en separat gårdsplan som utarbetas av byggaren i samband med bygglovet. Planen godkänns i samband med bygglovet.*

7. *Planförslaget ändras i enlighet med förslaget så att planbestämmelsen är följande: På A-, AK-, YK- och KL-kvartersområden får utöver byggrätten som anges i detaljplanekartan byggas ett ventilationsmaskinrum (OBS! Bemötande till denna anmärkning gavs i samband med behandlingen av detaljplanen för Vernersparken gällande KL-kvartersområde).*
8. *Planförslaget ändras i enlighet med förslaget så att planbestämmelsen är följande: Avfallshanteringsutrymmet eller avfallshanteringsplatsen ska placeras i byggnadens våning på markplanet eller i anslutning till parkeringsområdet.*
9. *På detaljplanens område kommer bl.a. affärsutrymme, och förbudet mot lagring utomhus gäller i synnerhet verksamheten ovan. Dessutom kan det vara möjligt att husbolagen utan denna planbestämmelse kunde tillåta t.ex. förvaring av saker på gårdsområdet. Enligt kommunens planeringsprinciper ska denna situation förhindras och därför är det befogat att förbjuda lagring utomhus. Inga ändringar i planförslaget.*
10. *Bullernivån är enligt bullerutredningarna så hög på planområdet att byggnadernas balkonger bör förses med glas. Anmärkningsgivaren framför också ett förslag om att avlägsna bestämmelsen gällande användning av icke-reflekterande glas, eftersom det är 15 gånger dyrare än vanligt motsvarande glas, och icke-reflekterande glas inte finns att få till användningsändamålet i fråga på den finländska marknaden för tillfället. Byggnadstillsynen tolkar dock som icke-reflekterande glas alla sådana glas som inte är belagda med reflekterande ytbeläggning, som t.ex. en hinna. Inga ändringar i planförslaget.*
11. *Enligt anmärkningsgivaren orsakar inte bestämmelsen om vibrationer och rambuller från järnvägstrafiken på basis av utredningen åtgärder på planområdet. Järnvägens vibrationsutredning har gjorts upp i samband med detaljplanen för Banvallen. Enligt kommunens uppgifter gäller inte järnvägstrafiken ens tomt 3 i kvarter 2030, så bestämmelsen gällande vibrationerna har strukits ur planbestämmelserna.*

23. Anmärkningsgivare 7 30.6.2016

På VL-området i planområdets norra del finns inget rekreationsbruk på grund av blockfälten i terrängen. Anmärkningsgivarna önskar att tomt 6 i kvarter 2023 skulle sträcka sig enligt fastighetsgränserna ända till planområdets gräns och ingå i sin helhet i AO-området. Tomtens utfartsväg ligger i planförslaget på VL-område.

Planläggarens bemötande:

AO-kvartersområdets gränser har korrigerats så att körförbindelsen till tomt 6 i kvarter 2023 har ordnats via Köpasstigen och tomten.

24. Anmärkningsgivare 8 (YIT Rakennus Oy) 1.7.2016

Anmärkningsgivaren anser att planändringsbehovet som gäller Banvallen är huvudsakligen harmligt, för Banvallens plan färdigställdes endast för några år sedan och det skulle vara önskvärt att problemen med förbindelserna hade varit kända och lösta redan i samband med detaljplaneringen av Banvallen. Den fortsatta beredningen av planändringen ska göras i tätt samarbete med områdets markägare.

- 24.1 På tomterna på Banvallens lagakraftvunna planområde får inte med anledning av planändringen anvisas bestämmelser som är strängare än i Banvallens plan och som försämrar byggmöjligheterna.

Planläggarens bemötande:

Detaljplanen för Bjönsbacken har delats in i två skilda planprojekt: Bjönsbackens och Vernersparkens detaljplaner. Bemötande till denna anmärkning gavs i samband med behandlingen av detaljplanen för Vernersparken.

- 24.2 Planändringen kommer för anmärkningsgivarens tomters del att vara lagakraftvunnen under år 2016.

Planläggarens bemötande:

Detaljplanen för Bjönsbacken har delats in i två skilda planprojekt: Bjönsbackens och Vernersparkens detaljplaner. Bemötande till denna anmärkning gavs i samband med behandlingen av detaljplanen för Vernersparken.

- 24.3 Storleken av tomt 9 (LPA-område) i kvarter 2030 ska bevaras oförändrad, även om man skulle bli tvungen att flytta den västra gränsen österut för att området ska rymma lika många bilplatser som i detaljplanen för Banvallen. Till tomterna bör tillåtas en anslutning från det nya gatuområdet.

Planläggarens bemötande:

Detaljplanen för Bjönsbacken har delats in i två skilda planprojekt: Bjönsbackens och Vernersparkens detaljplaner. Bemötande till denna anmärkning gavs i samband med behandlingen av detaljplanen för Vernersparken.

- 24.4 Byggnadsytan på tomt 10 i kvarter 2030 ska bevaras lika stor och med samma form som tidigare trots att tomtens gräns flyttas.

Planläggarens bemötande:

Detaljplanen för Bjönsbacken har delats in i två skilda planprojekt: Bjönsbackens och Vernersparkens detaljplaner. Bemötande till denna anmärkning gavs i samband med behandlingen av detaljplanen för Vernersparken.

- 24.5 Anmärkningsgivaren och kommunen avtalar under planprocessen om markutbyte så att ett område av Vernersparken, som motsvarar storleken av tomt 9 och 10 i kvarter 2030, som överläts för den nya gatuförbindelsen, överläts till tomt 4 i kvarter 2026.

Planläggarens bemötande:

Detaljplanen för Bjönsbacken har delats in i två skilda planprojekt: Bjönsbackens och Vernersparkens detaljplaner. Bemötande till denna anmärkning gavs i samband med behandlingen av detaljplanen för Vernersparken.

- 24.6 Anmärkningsgivaren upplever att gatuförbindelsen som byggs istället för parkremsan försämrar säljbarheten av de två första våningarna av flervåningshusen, som ska byggas. Man anser det viktigt att kommunen aktivt letar efter sätt att kompensera de ekonomiska förluster som orsakas YIT och på så sätt försäkras sig om att den lagakraftvunna planen för Banvallen förverkligas i sin helhet.

Planläggarens bemötande:

Detaljplanen för Bjönsbacken har delats in i två skilda planprojekt: Bjönsbackens och Vernersparkens detaljplaner. Bemötande till denna anmärkning gavs i samband med behandlingen av detaljplanen för Vernersparken.

- 24.7 Kommunen ska säkerställa den nya gatuförbindelsen i de kommunaltekniska entreprenadavtalen så att inte entreprenaden orsakar fördröjningar eller annan olägenhet för YIT:s byggnadsprojekt. Tillträde till tomterna får inte begränsas under den kommunaltekniska entreprenaden.

Planläggarens bemötande:

Detaljplanen för Bjönsbacken har delats in i två skilda planprojekt: Bjönsbackens och Vernersparkens detaljplaner. Bemötande till denna anmärkning gavs i samband med behandlingen av detaljplanen för Vernersparken.