

BEREDNINGSMATERIAL TILL DELGENERALPLANEN FÖR MASABY

Beredningsmaterialet till utkastet till delgeneralplan för Masaby var framlagt enligt MBL 65 § och MBF 27 § 13.11 –15.12.2017.

SAMMANDRAG AV UTLÅTANDENA OCH ÅSIKTERNA SAMT BEMÖTANDEN

UTLÅTANDEN

Om beredningsmaterialet till delgeneralplanen gavs 31 utlåtanden:

	Inkommit:
1. DNA Oyj	14.11.2017
2. Elisa Abp	16.11.2017
3. Masaby invånarförening	23.11.2017
4. Caruna	11.12.2017
5. Namnkommittén	11.12.2017
6. Bobäcks byaförening	13.12.2017
7. Skogsvårdsföreningen	14.12.2017
8. Kyrksläotts Natur och Miljö	15.12.2017
9. Västra Nylands landskapsmuseum	18.12.2017
10. Senatsfastigheterna	21.12.2017
11. Museiverket	21.12.2017
12. Västra Nylands räddningsverk	27.12.2017
13. Hvittorps väglag	2.1.2018
14. Kyrksläotts äldreråd	4.1.2018
15. HRT Samkommunen Helsingforsregionens trafik	5.1.2018
16. Skogscentralen	5.1.2018
17. Nissnikun yhtenäiskoulun vanhempainyhdistys	7.1.2018
18. Gesterby-Sepänkylä kyläyhdistys ry	7.1.2018
19. MasKi ry	7.1.2018
20. Herrgårdsstrands innevånareförening i Sundsberg	8.1.2018
21. Helsingforstraktens ornitologiska förening	8.1.2018
22. Kyrksläotts hembygdsförening r.f.	8.1.2018
23. Esboregionens miljö- och hälsoskydd	08.1.2018
24. Nylands förbund	08.1.2018
25. Kyrksläotts miljöförening	08.1.2018
26. Tina enskilda väglag	8.1.2018
27. Gasum Oy	8.1.2018
28. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland	11.1.2018
29. Kyrksläotts miljöförening	14.1.2018
30. Kyrksläotts kommuns miljövård	22.1.2018
31. Fritidssektionen	24.1.2018

ÅSIKTER

Om beredningsmaterialet till utkastet till delgeneralplan lämnades 39 åsikter:

32. Åsikt 1	23.11.2017
33. Åsikt 2	26.11.2017
34. Åsikt 3	30.11.2017
35. Åsikt 4	3.12.2017
36. Åsikt 5	7.12.2017
37. Åsikt 6	12.12.2017
38. Åsikt 7	12.12.2017
39. Åsikt 8	12.12.2017
40. Åsikt 9	13.12.2017
41. Åsikt 10	14.12.2017
42. Åsikt 11	14.12.2017
43. Åsikt 12	14.12.2017
44. Åsikt 13	14.12.2017
45. Åsikt 14	14.12.2017
46. Åsikt 15	14.12.2017
47. Åsikt 16	14.12.2017
48. Åsikt 17	15.12.2017
49. Åsikt 18	15.12.2017
50. Åsikt 19	15.12.2017
51. Åsikt 20	15.12.2017
52. Åsikt 21	15.12.2017 och 28.12.2017
53. Åsikt 22	15.12.2017 och 08.1.2018
54. Åsikt 23	2.1.2018
55. Åsikt 24	3.1.2018
56. Åsikt 25	4.1.2018
57. Åsikt 26	5.1.2018
58. Åsikt 27	5.1.2018
59. Åsikt 28	7.1.2018
60. Åsikt 29	7.1.2018
61. Åsikt 30	7.1.2018
62. Åsikt 31	7.1.2018
63. Åsikt 32	7.1.2018
64. Åsikt 33	8.1.2018
65. Åsikt 34	8.1.2018
66. Åsikt 35	8.1.2018
67. Åsikt 36	8.1.2018
68. Åsikt 37	8.1.2018
69. Åsikt 38	8.1.2018
70. Åsikt 39	8.1.2018

Följande hade **inget att anmärka** på planutkastet:

Bildnings- och fritidsnämnden, finska förskoleverksamhets- och utbildningssektionen

Följande **lämnade inget** utlåtande om planförslaget:

Kyrkslätts byggnadstillsyn, Kyrkslätts kommunaltekniska tjänster, Kyrkslätts vattenförsörjningsverk, Kyrkslätts näringslivsväsende, Kyrkslätts landsbygdsnäringsväsende, Kyrkslätts handikappråd, Esbo stad, HRM Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, Västra Nylands polisinrättning, Nylands jaktvårdsdistrikt, Finska vikens marinkommando, Trafikledsverket, Kyrkslätts företagare r.f., Kyrkslätt jaktvårdsförening, Kyrkslätts småfastighetsförening r.f., Mellersta Kyrkslätts Ungdoms- och Bygdeförening rf, Jorvas byaförening, Masalan Koti- ja koulu yhdistys, Masalan nuoristoteatterin kannatusyhdistys ry, Masaby Ungdoms- och Bygdeförening rf, Kirkkonummen urheilijat, Kirkkonummen melojat ry, Kirkkonummen ratsastajat ry, Suunnistusseura Lynx ry, Kyrkslätts församling, Esbo kyrkliga samfällighet, MTK Nyland, Nylands Svenska producentförbund, Kyrkslätts lokalavdelning, Kyrkslätt-Porkala fiskeområde, Oy VR-Rata Ab, Oy Pohjolan Henkilöliikenne Ab, Fortum Distribution Oy, Fortum Power and Heat Oy, Nordic Energy Link, Telia Sonera Oy.

UTLÅTANDEN

1. Närings-, trafik- och miljöcentralen 11.1.2018

1.1

Utkastet till delgeneralplanen för Masaby stöder i huvudsak de mål för markanvändningen som anges i landskapsplanerna. Grundtanken i delgeneralplanen om bebyggelsens zonvisa indelning, så att det tätaste boendet finns runt Masaby centrum och tåghållplats är bra.

Med beaktande av regionens nuvarande utveckling är det ändamålsenligt att i den fortsatta planeringen av delgeneralplanen undersöka hur dimensioneringen effektiviseras i planområdets alla dimensioneringszoner. På grund av sitt läge och sina övriga omständigheter är det motiverat att ur regionalt perspektiv betrakta Masaby som ett mycket potentiellt område för att utveckla markanvändningen. I förhållande till detta kan befolkningsmålet på 10 000–15 000 invånare som granskats i utkastet till delgeneralplanen anses vara relativt måttfullt. Trycket på att bygga i planområdet kan före generalplanens målår 2040 vara betydligt större än beräknat. Det är nödvändigt att redan nu bereda sig på detta vid planläggningen, så att det i framtiden finns tillräckligt med utrymme för att effektivera markanvändningen inom stationens influensområde.

Planläggarens bemötande: Effektiviteten har granskats i förslagsskedet för delgeneralplanen. Av dimensioneringszonerna har det småhusdominerade området där boendet ska förtätas effektiviserats från låg områdeseffektivitet till högre effektivitet ($e^a = 0,05 \rightarrow e^a = 0,10$). I planförslaget anvisas dessutom flera områden som ska planläggas än i beredningsunderlaget.

1.2

För att beakta landskapsplanens reservområde i delgeneralplanen bör tidsplaneringen för områden som planläggs granskas.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Beredningen av delgeneralplaneförslaget för Masaby har baserat sig på den lösning som ingår i den år 2019 framlagda och år 2020 av landskapsfullmäktige godkända Nylandsplanen 2050, där man inte längre föreslår separata reservområden för tätortsfunktioner utan en utvecklingszon för tätortsfunktioner. Utvecklingszonen för tätortsfunktioner anvisas i Nylandsplanen 2050 i planeringsområdet för Masaby på den östra sidan av beteckningen för kraftledning. I delgeneralplaneförslaget för Masaby anvisas områden som ska planläggas även på den västra sidan av beteckningen för kraftledning. Dimensioneringen av dessa områden är dock glesare än de områden som ska planläggas öster om beteckningen för kraftledning.

1.3

I plankartan har tre nya anslutningsbehov för vägtrafiken anvisats. En ny ringvägsmässig vägförbindelse för att möjliggöra tillväxten i Masaby tätort. Den ringvägsmässiga vägförbindelsen minskar mängden trafik i Masaby centrum och förbättrar trafiksäkerheten där. I takt med att Masaby tätort växer är det viktigt att bygga parallella anslutningar till Ring III för att göra sig av med de nuvarande, osäkra plananslutningarna till Ring III. De parallella anslutningarna och planskilda korsningarna har presenterats i den år 2016 färdigställda områdesreserveringsplanen *Ring III (stamväg 50) mellan stamväg 51 och Mankby*. I delgeneralplanen har man tagit hänsyn till områdesreserveringsplanens lösningar.

I delgeneralplanen har anvisats många gång- och cykelvägar. För åskådlighetens skull skulle det vara bra att skilja på de befintliga och nya förbindelserna. Skillnaden kan i stället för i plankartan även beskrivas med en karta som ingår i planbeskrivningen. I samband med att Masaby utvecklas är det viktigt att skapa smidiga och säkra förbindelser för gång- och cykeltrafik från de omgivande bostadsområdena till Masaby centrum.

Den viktigaste kollektivtrafikförbindelsen för Masaby tätort är närtåg både nu och i framtiden. Tätorten betjänas dessutom av busstrafiken. I trafiksystemplanen för Kyrksläotts centrala tätortszon har det föreslagits att kollektivtrafiknätet i Kyrkslätt utvecklas genom att förstärka busstrafiken i korridoren Esboviken-Masaby-centrum-Kantvik som utvecklingskorridor för kollektivtrafiken. Vid utformningen av delgeneralplanen för Masaby ska det behandlas hur delgeneralplanen stöder genomförandet av utvecklingskorridoren för kollektivtrafiken.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

I beskrivningen har i enlighet med utlåtandet tillagts en komplettering av hur delgeneralplanen stöder genomförandet av utvecklingskorridoren för kollektivtrafiken.

1.4

Enligt trafiksystemplanen förväntas antalet invånare i Masaby öka till 11 000 före 2040 enligt grundprognosen. Vid utformningen av delgeneralplanen ska man bedöma vilka effekter det antal invånare som delgeneralplanen i sin helhet möjliggör skulle ha på trafiksystemet (i planutkastet 15 000 invånare). Det är nödvändigt att undersöka hur detta antal invånare skulle påverka trafikprognoserna, vilka utvecklingsåtgärder som skulle behövas i trafiksystemet och när de skulle infalla.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

I förslagsskedet för delgeneralplanen har man utrett ordnandet och utvecklingen av trafik i området. Delgeneralplanens trafikutredning (Ramboll Finland Oy, 2021) finns bifogad till delgeneralplaneförslaget. I utredningen har det invånarantal som delgeneralplaneförslaget möjliggör och dess inverkan på trafiksystemet beaktats. Dessutom har man bedömt tidtabellen för de nya trafikarrangemangen i den.

1.5

Bullerutredningarna från området mellan Ring III och Kustbanan i den södra delen av planområdet bör läggas till planmaterialet och vid behov kompletteras för att få en helhetsbild av bullersituationen i området. Planbeskrivningen bör för bullersituationens del preciseras utifrån bullerutredningarna. På basis av bullerutredningarna ska man vid behov se över de gjorda områdesreservationerna. I planbeskrivningen bör anges situationen med vibrationer som orsakas av järnvägstrafiken, även om detta inte är problematiskt i detta planområde.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Till planmaterialet har bland annat tillagts bullerutredningen (Destia Oy, 2016) för områdesreserveringsplanen för Stamväg 50 (Ring III), och planbeskrivningen har i enlighet med utlåtandet kompletterats.

1.6

Av de objekt som identifierats i naturutredningen för området Masaby och Bobäck har de regionalt betydelsefulla och lokalt mycket betydelsefulla objekten anvisats med beteckningen luo i planen. Naturutredningen som gjorts för planen ska i sin helhet ingå i planens bilagor och naturutredningens centrala innehåll ska beskrivas i planbeskrivningen.

I plankartan är det nödvändigt att avskilja de lagstadgade skyddsobjekten. Dessa omfattar de skyddade naturtyper som avses i naturvårdslagen samt flygekorrens föröknings- och rastplatser med sina viktigaste förbindelser. I fråga om naturtyperna i naturvårdslagen ska till exempel användas beteckningen S-1 som anger det huvudsakliga användningssyftet, så att skyddsgrunden enligt naturvårdslagen (hassellund/lönnlund/osv.) framgår av planbestämmelsen.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Naturutredningen har tillagts till planens bilagor och planbeskrivningen har i förslagsskedet kompletterats med en sammanfattning av naturbeskrivningen.

Flygekorrarnas livsmiljöer har antecknats på plankartan med beteckningen s-1 och för livsmiljöerna i naturvårdslagen har beteckningarna s-2 som anger det huvudsakliga användningssyftet använts.

1.7

I bilaga 3 till naturutredningen har områden i delgeneralplaneområdet som lämpar sig för flygekorre presenterats. En del av dessa områden har anvisats för boende i planförslaget. Nylands NTM-central anser att det i enlighet med naturutredningens rekommendation ska utredas närmare om flygekorrarna finns kvar i delgeneralplaneområdet. Utifrån utredningen ska planlösningen ses över så att den gynnsamma skyddsnivån för flygekorrar bibehålls. Genom planbestämmelser ska förstörandet av flygekorrens föröknings- och rastplatser förbjudas. Dessutom är det nödvändigt att anvisa flygekorrarnas förbindelser över Ring III med hjälp av en pil som anger förbindelsebehovet.

Granskningen av flygekorrens föröknings- och rastplatser samt trafikförbindelser på generalplannivå betjänar områdets framtida detaljplanering, då detaljplanelösningarna kan speglas i en större helhet.

Planläggarens bemötande: Materialet för delgeneralplaneförslaget har kompletterats med en utredning om flygekorrar (Luontoselvitys Metsänen, 2019). Planlösningen har i enlighet med utlåtandet specificerats med materialet från utredningen om flygekorrar som visade flygekorrarnas livsmiljöer i delgeneralplanens område. I planbestämmelserna har ett tillägg enligt utlåtandet gjorts genom att markera områden som är viktiga med tanke på flygekorrarnas revir på plankartan och i planbestämmelserna, såsom pilarna som anger behovet av förbindelser för flygekorrar.

1.8

För att trygga naturvärden har man i planutkastet anvisat områden som är jord- och skogsbruksdominerade med särskilda miljövärden (MY/eko). I båda beteckningarna ingår skyldigheten att ha tillstånd för miljöåtgärder. De egentliga naturobjekten har anvisats inom dessa beteckningar genom beteckningarna luo. I takt med de ändringar i markanvändnings- och bygglagen (2017) som har trätt i kraft kan de jord- och skogsbruksdominerade områdena inte längre i generalplaner åläggas skyldighet att

ha tillstånd för miljöåtgärder enligt 128 § i MBL. Ändringen gäller alla jord- och skogsbruksdominerade områden.

Nylands NTM-central anser att det även i fortsättningen finns skäl att vid behov kräva tillstånd för miljöåtgärder i områden som har betydande naturvärden. Det huvudsakliga användningssyftet kan för sådana områden anges som rekreationsområde (V) eller skyddsområde (S) för att säkerställa särskilda miljövärden eller till exempel ekologiska förbindelser. Genom planbestämmelser ska dock säkerställas att markägaren på ett sätt som medför rimlig nytta kan utnyttja sitt område (till exempel bestämmelser som beskriver tillåten skogsanvändning).

Objektbeskrivningarna för de luo-områden som ligger kvar i de jord- och skogsbruksdominerade områdena ska kompletteras så att objektens värden bättre kan beaktas till exempel vid skogsplanering, när tillstånd för miljöåtgärder inte längre kan krävas: Vilka är de värden som ska skyddas? Vilka åtgärder kan/kan inte vidtas för att bevara värdena?

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Från bestämmelserna har omnämmandet av skyldigheten att ha tillstånd för miljöåtgärder tagits bort.

Antalet rekreationsområden i planförslaget är ungefär detsamma som i beredningsmaterialet för planen. Luo-områden som är anvisade till jord- och skogsbruksområdena förpliktar markägarna att beakta dem i skogsvårdsverksamheten. Objektbeskrivningarna för luo-områden finns uppräknade i beskrivningen av planförslaget.

1.9

Effekterna på Esbovikens Natura-område behöver behandlas i planens avsnitt för utvärderingen av konsekvenserna.

Planläggarens bemötande: Beskrivningen har i förslagsskedet kompletterats när det gäller utvärderingen av konsekvenserna för Esbovikens Natura-område. Denna utvärdering har gjorts i samband med detaljplaneprojektet för Solbacka och Majvik.

1.10

Med undantag av planområdets behov av en sydvästlig ekologisk korridor framgår inte av delgeneralplaneutkastet på vilket sätt de ekologiska korridorerna som anvisats i landskapsplanerna ska tryggas. Nylands NTM-central anser att planlösningen ska granskas så att grönförbindelserna enligt landskapsplanen förverkligas på det sätt som beskrivs i landskapsplanens planeringsbestämmelse. Nylands NTM-central anser att särskilt det sydvästligaste behovet av grönförbindelse som anvisats i landskapsplanen är så betydande att det ska anges som rekreationsområde (V), vilket gör det möjligt att trygga områdets värden genom bestämmelser om skogsutnyttjande och förfarande för tillstånd för miljöåtgärder.

Planläggarens bemötande: I delgeneralplaneförslaget har behovet för den sydvästligaste grönförbindelsen angetts med beteckningen /eko. Beteckningen anger en regionalt betydande ekologisk korridor vars funktionalitet ska säkerställas. Den ska genomföras på ett sätt som garanterar djuren möjlighet att röra sig.

Närrekreationsområdet (VL) har stakats ut lite större i förslagsskedet för delgeneralplanen.

1.11

På planeringsområdet finns rikligt med värdefullt byggnadsarv samt värdefulla landskapshelheter som har kartlagts och beaktats på lämpligt sätt genom generalplanbeteckningar. För objekt 1231 (Tomtebo) och den äldsta delen av Masaby skola (1234) har inga skyddsföreskrifter utfärdats. Detta bör motiveras i planbeskrivningen. Om det är fråga om byggnader med rivnings- och överföringstillstånd, är det bra att nämna dem i planbeskrivningen.

Det är bra att precisera bestämmelsen sr för att bättre beakta byggnader och konstruktioner som konstaterats vara värdefulla, exempelvis med omnämmandet "De byggnader och konstruktioner som i utredningen har konstaterats vara värdefulla ska bevaras". Skyddsföreskrifternas uppgift är att skydda byggnaden, av vilken orsak omnämmandet "utan tillstånd" i bestämmelsen sr bör strykas. I skyddsföreskrifterna kan man också konstatera att det tydligare skyddet av området och byggnaderna samt konstruktionerna definieras i detaljplanen för de områden som ska detaljplaneras.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Planbeskrivningen har kompletterats i enlighet med utlåtandet.

Från föreläggandet för byggnader eller byggnadsgrupper som ska skyddas (sr) har omnämmandet "utan tillstånd" tagits bort.

1.12

En generalplan för vattenförsörjningen som innehåller dagvattenhanteringen ska utarbetas i delgeneralplanens förslagsskede. Nylands NTM-central tar vid behov ställning till den i förslagsskedet.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom. Materialet om delgeneralplaneförslaget har kompletterats med en generalplan för vattenförsörjningen och en utredning om dagvattnet (Ramboll Finland Oy, 2020).

1.13

Vid byggande i närheten av vattendrag ska man ta hänsyn till den aktuella rekommendationen om lägsta bygghöjd. Detta innebär en höjdnivå under vilken man inte får placera konstruktioner eller funktioner som skadas eller orsakar skador när de blir våta. I området för delgeneralplanen för Masaby är rekommendationshöjden under planens beredningsskede N2000 + 22,45 meter på Vitträsk's strandområden och N2000 + 3,10 meter på Esbovikens stränder. Dessa höjdnivåer innehåller nödvändiga säkerhetsmarginaler, såsom vågreserv.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom. I delgeneralplaneförslaget har ärendet beaktats och planbestämmelserna utarbetats i enlighet med vad som anförts ovan.

1.14

Sura sulfatjordar kan behöva beaktas i delgeneralplanens markanvändningslösningar. Geologiska forskningscentralen har i slutet av 2018 färdigställt en utredning om förekomsten av sura sulfatjordar i Nylands region. På basis av utredningen kan bedömas om det är nödvändigt att i samband med

delgeneralplaneringen av Masaby utarbeta en mer omfattande utredning om förekomsten av sura sulfatjordar med tanke på detaljplaneringen.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom. I generalplanen för delgeneralplanens vattenförsörjning har en förhandstolkning av sannolikheten för förekomsten av sura sulfatjordar angivits. Sannolikheten för förekomsten är störst i Masaby såväl i områden kring det redan byggda centrumet och Herrgårdsstranden som området Masagård. Det kompletterande byggande som anvisats till området Masagård är måttfullt. En närmare utredning om förekomsten av sura sulfatjordar och om hur de beaktas vid planeringen genomförs i samband med detaljplanering.

1.15

I utkastet till delgeneralplanen har sammanlagt 107 byggplatser anvisats på bostadsområden för fristående småhus (AO/nr). En del av dem är placerade på strandområde som omfattas av planeringsbehov enligt 72 § i MBL. Nylands NTM-central anser att det nya byggandet förutsätter detaljplanering inom hela delgeneralplaneområdet. Det finns inte längre förutsättningar för positiva avgöranden om planeringsbehov på grund av den effektiva markanvändning som eftersträvas i delgeneralplanen och närheten till områden som ska detaljplaneras. Förutsättningarna för detaljplanering av de områden som nu anges med beteckningen AO/nr ska utredas som en del av generalplanens helhetslösning och vid behov anvisas som områden som ska detaljplaneras med beaktande av landskapsplanens styrningseffekt i de vita områdena. Samtidigt är det lämpligt att undersöka behoven och förutsättningarna för rekreation på strandområden vid sjön Vitträsk.

Planläggarens bemötande: I förslagsskedet för delgeneralplanen har man granskat utvidgningen av de områden som ska detaljplaneras. Områden som ska detaljplaneras har anvisats till nästan hela planeringsområdets omfattning, med undantag av närmiljön till stranden vid sjön Vitträsk. Det är inte motiverat att detaljplanera kulturmiljön på stranden vid sjön Vitträsk med sina villabyggnader för att bevara områdets karaktär och särdrag. Till den östra delen av stranden vid Vitträsk anvisas ett närrekreationsområde, en badstrand samt friluftsleder till stranden. Rekreationsrutter kan dock inte anvisas till hela strandområdet, eftersom strandterrängen är brant och stranden är bebyggd med småhus och villor.

1.16

Nylands NTM-central anser att planbestämmelserna för arbetsplatsområden ska ändras så att punkten "I området får högst 20 procent butiksutrymmen byggas av den totala faktiska våningsytan" tas bort från bestämmelserna. Mängden butiksutrymmen som lämpar sig för arbetsplatsområden ska utredas närmare i samband med detaljplanering.

Planläggarens bemötande: Planbestämmelsen har ändrats enligt utlåtandet till planförslag.

1.17

Vid den fortsatta planeringen av delgeneralplanen bör planlösningens precisionsnivå uppmärksammas i de områden som detaljplanerats och de som inte har detaljplanerats. Nu är exempelvis planlösningen på den östra sidan av Ring III mer detaljerad än på den västra sidan. Planbeskrivningen bör

också göras mer precis när det gäller terminologin och enhetligare när det gäller de teman som behandlas.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Detaljplanprojektet för Solbacka och Majvik som utarbetas mellan Ring III:s östra sida och Esboviken, detaljplanprojektet för Kolabacken samt de redan godkända detaljplanerna för Herrgårdsstranden har inverkat på den markanvändning av området öster om Ring III som närmare anges på delgeneralplanens plankarta.

2. Nylands förbund 8.1.2018

2.1

Delgeneralplanen för Masaby stöder sig starkt på järnvägstrafiken. Utvecklingen av Masaby centrum som område för boende och mångsidiga tjänster samt det täta bostadsbyggandet som stöder sig på centrumet förverkligar landskapsplanens mål. Däremot ska byggandet inom reservområdet för landskapsplanens tätortsfunktioner styras genom planbestämmelse som förlägger tidpunkten för byggandet.

Planläggarens bemötande: Beredningen av delgeneralplaneförslaget för Masaby har baserat sig på den lösning som ingår i den av landskapsfullmäktige år 2020 godkända Nylandsplanen 2050, där man inte längre föreslår separata reservområden för tätortsfunktioner utan en utvecklingszon för tätortsfunktioner. Landskapsfullmäktige har godkänt Nylandsplanen 2050 i augusti 2020. Helsingfors förvaltningsdomstol har dock i januari 2021 utfärdat ett handläggningsbeslut om Nylandsplanens helhet och på grund av besvär förbjudit verkställandet av den under den tid rättegången pågår. Helsingfors förvaltningsdomstol har med sitt beslut 24.9.2021 förkastat huvuddelen av besvären gällande godkännande av helheten Nylandsplanen 2050. Förbudet att verkställa planhelheten är inte längre i kraft i fråga om de besvär som förkastats. Följaktligen fungerar Nylandsplanen 2050 juridiskt som en anvisning för utarbetandet av delgeneralplanen för Masaby.

2.2

63 byggplatser har anvisats i området i den norra delen av planeringsområdet. Detta område är i landskapsplanen ett vitt område och är i första hand avsett för jord- och skogsbruket och sidonärningar som stöder dem. Bostads- och arbetsplatsbyggandet i området bör styras till områden med tätortsfunktioner.

Planläggarens bemötande: Delgeneralplanens bostadsområden för fristående småhus (AO) är antingen ett konstaterande av den rådande situationen eller anvisar de kalkylerade byggplatserna på kartan enligt beräkningen av stamfastigheten. Delgeneralplanen i sig medför alltså inte något ytterligare byggande till områden för fristående småhus. I delgeneralplanen anvisas däremot småhusbyggande till områden som ska detaljplaneras. Områden som ska detaljplaneras har preciserats i förslagsskedet och till beräkningen av stamfastigheten har tillagts de kalkylerade, återstående byggnadsplatserna. Se även bemötande 1.2.

2.3

I det jord- och skogsbruksdominerade området i den västra delen av delgeneralplanen för Masaby har en regionalt betydande ekologisk korridor (/eko) anvisats för ekologiskt förbindelsebehov, som genomför en annan grönförbindelse som korsar trafiklederna och som i landskapsplanen anvisats i Masaby område. Vid den fortsatta planeringen ska hindereffekterna av den ekologiska korridoren beaktas, eftersom trafiklederna bryter djurens säkra rörlighet.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

2.4

I landskapsplanen har det inte anvisats några planskilda korsningar i planeringsområdet för delgeneralplanen för Masaby. Ring III:s utvecklingsbehov som viktig stamförbindelse har beaktats i den år 2016 färdigställda områdesreserveringsplanen *Ring III (stamväg 50) mellan stamväg 51 och Mankby*. De planskilda anslutningar som förbättrar Ringvägens säkerhet och trafikens smidighet har anvisats i NTM:s områdesreserveringsplan som är den senaste utredningen om hur trafikens tillväxt beaktas i Masaby-området och behandlas i samband med planarbetet. Nylands förbund har inga anmärkningar på de planskilda anslutningarna.

Planläggarens bemötande: I planförslagsskedet har man tagit hänsyn till Ring III:s utvecklingsbehov i enlighet med områdesreserveringsplanen (2016). Områdesreserveringsplanens trafiklösningar visade sig vara delvis genomförbara. Till följd av detta har en förändring av vägplanen för de båda planskilda Ring III-anslutningarna i Masala inletts. Markanvändningen och områdesreserveringarna på vägområdet Ring III i delgeneralplaneförslaget baserar sig på den anhängiggjorda (läget våren 2021) förändringen av vägplanen.

2.5

I delgeneralplanens beskrivningsdel har den delgeneralplan som är under utarbetande jämförts med olika planer och förslag. Delgeneralplanen för Masaby bör också jämföras med den landskapsplan som utgör riktlinje för utarbetandet av delgeneralplanen.

Planläggarens bemötande: Delgeneralplanens beskrivning har i planförslagsskedes kompletterats i enlighet med utlåtandet.

3. Västra Nylands landskapsmuseum 18.12.2017

3.1

Delgeneralplanen möjliggör en stor mängd nytt byggande i området och därigenom kan även effekterna på den byggda kulturmiljön och landskapet ställvis vara ganska stora. Eftersom ytterligare byggande i planen möjliggörs i närheten av kulturmiljöobjekt och skyddade byggnader, ställvis även i hög grad, bör man i en mer detaljerad planläggning se till att den byggda kulturmiljöns och landskapets värden beaktas och sträva efter att främja bevarandet av dessa värden. Ett omnämnande av detta bör läggas till delgeneralplanen.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Ett tillägg enligt förslaget har gjorts till planbeskrivningen.

3.2

Den i den södra delen av området Solbacka-Majvik anvisade utstakningen för förbindelsebehovet för vägtrafiken går i en brant sluttning mellan två skyddade byggnader och korsar deras gårdar. Utstakningen av vägen strider mot bevarandet av kulturmiljöernas värden och bör flyttas från den föreslagna punkten till en annan.

Planläggarens bemötande: Vägens utstakning har granskats i samband med detaljplaneringen för Solbacka och Majvik. **På grund av terrängformerna och det befintliga byggnadsbeståndet kan inte uppsamlingsgatan ges en annan sträckning. Den föreslagna sträckningen av gatan är minst skadlig för den befintliga miljön, eftersom denna lösning leder till minst terrängskärningar eller -fyllningar i området. Dimensioneringen av uppsamlingsgatan som krävs av detaljplaneprojektet för Solbacka och Majvik har dock kunnat minskas en del mellan de två skyddade byggnaderna på grund av förändringen av trafiksystemet under planförslagsskedet.**

3.3

Uttrycket "utan tillstånd" ska tas bort från den bestämmelsetext som gäller beteckningen sr.

Planläggarens bemötande: Bestämmelsen har rättats på det sätt som föreslås i utlåtandet.

3.4

Kulturmiljöns värdehelheter samt "Bobäck by och Vitträskes omgivning" som delvis befinner sig inom planeringsområdet ska anvisas i delgeneralplanen. I dessa områden, såsom i områden där det finns byggnader som anvisats med beteckningen sr, ska det i planen också föreskrivas att man vid en mer detaljerad planläggning och planering ska sörja för bevarandet av områdets identifierade, byggda kulturmiljö och landskapsvärden och att museimyndigheten ska höras om planer som gäller området. Till bestämmelserna gällande beteckningen /s ska också tilläggas ett omnämnande om att museimyndighetens utlåtande ska begäras om planer som gäller området.

Planläggarens bemötande: I delgeneralplaneförslaget har i enlighet med utlåtandet antecknats kulturmiljöns värdehelhet. Till beteckningen /s har dessutom tillagts ett omnämnande om att museimyndighetens utlåtande ska begäras om de planer som gäller området.

I enlighet med detta utlåtande har förslaget att bevara områdets identifierade, byggda kulturmiljö och landskapsvärden vid en mer detaljerad planläggning och planering tillagts till planbeskrivningen.

3.5

Gränsen för Porkala arrendeområde som ligger i området bör anges i planen på samma sätt som övriga krigshistoriska objekt från Porkala arrendetid beaktas. Gränsområdet skulle i mån av möjlighet kunna utnyttjas till exempel som friluft- eller grönförbindelseled.

Planläggarens bemötande: Gränslinjen mellan Finland och Sovjetunionen från Por-kala arrendetid 1944–1956 har tillagts till plankartan.

4. Museiverket

21.12.2017

Meningen som tillåter skogsbruk ska tas bort från den bestämmelse-text som gäller beteckningen mu-inaisjäännös (fornlämning). Bestämmelsen ska rättas så att det stämmer överens med det som anges nedan.

Fast fornlämning som är fridlyst enligt lagen om fornminnen (295/1963). Utgrävning, täckning, änd-ring, tillfogande av skada, avlägsnande av objektet eller andra ingrepp är förbjudna. Museimyndighet-ens (Museiverket eller landskapsmuseet) utlåtande ska begäras om planer som gäller objektet.

Planläggarens bemötande: Bestämmelsen har rättats på det sätt som anges i utlåtandet.

5. HRT Helsingforsregionens trafik

5.1.2018

5.1

Det mål som anges i delgeneralplanen för Masaby om en tätare samhällsstruktur i Masaby tätort, i synnerhet med stöd av buss- och tågtrafiken samt gång- och cykeltrafiken, utgör en välmotiverad utgångspunkt för planläggningen. Kollektivtrafiknätet i Kyrkslätt utvecklas genom att förstärka busstrafiken i korridoren Esboviken-Masaby-centrum-Kantvik som utvecklingskorridor för kollektivtrafiken. Syftet med korridoren är att erbjuda en smidig förbindelse mellan de mest tätbefolkade områdena i Kyrkslätt. När det gäller kollektivtrafiken anser HRT att det är bra att förstärka korridoren, eftersom en betydande del av kommunens invånare bor längs denna korridors influensområde.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

5.2

Utvecklingen av Ring III gör det möjligt att bygga en ny ringvägmässig förbindelse, där områdena norr om Masaby tätort kan förenas med Smedsbyvägen. Samtidigt torde den ringvägmässiga förbindelsen begränsa den förväntade ökningen av trafikvolymerna på Masabyvägen. Enligt HRT:s uppfattning torde den planerade busstrafiken längs ringvägen inte kunna ha särskilt täta turintervaller, eftersom den bebyggelse som planläggas utmed ringvägen kommer att vara småhusdominerad.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom. Dimensioneringen av bostads-områden längs Masabys inre ringförbindelse, som nämns i utlåtandet, har granskats i delgeneralplanens förslagsskede.

5.3

Masaby station har klassificerats som ett lokalt betydande anslutningsparkeringsområde i åtgärdsprogrammet för anslutningsparkering i Helsingforsregionen som färdigstälts 2017. För 2025 kunde man inte identifiera något ytterligare behov av nya platser. Det skulle dock vara nödvändigt att förbättra servicenivån i stationsområdet, till exempel genom att ersätta de befintliga plattformstaken med tak som skulle skydda bättre.

I takt med utvecklingen av ny teknologi och nya tjänster inom trafiken är det möjligt att kunna utnyttja mer flexibla och kostnadseffektiva kollektivtrafikformer inom stationens anslutningstrafik i framtiden. Till exempel krävs en säker parkering för att utnyttja elcyklar som anslutningsfärdsätt och särskild uppmärksamhet bör ägnas åt den i en mer detaljerad planering. Laddningen av elfordon bör också beaktas när stationen utvecklas.

Den tätare samhällsstrukturen i Masaby tätort uppmuntrar också till att röra sig till fots eller med cykel. Det bör därför satsas på cykel- och gångförbindelsernas kvalitet, säkerhet, orienterbarhet och trivsel i planeringsområdet. Att satsa på hållbara transporter ökar trivseln i området och minskar bilberoendet och det eventuella trycket på att utvidga anslutningsparkeringsområdet i framtiden. HRT deltar gärna i trafikplaneringssamarbetet för området.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom. Mer detaljerade planer för busstrafikens linjenät och placeringen av hållplatser görs i samband med detaljplaneringen som framskrider på basis av principerna i delgeneralplanen i samarbete med den trafikansvarige HRT.

6. Västra Nylands räddningsverk

27.12.2017

6.1

När höghus med fler än tre våningar planeras i delgeneralplanens område, ska följande beaktas: enligt byggnadsbestämmelserna ska varje bostad ha en reservutgång genom vilken det är möjligt att rädda sig själv eller genom räddningsverkets åtgärder. Kyrksläotts brandstation har ingen hävare med integrerad stege, så reservutgångarna för bostadshus med fler än tre våningar inte kan vara beroende av räddningsverkets åtgärder. Alternativa sätt att ordna reservutgångar är till exempel två separata, ändamålsenligt placerade utgångar eller eventuellt en räddningsväg + ett annat reservutgångsarrangemang för självständig utrymning. Vid planeringen av räddningsvägar ska även eventuella träd som ska planteras och bevaras beaktas.

Räddningsväsendets beredskapstider ska beaktas vid placeringen av nya markområden som ska byggas och utvecklingen av de nuvarande byggda områdena.

I samband med planering av gator och anslutningar ska räddningsverkets tillfart beaktas så att räddningsverket når områdena så snabbt som möjligt.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

De ärenden som togs upp i utlåtandet beaktas för varje område vid detaljplaneringen och vid den kommunaltekniska planeringen därefter.

7. Esboregionens miljö- och hälsoskydd

8.1.2018

Esboregionens miljö- och hälsoskydd betonar att området ska planeras så att områdets invånare inte orsakas olägenheter för hälsan, till exempel på grund av trafikbuller och damm. Bullret som förorsakas av trafiken får inte överskrida dagriktvärdet 55 dB enligt statsrådets beslut 993/1992 på gårdsområden eller de med förordningen om sanitära förhållanden i bostäder (545/2015) förenliga åtgärdsgränser för medelljudnivåer inomhus. I planeringen bör man också beakta konsekvenserna av kommande öknings i trafikmängderna. En bullerkartläggning av området hade inte fogats till beredningsmaterialet.

Det vore bra att i planeringen av området dessutom fästa uppmärksamhet vid förebyggandet av hälsolägenheter som orsakas av trafikens utsläpp av mikropartiklar.

I mån av möjlighet bör de buller- och dammolägenheter som uppkommer för invånarna av arbetsplatserna förebyggas också under fleråriga arbetsplatser.

Områdets vattenförsörjning ska tryggas med beaktande av grundvattenområdena samt de privata brunnarna.

Esboregionens miljö- och hälsoskydd vill påpeka att tillräcklig fukthantering för byggnader ska säkerställas vid planeringen och under byggandet, bland annat lämpliga sockelhöjder enligt byggnadernas läge i terräng (terrängformer och permeabilitet).

Dessutom ska man i områdets tilläggsbyggande och i dess ventilationssystem beakta eventuella veduppvärmningssystem samt de rökolägenheter som de möjliga orsakar.

I byggandet ska också beaktas den eventuella radonolägenheten från marken.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Planmaterialet har i förslagsskedet kompletterats till exempel med en bullerutredning för Ring III (Destia, 2016). Övriga ärenden som togs upp i utlåtandet beaktas för varje område vid detaljplaneringen och vid den kommunaltekniska planeringen därefter.

8. Kyrksläotts miljövard 22.1.2018

8.1

Kommunens miljövard föreslår att anvisning av byggande till ett landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA) i hörnet av Ring III och Sundsbergsvägen samt till ett jordbruksområde (MT) mellan järnvägen och Ring III granskas i det fortsatta planarbetet. Med tanke på miljövarlden skulle det vara motiverat att placera de nya bostads- och företagsområdena i samhällsstrukturen så nära dessa trafikleder som möjligt i närheten av Masaby centrum.

Planläggarens bemötande: Till hörnet av Ring III och Sundsbergsvägen anvisades ett landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA) i beredningsmaterialet för delgeneralplanen. I delgeneralplanens förslagsskede har kommunen inlett en detaljplanering för Kolabacken, där datacentralprojektets funktioner delvis placeras i det värdefulla åkerområdet i fråga. Detaljplaneprojektet för Kolabacken pågår under utarbetandet av delgeneralplaneförslaget för Masaby (läget 2021). I projektet har man för avsikt

att utnyttja datacentralens spillvärme genom att mata in den i Kyrksläotts och Esbos fjärrvärmenät. Projektet är betydande inte bara för att minska den fossila energin utan också för den kommunala näringspolitiken. Utöver projektets betydelse har man vid planläggningen tagit hänsyn till att arrangemangen för planskilda anslutningar enligt vägplanen för Ring III har en betydande inverkan på landskapet och i delgeneralplanen anvisas området därför som område för arbetsplatser (TP), område för samhällsteknisk försörjning (ET) och skyddsgrönområde (EV). För utlåtandets område som hänför sig till ett jordbruksområde (MT) pågår dessutom en vägplan för Ring III, vars områdesreserveringar ger möjlighet att anvisa boende till platsen i fråga.

8.2

När planen utarbetas är det bra att beakta alla naturutredningar som gjorts i planområdet och dess närområden, och de ifrågavarande utredningarna ska gås igenom i planbeskrivningen när det gäller deras väsentligaste iakttagelser.

Planläggarens bemötande: Naturutredningarna har beaktats i beskrivningen för planförslaget och på plankartan i enlighet med utlåtandet.

8.3

Vid vidare bearbetning av planen är det lämpligt att fortsätta utredningen av det ekologiska nätverket och göra en plankarta över det ekologiska nätverket. Framställningen av det ekologiska nätverket som finns i bild 3 i planbeskrivningen är en preliminär version av det nuvarande tillståndet, där vissa grönförbindelser och flaskhalsar som antas fungera anges. Planbeteckningar och -bestämmelser ska kontrolleras ur ett perspektiv som säkerställer att det ekologiska nätverket fungerar.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Planmaterialet har kompletterats enligt utlåtandet med en karta över det ekologiska nätverket som beskriver delgeneralplanens måltillstånd.

8.4

I planområdet finns flygekorrarnas kärnområden, och förutom kärnområdena finns det anledning att trygga förbindelser genom vilka flygekorrarna kan röra sig från kärnområdena till annanstans. Miljövården föreslår att man gör en kartframställning, som täcker hela planområdet och dess närområden, över flygekorrarnas nuvarande situation. I planen måste flygekorrarnas kärnområden som framkommit i alla utredningar om flygekorrar beaktas. Utredningarna ska uppdateras och kompletteras så att man inom hela planområdet känner till flygekorrarnas kärnområden och förbindelserna mellan dem.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Till plankartan har tillagts flygekorrarnas kärnområden i enlighet med utredningarna om flygekorrar samt pilar som säkerställer flygekorrarnas förbindelsebehov och som har gått genom med miljöplaneraren.

8.5

Miljövården anser att det är motiverat att överväga utredningar om fladdermöss, åkergrödor och uttrar på delgeneralplansnivå i de områden, där de inte har gjorts.

Planläggarens bemötande: Kommunen har diskuterat behovet av utredningar med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland. **Situationen för flygekorrar har i huvudsak utretts i hela planområdet. Andra naturutredningar görs efter behov i samband med detaljplaneringen. Utredningar om till exempel åkergrödor och uttrar har inte ansetts vara nödvändiga i samband med delgeneralplanläggningen. Motiveringen är att det i delgeneralplanen inte anvisas ändringar i markanvändningen till områden som enligt naturutredningen lämpar sig för de ifrågavarande arterna. Områden som lämpar sig för utrotningshotade arter anvisas i delgeneralplanen antingen som rekreations- eller jord- och skogsbruksdominerade områden och anvisas inte för detaljplanering.**

8.6

Till naturkärnområdet, som omfattar den så kallade Centralskogen, ansluter sig skogsområdet nordväst om Masabys bostadsområden inom ramen för det nuvarande ekologiska nätverket. Det är motiverat att närmare granska dess betydelse.

Dessutom är det motiverat att granska hur skogsområdet norr om Smedsbyvägen tryggas så att det fungerar som naturkärnområde och ekologisk förbindelse. Det är en betydande ekologisk korridor belägen mellan Centralskogen och sjön Vitträsk och därifrån vidare söder om Vitträsk mot öster. I Nylands landskapsplan etapp 4 har behovet av en öst-västlig grönförbindelse söder om Vitträsk strand anvisats. Området är också ett viktigt naturkärnområde.

I bestämmelserna för de plananteckningar som börjar med M är betydelsen av de omnämnden som gäller behandlingen av trädbeståndet i dag oklar. Markanvändnings- och bygglagen ändrades 2017 så att planbestämmelserna om skyldigheter att ha tillstånd för miljöåtgärder som ansluter sig till reserivationerna med M i början inte gäller avverkning av skog.

Planläggarens bemötande: Den markanvändning som anvisats till Centralskogens område har ändrats i förslagsskedet för delgeneralplanen och största delen av Centralskogen lämnas obebyggd. **En mer detaljerad planering av området preciseras i detaljplaneringen. Planeringen av Centralskogen styrs av den plan för Centralskogen som nu utarbetas (läget 2021).**

I delgeneralplaneförslaget har behov för den sydvästligaste grönförbindelsen som angetts i landskapsplanen anvisats med beteckningen /eko. Beteckningen anger en regionalt betydande ekologisk korridor vars funktionalitet ska säkerställas. Den ska genomföras på ett sätt som garanterar djuren möjlighet att röra sig. Närrekreationsområdet (VL) har vid Centralskogen gjorts något större i förslagsskedet för delgeneralplanen.

I fråga om beteckningarna som börjar med M har en punkt med anknytning till skyldigheten att ha tillstånd för miljöåtgärder tagits bort från bestämmelsen i planförslagets plankarta.

9. Fritidssektionen 24.1.2018

9.1

Fritidssektionen konstaterar att ur perspektivet för motions- och rekreationsanvändning samt friluftsliv är det mycket viktigt att Centralskogen bevaras som tillräckligt stort område och att man genom planen tryggar möjligheten att på området placera en skyltad rutt för friluftsliv- och rekreationsbruk från centrum till Masaby.

Planläggarens bemötande: Centralskogens område har i planförslagsskedet utvidgats och vägen från centrum till Masaby möjliggörs. De friluftsleder som anges i delgeneralplanen för Masaby är riktgivande. Planeringen av Centralskogen styrs av den allmänna plan för Centralskogen som nu utarbetas (läget 2020) och som närmare anger rutterna för områdets friluftsliv- och rekreationsanvändning.

9.2

De militärhistoriska lämningarna efter Sovjetunionens militärbas från 1944–56 i området ska bättre än hittills beaktas i området för delgeneralplanen för Masaby för att kunna bedöma deras eventuella farlighet, skyddsbehov, objektbeteckningar och handlingsinstruktioner.

Planläggarens bemötande: I delgeneralplanen har man tagit hänsyn till krigshistoriska lämningar som upptäckts efter inventeringen, såsom gränslinjen mellan Finland och Sovjetunionen under Porkala arrendeperiod. Eventuella närmare inventeringar görs i samband med detaljplanering.

10. Namnkommittén

11.12.2017

I områden som ska planläggas och där det inte finns ett sådant namnbestånd som lämpar sig som namnförråd i planen görs en utredning om namnbestånd i det inledande skedet av planläggningen. Följande benämningar används för planens delområden i planeringsskedet:

1. Masaby västra bostadsområden, Smedsbyvägens norra sida – plannamnet och namnbeståndets tema definieras när planläggningen framskrider, området saknar ett gammalt namnbestånd som lämpar sig som namnförråd i planen.
2. Masaby västra bostadsområden, Smedsbyvägens södra sida – plannamnet och namnbeståndets tema definieras när planläggningen framskrider, området saknar ett gammalt namnbestånd som lämpar sig som namnförråd i planen
3. Pentfalls bostadsområde – temat för områdets namnbestånd och plannamnen planeras när detaljplaneringen startar, det gamla naturnamnet Pentfallbergen nära området, namnet Pentfall har använts länge för området
4. Skogstorps bostadsområde – temat för områdets namnbestånd och plannamnen planeras när detaljplaneringen startar, i området används vägnamnet Skogstorpsvägen

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Äldrerådet har inga anmärkningar på delgeneralplanen för Masaby. Rådet vill dock att en del av de bostäder som byggs i området för centrumfunktioner i områdets framtida planer ska vara tillgängliga bostäder, med tanke på de äldres behov. I planerna ska även beaktas utvecklingen av gång- och cykeltrafiken, i synnerhet med hänsyn till trafiksäkerheten.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Tillgängligheten för de bostäder som byggs i området för centrumfunktioner och utvecklingen av gång- och cykeltrafiken genomförs i en mer detaljerad planering, bland annat i samband med detaljplanering.

12.1

Finlands skogscentral anser att det är ett bra mål att bevara skogsområdena så sammanhängande som möjligt. När man planerar trafikarrangemang ska man komma ihåg att skogssektorn även i framtiden behöver vägar, vändplatser och liknande.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Gatuplanerna genomförs i en mer detaljerad planering, bland annat i samband med detaljplanering och kommunaltekniska planer.

12.2

Kommunen har gjort naturutredningar. Enligt planbeskrivningen skyddas en del av områdena med beteckningen luo. Skogscentralen vill påpeka att skogarna skyddas i enlighet med 10 § i skogslagen och naturvårdslagen och dess bilagor. Om kommunen vill skydda och därmed också lösa in områden, ska de förses med beteckningen SL.

De inventerade luo-områdena ligger huvudsakligen i M- och V-områden. I dessa områden tillämpas skogs- och naturvårdslagen. Skogscentralen övervakar tillsammans med NTM-centralen dessa lagar. I vissa luo-områden hänvisas till 10 § i skogslagen. Miljöministeriet har gett anvisningar om att om kommunen ritar luo-områdena med hänvisning till 10 § i skogslagen, får dessa inte strida mot skogscentralens skogsinformation (Miljöministeriets rapport 22/2016). Många luo-områden ligger nära Natura 2000-nätverkets skyddsområden. I beskrivningarna av luo-områdena finns också ett omnämnande om att dessa är möjliga METSO-områden. METSO är ett frivilligt skyddsprogram, skyddsbeslutet fattas av den berörda myndigheten på ansökan av skogsägaren. Skogscentralen samarbetar med NTM-centralen i alla de fall, där ansökan om skogsanvändning kommer nära Natura 2000-området. Enligt vår uppfattning ger luo-områdena inget mervärde och kan därför tas bort från plankartan.

Planläggarens bemötande: Luo-områdena är på landskaps- och lokalnivå objekt som värderats som mycket värdefulla. Beteckningen luo och bestämmelsen som hör till den är rekommendationer, men de anger områdets naturvärden och strävar efter att bevara naturens mångfald. Det är därför motiverat att anvisa dem på plankartan och i planbeskrivningens förteckning.

12.3

Enligt den gällande lagstiftningen kan kommunen inte förordna ett miljötillståndsförfarande enligt 128 § för avverkning av träd i områden med beteckningen M (M, MU, MY, -/eko m.fl.). Detta innebär förfarandet enligt 128 § för avverkning av träd som gäller när detta skrivs ska tas bort från bestämmelserna i fråga om de beteckningar, där de förekommer tillsammans med beteckningen M, i detta fall även MU/eko.

I planbeskrivningen har man beräknat att planen inte har någon betydande inverkan på naturresurserna. Dessutom har det beräknats att en begränsning av möjligheterna till kalhuggning inte hindrar skogsbruket. Skogscentralen är oense om konsekvenserna för skogssektorn: för skogsägarna har speciellt begränsningen av kalhuggning en stor ekonomisk betydelse. Skogscentralen föreslår att en utredning ska göras om delgeneralplanens inverkan på skogssektorn, om en sådan ännu inte har gjorts.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Från bestämmelserna har omnämmandet av skyldigheten att ha tillstånd för miljöåtgärder tagits bort.

På grundval av beredningsmaterialet för delgeneralplanen för Masaby har en planeringsekonomisk bedömning (2019) gjorts. Effekterna för varje sektor, såsom skogssektorn, utreds inte separat.

12.4

Planbeteckningarna i skogsområden har skräddarsyttts så att planbeteckningarna inte stämmer överens med andra generalplaner. Enhetliga planbeteckningar skulle göra det lättare att använda generalplanen.

Planläggarens bemötande: Planbeteckningarna i delgeneralplanen för Masaby stämmer överens med kommunens andra delgeneralplaner och deras bestämmelser samt beteckningar.

12.5

I landskapsplanen är ett klimatneutralt Nyland ett konkret mål. Finland har också förbundit sig till internationella klimatavtal. Alla dessa har ett gemensamt mål att inte minska skogsarealen. Eftersom detta kommer att ske i Masaby området, bör kommunen göra allt för att skogarna ska växa så väl som möjligt och därmed binda så mycket kol som möjligt och för att trä ska användas i större utsträckning än tidigare, till exempel vid byggande.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Efter framläggningen av utkastet till delgeneralplanen läggs en bedömning av klimatpåverkan till planmaterialet, och i planen beaktas resultaten av utredningen.

Planeringen preciseras i samband med detaljplanering och i detaljplanen beaktas kommunens mål om kolneutralitet med hjälp av olika lösningar.

13. Masaby invånarförening, 23.11.2017

13.1

Har man förutom befolkningstillväxten dimensionerat arbetsplatserna, ökar antalet arbetstillfällen i Masaby från nuläget? Om arbetsplatsområdena huvudsakligen är belägna enbart i C-områden, finns det risk för att de i första hand kommer att förverkligas som bostadsområden.

Planläggarens bemötande: Masabys regionala läge, goda trafikförbindelser och ökande invånarantal torde locka olika slags arbetsplatser till området. I och med att Masaby blir tätare torde det i någon mån byggas affärslokaler och andra lokaler i området. Nya affärslokaler har redan byggts i god omfattning i Masaby centrum, vilket gör att området kan ses som attraktivt. Samordningen av boende och arbetsplatser stöds av den utveckling av trafiken samt gång- och cykeltrafiken som föreslås i delgeneralplanen. Arbetsplatsområdena är inte närmare dimensionerade i delgeneralplanen utan deras mer detaljerade planering avgörs i samband med detaljplanering.

13.2

Den nya gatuförbindelsen till norr och väster om Masaby, som anges i planen, är motiverad om invånarantalet i Masaby ökar till nära 15 000.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom. Dimensioneringen av planen har preciserats i förslagsskedet, och syftet med planen är att möjliggöra en befolkningstillväxt, enligt vilken 15 000 invånare kommer att vara bosatta i området före målåret 2050.

13.3

Skogsområden som förblir obebyggda har anvisats med beteckningarna M, MU och MY. Dessutom har de för sina miljövärden mest betydande delarna av Centralskogen och Vitträskes strandområden anvisats som jord- och skogsbruksområden med särskilda miljövärden. Ändringen av markanvändnings- och bygglagen som trädde i kraft den 1 maj 2017 möjliggör inte tillståndsplikt enligt 128 § i MRL för att fälla träd i M-områden. Följaktligen behöver man till exempel inte längre ansöka om åtgärdstillstånd för kalhuggning. Är bestämmelserna för M-områden i delgeneralplanen ändamålsenliga, i synnerhet i de områden som har störst naturvärden, särskilt i MY- och MU/eko-områdena?

Planläggarens bemötande: Beteckningarna har justerats i förslagsskedet för delgeneralplanen och omnämmandet om tillståndsplikt enligt 128 § i MRL har tagits bort. M-områdenas bestämmelser har också granskats och befunnits ändamålsenliga. Viktiga områden som ska skyddas har anvisats med skydds-beteckningar (SL, s-1, s-2, luo-beteckningar).

13.4

De nuvarande koloniträdgårdsområdena har anvisats som VL-områden. Vi föreslår att områdena antecknas som RP-områden. Det nya RP-området som anvisats i planen har inget bra läge eftersom många människor rör sig i området, vilket gör det möjligt att vandalismen ökar i koloniträdgården.

Dessutom minskar de allt växande trafikvolymerna i Masabyvägen luftkvaliteten alldeles i närheten av trafikleden. Två andra nya koloniträdgårdsområden har anvisats längre norrut, och de kommer närmast att betjäna invånarna i de nya bostadsområdena.

Planläggarens bemötande: Koloniträdgårdsområdenas lägen har i planförslagsskedet granskats och de nuvarande koloniträdgårdsområdena har antecknats med objektbe-teckningen RP.

13.5

De nya AP-områdesreserveringarna norr om området Hullus är överdimensionerade: de minskar Centralskogen och rekreationsområdena på ett orimligt sätt. Det är viktigt att Centralskogen förblir obebyggd, eftersom en växande Masaby behöver sammanhängande rekreationsområden när tätortsstrukturen blir tätare.

Planläggarens bemötande: De områdesreserveringar som gäller småhusdominerade bostadsområden har granskats efter framläggningen av beredningsmaterialet för planen, och deras areal har minskats i området Hullus så att Centralskogen och rekreationsområdena bevaras i större utsträckning än vad som framgår av beredningsmaterialet för delgeneralplanen.

13.6

I delgeneralplanen är det lämpligt att lägga till A-områden i stället för de nya AP-områdena, vilket ger fler områdesreserveringar för rekreationsanvändning. Till exempel borde två nya bostadsområden nära området Hullus som anvisats som AP-områden omvandlas till A-områden, eftersom den fortsatta planeringen av området torde kräva en ny gatuförbindelse. Då kan man också minska arealen för områdesreserveringarna. I synnerhet kommunens markområden bör planläggas så effektivt som möjligt.

Planläggarens bemötande: Kommunens planläggning styrs av det politiska beslutsfattandet och därmed av planlägningsprogrammet. I planlägningsprogrammet 2021–2025 konstateras att utbudet av egnahemshustomter ska ökas från nuläget. I delgeneralplanen för Masaby anvisas därför både höghusdominerad bebyggelse (området Masaby centrum) och småhusdominerad bebyggelse (områdena flera kilometer från Masaby centrum).

I delgeneralplaneförslaget har byggandets effektivitet anvisats zonvist så att den mest effektiva markanvändningen placeras så nära tågstationen som möjligt. Det är alltså inte motiverat att bostadsområdena i Hullus närhet är så effektiva i fråga om markanvändningen. I planförslagsskedet har dessutom bostadsområdenas avgränsning granskats i området Hullus och dessa områdesreserveringar har minskats och tagits bort för att spara det så kallade Centralskogsområdet mer.

13.7

Det nuvarande skolcentret har antecknats som C-område. Området bör omvandlas till område för service och förvaltning P. Likaså bör det nuvarande allaktivitetshusets och hälsocentralens område omvandlas till P. Dessa viktiga närtjänster måste tryggas i framtiden.

Planläggarens bemötande: I C-området, det vill säga området för centrumfunktioner, kan service- och förvaltningsfunktioner placeras. De nuvarande serviceområdena ska inte flyttas och i de gällande detaljplanerna har skolans och allaktivitetshusets tomter anvisats som kvartersområden för allmänna byggnader.

13.8

Det är bra att planen möjliggör strandrutten öster om Sundsbergs strand.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

14. Bobäcks byaförening 13.12.2017

14.1

Delgeneralplanerna för Masaby och Bobäck bör planeras och genomföras samtidigt.

Planläggarens bemötande: Den samtida planeringen av delgeneralplanerna har inte varit möjlig på grund av olika utgångspunkter för planering som riktar sig till dem.

14.2

I delgeneralplanen bör man uppmärksamma Sundsbergsvägens möjligheter att förmedla trafiken till Ring III och riksväg 51. I delgeneralplanen bör behovet av att utveckla Ring III som fyrfilig väg samt behovet av att utveckla Kustbanan anges.

I delgeneralplanen bör öppnandet av Bobäcks hållplats anges.

Planläggarens bemötande: Sundsbergsvägens möjligheter att förmedla trafiken till Ring III har lösts i detaljplanen för Masabyporten, där vägnas korsning har planerats som planskild i enlighet med den anhängiggjorda (läget i slutet av 2020) ändringen av vägplanen. Genom områdesreserveringar i delgeneralplaneförslaget möjliggörs utvecklingen av Ring III som fyrfilig väg samt Kustbanans eventuella extra spår.

Varken Bobäcks nedlagda hållplats eller dess näromgivning ingår i delgeneralplanen för Masaby.

14.3

I delgeneralplanen ska man ta ställning för ökad arbetsplatsufficiens. Den ökning av antalet invånare som möjliggörs av delgeneralplanen skapar fler arbetstillfällen inom servicebranschen, men det är också viktigt att föra in företag som erbjuder invånarna olika slags sysselsättningsmöjligheter i området. Masabytrakten erbjuder utmärkta trafikförbindelser till olika delar av huvudstadsregionen, vilket bör tydligare utnyttjas i delgeneralplanen.

Planläggarens bemötande: Det i närheten av Masaby station planlagda C-området, det vill säga området för centrumfunktioner, möjliggör tätt och mångsidigt centruminriktade servicefunktioner såsom specialhandel, dagligvaruhandel, fritidstjänster och offentliga tjänster samt i betydande grad arbetstillfällen inom olika branscher och bebyggelse. Delgeneralplanen gör det möjligt för att på ett mångsidigt sätt skapa

arbetstillfällena inom olika branscher i området, eftersom beteckningen i detaljplanen på ett flexibelt sätt kan ändras efter företagets behov.

15. Herrgårdsstrandens innevånareförening i Sundsberg 8.1.2018

Invånarföreningen föreslår att vägtrafikens förbindelsebehov från Solbacka via Herrgårdsstranden till Sundsbergsvägen tas bort från delgeneralplanen. Man måste hitta en annan alternativ lösning för vägtrafikens förbindelsebehov.

Planläggarens bemötande: Uppsamlingsgatans läge som angetts i utlåtandet har i samband med detaljplaneprojektet för Solbacka och Majvik granskats, och i och med trafikutredningarna har uppsamlingsgatans sträckning ändrats så att gatan i stället för längs Herrgårdsstranden löper från planeringsområdet för Solbacka och Majvik via bron över Ring III till Sundsvägen och vidare till Sundsbergsvägen.

16. Kyrklätts miljöförening r.f.

08.1.2018

16.1

Det är ändamålsenligt att förtäta Masaby centrum. Den framställda områdesbeteckningen för centrum möjliggör tillräckligt med bostadsbyggande med tanke på utvecklingen av Masaby centrum och dess tjänster. I området för centrumfunktioner kan områdeseffektiviteten vid behov ökas från vad som nu föreslås. Det täta byggandet ska placeras inom en radie av en kilometer från tågstationen och hållplatserna med täta bussförbindelser. Ytterligare byggande bör även placeras i närheten av servicen, till exempel på åkrarna söder om Sundsbergsvägen.

Det nya byggandet bör inte anvisas långt bort från centrum som småhusdominerade bostadsområden. Planutkastet styr tillväxten även till områden som inte stöder sig på kollektivtrafik eller den befintliga samhällsstruktur. De nya, omfattande AP-områdena och de nya vägförbindelserna som de kräver stöder inte de allmänna målen för nya bostadsområden som stöder sig på kollektivtrafiken som presenteras i utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck. De nya AP-områden som föreslås i planutkastet decentraliserar samhällsstrukturen och uppmuntrar till privatbilism.

De föreslagna, nya vägsträckningarna leder bort från stationsområdet och Masabys tjänster. Vägarna bör vara riktade mot tjänsterna, det vill säga Masaby centrum. Tvärgående trafik bör endast möjliggöras för gång- och cykeltrafik. AP-områden som inte stöder sig på befintliga vägar bör tas bort från delgeneralplanen liksom de nya vägförbindelserna. De behövs inte för att uppnå befolkningsmålet för närvarande och inte heller i framtiden. I områdena är ett litet kompletterande byggande godtagbart, om det inte inkräktar på värdefulla natur- eller rekreationsområden.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Effektiviteterna i beredningsmaterialet för planen har granskats och ökats lite. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, som övervakar kommunens planläggning, har i sitt utlåtande om beredningsmaterialet för planen lagt fram att markanvändningen på grund av Masabys regionala potential ska effektiviseras i hela planområdet. För den tvärgående trafiken planeras också kollektivtrafikförbindelser samt förbindelser för gång- och cykeltrafik. Sträckningen av Masabys nya ringförbindelse samt

de nya bostadsområdena i närheten av den har i planförslagsskedet granskats för markanvändningens och dess effektivitets del.

16.2

En lockande och enkel förbindelse till naturen är viktig att förstå som tjänst och attraktionsfaktor. Planutkastet identifierar inte detta. Utkastet splittrar breda, lättillgängliga och sammanhängande grönområden med småhusbyggande. Grönförbindelser som finns kvar mellan de nya småhusdominerade bostadsområdena (AP) enligt planutkastet skulle på flera ställen bli alltför smala ur rekreations- och naturperspektiv.

De nya, föreslagna vägförbindelserna skulle bryta rekreationslederna och grönförbindelserna. Randeffekten för naturen sträcker sig beroende på art ända upp till hundra meter från kanten. För rekreationsanvändaren är "ett område med randeffekt" minst hela det område dit vägar och hus syns. Följaktligen försvagar till exempel även en smal väg på fel ställe lätt både natur- och rekreationsvärdena mångdubbelt mer än sin bredd. Det räcker inte med att inte bygga på värdefulla naturområden, utan man bör försöka förhindra att de försvagas, störs och slits, till exempel med buffertzoner som består av VL-områden.

I planutkastet har berömvärdet betecknats luo-områden. Föreningen anser att de viktigaste områdena av dessa (MU/eko-området samt närrekreationsområdet på stranden av Esbovikens Natura-område, det vill säga området med beteckningen VL) bör slås samman till naturskyddsområde.

Planläggarens bemötande: Beredningsmaterialet för planen har noggrant utarbetats på delgeneralplannivå och där har man ägnat särskild uppmärksamhet åt grönområdenas kontinuitet.

I planförslagsskedet har bostadsområdenas samt rekreationsområdenas storlek och placering granskats. Större rekreationsområden och gröna korridorer samt friluftsleder (till exempel i närheten av markanvändningen längs Masabys nya ringförbindelse) har anvisats rikligt i planeringsområdet.

Området på Esbovikens strand som ingår i nätverket Natura 2000 har anvisats som naturskyddsområde, medan beteckningen MU/eko och beteckningarna luo som tryggar naturens mångfald anses ändamålsenliga i Centralskogens område. Som naturskyddsområde (SL) har endast de för detta ändamål inrättade områdena anvisats.

16.3

Masalas "ringväg" och de småhusområden som planerats nära den skulle lägga under sig värdefull skog som utgör en värdefull helhet för både naturförhållanden och rekreation. På båda sidor om Högsättersvägen finns skog med höga naturvärden. Skogen uppfyller till största delen urvalsgrunderna för klasserna I-II i METSO III-programmet, och där finns även områden som lämpar sig för flygekorrar. Skogen skulle hamna under det föreslagna AP-området och ringvägen. Skogsområdet bör anvisas som luo-område. Det är sannolikt, att den föreslagna ringvägen skulle gå över åkerrodans förekomstområde i norra ändan av skogen där motions slingan finns.

Planläggarens bemötande: I anslutning till Masabys ringanslutning och de småhusområden som planerats nära den har man också planerat att lämna kvar ett stort antal rekreationsområden som garanterar utmärkta möjligheter för naturförhållanden och rekreation för invånarna. Den närmare planeringen av området preciseras i samband med detaljplanering: då undersöks områdets naturvärden närmare och bostadsbyggandet planeras så att exempelvis värdefull skog bevaras i så stor utsträckning som möjligt. I områdesbeteckningarna för bostadsområden som anvisats på delgeneralplanskartan ingår även bland annat rekreations- och parkområden. Detta möjliggör en mer flexibel och detaljerad planering av områdena, när naturområden kan placeras inne och runt om byggda miljöer.

I planeringsområdet har flygekorrens livsmiljöer utretts både av den kommunala miljövårdsenheten och de som gjort utredningarna om flygekorrar. Livsmiljöerna har anvisats med beteckningen s-1 på plankartan och på dem anvisas inte något nytt byggande med undantag av Masabys nya ringförbindelse, vars sträckning har diskuterats med Nylands NTM-central vid utarbetandet av planen.

Enligt naturutredningen för delgeneralplaneområdena Masaby och Bobäck (Enviro, 2015) finns det inget område längs Masabys ringförbindelse som lämpar sig för åkergröda.

16.4

I närrekreationsområdena i den östra delen av Centralskogen i området mellan Smedsbyvägen och Masabyvägen har omfattande småhusdominerat bostadsområde anvisats. Det småhusdominerade bostadsområdet (AP) Framnäsparkens västersluttning och den närbelägna ängen står i uppenbar strid med den nyss godkända och lagakraftvunna detaljplanen för Masaby idrottspark. I detaljplanen är området i fråga en del av rekreationsområdet. Närrekreationsområdet bör bevaras i enlighet med detaljplanen.

Kyrkslätts miljöförening anser att bostadsområdet vid Centralskogens utkant endast kan planläggas till områdets norra del, söder om Smedsbyvägen så att AP-området avgränsas som en jämbred zon tillsammans med den befintliga bebyggelsen längs Smedsbyvägen.

Planläggarens bemötande: På plankartan har under förslagsskedet gjorts ändringar i enlighet med utlåtandet genom att minska byggandet i Hullus och Centralskogens områden.

16.5

Ett ytterligare byggande i Majvik och Solbacka är mycket problematiskt på grund av naturvärden och även kulturvärden. Esbovikens naturvärden har erkänts som Natura 2000-område, och i området finns det dessutom flera flygekorrerevir, fladdermöss, åkergrödor, olika slags värdefulla naturtyper och mångsidiga kulturvärden. I stället för Solbacka–Majvik bör byggandet styras till mindre känsliga områden. Vid den fortsatta planeringen bör man avstå från det område som bildas längs den sammanhängande uppsamlingsgatan.

Planläggarens bemötande: I samband med detaljplaneringen för Solbacka och Majvik har frågan om bättre samordning av planläggningen av området med natur- och kulturvärden lösts mer i detalj. Det är inte möjligt att slopa uppsamlingsgatan på grund

av trafiksäkerhet och trafikens smidighet. Den täta markanvändningen är motiverad i det ifrågavarande planeringsområdet, eftersom läget är utmärkt i förhållande till trafikförbindelserna. Uppsamlingsgatans sträckning har ändrats i förslagsskedet för både delgeneralplanen och detaljplanen. Uppsamlingsgatans sträckning och beaktandet av naturvärden har också diskuterats med Nylands NTM-central vid utarbetandet av detaljplanen.

16.6

Det värdefulla, gamla skogsområdet med beteckningen MU/eko i planutkastets sydvästra del, sydväst om kraftledningen som löper genom Centralskogens östra ända bör ändras till ett sammanhängande SL-område. Beteckningen skulle trygga bevarandet av dessa värdefulla skogsområden som en enhetlig ekologisk helhet. Nästan hela detta område består av skogsfigurer som är försedda med beteckningen lu och som i naturutredningen har konstaterats vara värdefulla.

Dessutom ska beteckningen MT/eko läggas till delen mellan järnvägen och Masabyvägen (1:32), eftersom de två ekologiska korridorerna (MU/eko) inte förenas nu.

Luo-områdena öster om Sundet bör även anslutas till naturskyddsområdet (SL). Det är motiverat att anvisa det landskapsmässigt värdefulla åkerområdet (MA) öster om Ring III som Sundets skyddszon. Dessutom bör vattenområdet mellan Sundet och Esboviken antecknas som blått W-område.

Planläggarens bemötande: MU/eko-beteckningens ändamålsenlighet i fråga om Centralskogen har övervägts vid utarbetandet av planen, och beteckningen samt beteckningarna lu har setts som ett tillräckligt sätt att trygga de värdefulla skogsområdena.

I planförslagsskedet har man lagt till beteckningen ekologisk korridor som syftar till att säkerställa att de ekologiska korridorerna förenas och att djuren kan röra sig.

Luo-områdena på Sundets östra sida har inte anslutits till SL-områdena, eftersom de inte har samma naturskyddsmässiga grunder som Esboviken och dess strand som ingår i nätverket Natura 2000 eller Sundets naturskyddsområde. W-området i Esboviken har inte heller anvisats på plankartan, eftersom den mer detaljerade markanvändningen anges i detaljplanerna för området, inte på delgeneralplansnivå.

16.7

Följande ändringar föreslås i planbestämmelserna:

Ett jord- och skogsbruksdominerat område där det är tillåtet att bygga friluftsleder (MU): byggnader och konstruktioner som betjänar jord- och skogsbruk får byggas i området. Det är tillåtet att bedriva skogsbruk i området. Områdets trädbestånd med träd av varierande ålder ska vid eventuella avverkningar utvecklas med varierande åldersfördelning, om bevarandet av naturvärden inte förutsätter annan slags behandling. Eventuell skogsavverkning och jordbearbetning ska utföras på det sätt som områdets särdrag förutsätter så att landskaps- och rekreationsvärdena samt andra miljövärden bevaras.

Med beteckningen MU/eko har man anvisat en korridor vars funktionalitet måste säkerställas. Djurens möjligheter att röra sig måste garanteras. Trädbeståndet med träd av varierande ålder ska utvecklas i skogen, om bevarandet av naturvärden inte förutsätter andra skötselåtgärder. Förändrande markarbeten, trädfällning, jordbearbetning och andra med dessa jämförbara åtgärder är tillåtna endast om

det kan visas att områdets miljövärden inte äventyras. Med undantag av friluftsleder är annat byggnadsförbudet i området.

Ett jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda naturvärden (MY): det är tillåtet att anlägga friluftsleder i området under förutsättning att miljövärdena inte äventyras. Förändrande markarbeten, trädfällning och andra med dessa jämförbara åtgärder är tillåtna endast om det kan visas att områdets miljövärden inte äventyras.

Planläggarens bemötande: Planbestämmelserna i delgeneralplanen för Masaby överensstämmer med kommunens övriga delgeneralplaner, bland annat med den samtidigt anhängiggjorda delgeneralplanen för Kommuncentrum etapp 2. Planbestämmelserna har i planförslagsskedet preciserats till ändamålsenliga, men alla preciseringar som nämnts i utlåtandet har inte gjorts.

16.8

Åtminstone följande utredningar behövs för den fortsatta behandlingen av planen:

De utredningar som naturutredningen för Masaby och Bobäck (Pekka Routasuo, Eniro 2015) har föreslagit om förekomsten av flygekorre, fladdermus, åkergröda och uttrar ska enligt vad som anges göras så att de omfattar alla potentiella områden i hela planområdet.

En utredning av tickor som särskilt gäller Centralskogen och Esbovikens Natura-områdes stränder samt vissa fastigheter.

En utredning av fågelbeståndet för identifiering av värdefulla objekt och bedömning av effekterna på fågelbeståndet. I synnerhet bör effekterna på fågelvärden i Esboviken och Vitträsk bedömas.

Daghemmen och skolorna ska frågas om vilka skogsområden och andra rekreationsområden de använder.

I utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck konstateras att "Kustbanan och Ring III skapar en stor hindereffekt för både naturen och invånarna. Att bevara och skapa de redan fungerande passagerna är en stor utmaning och ska lösas i större skala." Dessa lösningar bör övervägas i planbeskrivningen, även om de egentliga lösningar som går över/under Kustbanan och Ring III skulle genomföras utanför Masabys delgeneralplaneområde.

Hjordjurens passager ska utredas. Det är nödvändigt att utreda hur förändringarna av förbindelseleder på grund av hindereffekten från de uråldriga förbindelselederna och nya trafiklederna syns i förslaget till delgeneralplan.

Planläggarens bemötande: Situationen för flygekorrar har i huvudsak utretts i hela planområdet. Andra kompletterande naturutredningar görs efter behov i samband med detaljplanering. Utredningar om till exempel åkergrödor och uttrar har inte ansetts vara nödvändiga i samband med delgeneralplanläggningen. Motiveringen är att det i delgeneralplanen inte anvisas ändringar i markanvändningen till områden som enligt naturutredningen lämpar sig för de ifrågavarande arterna. Områden som lämpar sig för utrotningshotade arter anvisas i delgeneralplanen antingen som rekreations- eller jord- och skogsbruksdominerade områden och anvisas inte för detaljplanering.

Utredningarna av tickor görs i samband med en eventuell detaljplanering. Delgeneralplanen möjliggör en flexibel planering av områdena genom detaljplanering, eftersom områdesbeteckningarna för bostadsområden som anvisats på plankartan omfattar rekreations- och parkområden där de värdefulla naturområdena torde vara belägna.

I samband med detaljplaneförslaget för Solbacka och Majvik har en Natura-bedömning gjorts för naturskyddsområdet i Esboviken som hör till nätverket Natura 2000. Utvärderingsrapporten visade att detaljplanen inte medför någon betydande olägenhet för naturvärdena. Eftersom detaljplaneområdet befinner sig i omedelbar närhet av ett skyddat vattendrag och strandområde som ingår i nätverket Natura 2000, är dess eventuella effekter de mest relevanta av hela planområdets effekter. Det är därför inte ändamålsenligt att göra en bedömning av konsekvenserna från hela planområdet.

Sjön Vitträsk ingår inte i något naturskydds nätverk och där har man därför inte gjort motsvarande bedömning av konsekvenserna. I närheten av sjön Vitträsk anvisas inte heller ändringar i markanvändningen som skulle påverka fågelbestånden.

Det kommunala bildningsväsendet svarar för placeringen av daghem och skolor samt för rekreationsområden som de använder. Bildningsväsendets utlåtanden begärs inom planprojekten.

Hindereffekten har i förslagsskedet för delgeneralplanen beaktats när det gäller planbeteckningen ekologisk korridor.

Planens ekologiska nätverk, grönkorridorer och större skogsområden (bland annat Centralskogen) gör det möjligt för exempelvis hjorddjur att röra sig i planeringsområdet.

17. Skogsvårdsföreningen

14.12.2017

17.1

Delgeneralplanen har i fråga om planering och utredningar av jord- och skogsbruksområden tagits till en alltför detaljerad nivå. De enskilda objektens areal, till exempel luo-områden, är som lägst 0,25 hektar. En så pass småskalig planering stöder inte planens syfte att bevara breda och sammanhängande skogsområden. Planmaterialet i denna form medför oskälig olägenhet för markägarna i form av inkomstbortfall.

Planläggarens bemötande: Luo-områdena är särskilt viktiga för den biologiska mångfalden och syftar inte till att påverka skogarnas storlek. Med beteckningen luo garanteras att naturens mångfald bevaras. Sammanhängande skogsområden har lösts i planen genom att anvisa områden som jord- och skogsbruksdominerade områden samt närrekreatiomsområden.

17.2

I planen finns åtminstone en planbestämmelse som tydligt strider mot MRL: kravet på tillstånd för miljöåtgärder i MY- och eko-områdena.

Att anteckna området som M-område i stället för MU- eller MY-område ska motiveras och gås igenom tillsammans med markägarna. Friluftsliv som grundar sig på allemansrätt kan genom planläggning inte utvidgas till friluftsområde. Skogsvårdsföreningen föreslår att de skogsbruksdominerade områdena i enlighet med gällande plan ska anvisas med beteckningen M. De vidsträckta skogsdominerade områdena kan bevaras om de förblir i skogsbruksanvändning. Då har markägarna möjlighet att använda sin egendom på det sätt de önskar. Skötseln och användningen av skogar styrs genom flera olika lagar, varav de viktigaste är skogs-, naturvårds- och vattenlagen. Planläggning av skogsområden ökar onödigt överlappande reglering och skapar förvirring i fråga om vad som i fortsättningen är tillåtet i området och vem som beslutar om det.

Planläggarens bemötande: Planbestämmelsen har i fråga om kravet på tillstånd för miljöåtgärder korrigerats i förslagsskedet i enlighet med utlåtandet efter att lagstiftningen ändrats.

Delgeneralplaneringen styr detaljplaneringen och i samband med detaljplanering beaktas naturvärden hos jord- och skogsbruksdominerade områden med särskilda miljövärden (MY-områden). I jord- och skogsbruksdominerade områden med särskilda behov av styrning av friluftslivet (MU-områden) vill man anvisa områden för kommunbornas eventuella friluftsanvändning. Även MU-områdenas markanvändning avgörs i och med detaljplaneringen i de områden som ska detaljplaneras. Med dessa motiveringar är beteckningarna MY och MU nödvändiga i planen. Både MY- och MU-områdena är dock huvudsakligen jord- och skogsbruksdominerade områden i vilka jord- och skogsbruk kan bedrivas. Då har markägarna möjlighet att använda sin egendom för att bedriva jord- och skogsbruk.

Det finns drygt 1 000 markägare i planområdet och det går inte att förhandla systematiskt med alla. Under planprocessen ombeds markägarna att yttra sig om beredningsmaterialet samt planförslaget, om vilket det är möjligt att göra en anmärkning. På basis av anmärkningarna görs vid behov ändringar i den slutgiltiga planen som förbereds för att godkännas av kommunfullmäktige. Dessutom har markägarna rätt att vara i kontakt med planläggare som ansvarar för planprojektet när som helst under planprocessen.

17.3

Som luo-objekt har till exempel antecknats talldominerade torra moar, lundar samt flera ekonomiskogsområden som gränsar till Natura-området. Med beteckningen luo har man anvisat även objekt som skyddas av skogslagen och naturvårdslagen och vars behandling övervakas av Skogscentralen samt Närings-, trafik- och miljöcentralen. Vilket mervärde ger planbeteckningen? Beteckningen luo är en av de svårast tolkade planbeteckningarna och bör endast användas efter särskild prövning och motivering. En del av luo-objekten har inte antecknats i planbeskrivningens förteckning och grunderna för dem har inte fastställts. Skogsvårdsföreningen föreslår, att alla luo-beteckningar tas bort från den egentliga plankartan.

Planläggarens bemötande: Planbeskrivningens förteckning har granskats i planförslagsskedet och korrigeringar har gjorts. Kyrkslätts kommun upprättar planerna i

enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Se även svar 17.1 för luo-områdenas del.

18. Helsingforstraktens ornitologiska förening 1.8.2018

18.1

Föreningen anser att det är en hållbar och bra lösning att man i delgeneralplanen har försökt rikta det nya byggandet till centrumzonen och längs goda kollektivtrafikförbindelser. Det är positivt att man i planen har använt beteckningen luo som skyddar naturens mångfald. Planen bör dock vidareutvecklas för att bättre ta hänsyn till naturvärden.

Planeringsområdet gränsar till två viktiga fågelområden. Esboviken ingår i det riksomfattande programmet för skydd av fågelvatten och är dessutom ett viktigt fågelområde på landskapsnivå. Vitträsk är i sin tur potentiellt betydande på landskapsnivå. Områdets utveckling ska ske så att de värdefulla fågelområdena inte drabbas av skadeverkningar. Detta innebär i praktiken att stränderna bevaras så naturliga och lugna som möjligt. Även båtliv och annan verksamhet i vattenområdet ska uppmärksammas med tanke på tryggandet av fågelvärden.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Esboviken med sina strandområden som ingår i nätverket Natura 2000 har i delgeneralplanen anvisats som naturskyddsområde. Vid Natura-utvärderingen av detaljplaneprojektet för Solbacka och Majvik har det utretts att markanvändning enligt planen inte försämrar Esbovikens naturvärden. Sjön Vitträsk's strandområde har i planförslaget antecknats som bostadsområde för fristående småhus och byggnadsskyddsområde, område för byggnader som betjänar turismen samt jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av styrning av friluftslivet. I närheten av sjön Vittträsk anvisas inte ändringar i markanvändningen som skulle påverka fågelvärdena. Följaktligen orsakar den markanvändning som delgeneralplanen möjliggör inte några betydande konsekvenser för områdets naturvärden.

18.2

I planområdet finns det även andra objekt som är viktiga med tanke på fågelbeståndets och den övriga naturens mångfald och som ska beaktas vid planeringen. Skogar som är belägna i planområdets södra utkant, mellan Masabyvägen och Smedsbyvägen, har i planen föreslagits för småhusbyggande. Den nya vägsträckningen och byggandet som anvisats längs den splittrar helt onödigt det sammanhängande och för sina naturvärden betydande skogsområdet. Föreningen föreslår att den nya vägsträckningen och de småhusområden som anvisats i anslutning till den i närheten av Hullus och Framnäs-parkens hållmarksskog tas bort från planen. Även det nya bostadsområdet som anvisats söder om Smedsbyvägen bör minskas så att byggandet placeras längs Smedsbyvägen.

Planläggarens bemötande: Den nya vägförbindelsen som anvisats i den södra sidan av Masaby idrottspark och de småhusdominerade bostadsområdena i Hullus område har

tagits bort från planförslaget. **Målet är att bevara de grön- och rekreationsområden som ansluter sig till Centralskogen så stora som möjligt. Småhusdominerat bostadsområde anvisas däremot i Centralskogen nära Smedsbyvägen i delgeneralplaneförslaget.**

18.3

Det bör övervägas om de värdefulla skogsområdena sydväst om kraftledningen bör anvisas med en reservering för skyddsområde.

Planläggarens bemötande: Bevarandet av de värdefulla skogsområdena i fråga tryggas genom att anvisa områdena för rekreationsanvändning samt jord- och skogsbruk så att miljövärdena inte försämras. Kommunen har inlett en generalplanering för Centralskogen 2019.

18.4

I planarbetet bör en utredning av fågelbeståndet genomföras för identifiering av värdefulla objekt och bedömning av effekterna på fågelbeståndet. I planarbetet bör man dessutom bedöma effekterna på fågelvärden i Esboviken och Vitträsk.

Planläggarens bemötande: I naturutredningen för Masaby och Bobäck har de landskapsmässigt värdefulla fågelområdena anvisats och dessa områden har beaktats vid planeringen. Materialet om delgeneralplanen har kompletterats med en Natura 2000-bedömning som gjorts i förslagsskedet för detaljplanen för Solbacka och Majvik och som innehåller en bedömning av konsekvenserna på Esbovikens fågelvärden.

18.5

Enligt den utarbetade naturutredningen ligger de mest värdefulla naturområdena vid Esbovikens stränder. För objekten bör en starkare planbeteckning fastställas som bättre kan trygga bevarandet av värdena för fågelvattnet som är viktigt för strandområdet och därmed även fågelbeståndet. Avgränsningen i naturutredningen avviker från avgränsningen i delgeneralplanen.

Planläggarens bemötande: Parallellt med delgeneralplanen har man arbetat på detaljplanen för Solbacka och Majvik där områdets markanvändning avgörs mer i detalj. Vattenområdet som hör till nätverket Natura 2000 samt en del av stranden har markerats som naturskyddsområde i detaljplanen för Solbacka och Majvik samt i delgeneralplanen för Masaby. Den del av stranden som inte ingår i nätverket Natura 2000 anvisas för rekreation. Rekreativmöjligheten förverkligas som stig och största delen av stranden finns kvar som område dit inga ändringar i markanvändningen anvisas. Ett orört område tryggar bevarandet av fågelvattnets värden. I samband med detaljplaneförslaget för Solbacka och Majvik har en Natura-utvärdering gjorts, vars rapport finns tillgänglig under projektet på kommunens webbplats.

Naturutredningen har utöver Masabys delgeneralplaneområde gjorts på Bobäcks delgeneralplaneområde och dess avgränsning avviker därför från avgränsningen i delgeneralplanen för Masaby.

19.1

Enligt utredningarna finns flera kulturhistoriskt värdefulla områden och byggnader i planområdet (områden och platser, byggnader och byggnadsgrupper samt skyddade minnesmärken som skyddas med stöd av lagen om fornminnen 295/1963). Den gamla historiska vägsträckningen och med tanke på miljön värdefulla åkerområden samt områden med betydande miljövärden bör också bevaras. Planerna, besluten och utredningarna som gjorts i samband med detaljplanearbetet för området ska noggrant analyseras för att bedöma deras effekter i samband med eventuellt nytt byggande och eventuell ny verksamhet som den nya delgeneralplanen möjliggör. Beredningsmaterialet återspeglar situationen väl och kan användas för planering av området, men i större skala bör miljövärdena och den gamla, kulturhistoriskt värdefulla miljön beaktas.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Materialet har kompletterats i planförslagsskedet och till plankartan har tillagts till exempel områdesbeteckningar som anger kulturmiljöns områdeshelhet. Anpassningen av nybyggnation till det befintliga byggnadsbeståndet, särskilt i området med kulturmiljöhelheter, avgörs när detaljplaner utarbetas för områdena i stället för i delgeneralplanen.

19.2

De stora, AP-märkta områdena i Hulluskogen/Centralskogen, som ligger nära kulturhistoriskt värdefulla områden, är problematiska och har också en stark inverkan på naturen. Planen för en väg som korsar området är olämplig för området. Däremot är planerna för gång- och cykelvägar genom historiskt värdefulla områden goda. På så sätt blir Masabys historia och dess värdefulla områden lättillgängliga för invånare och gäster och ökar kunskapen om hemtrakten.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Reserveringarna för bostadsområden i den så kallade Centralskogen/Hulluskogen samt vägförbindelsen har i planförslagsstadiet granskats och dimensioneringen av dem har minskats. Bostadsområdena och gatuförbindelsen som betjänar dem är belägna nära Smedsbyvägen och i området Hullus anvisas inte ändringar i markanvändningen.

20.1

Verkningsområdet för delgeneralplanen för Masaby sträcker sig utöver Kyrkslätt till Esbo och Helsingfors. Planens verkningsområde ska beaktas vid planeringen av planen, eftersom planområdet kommer att betjäna hela verkningsområdet.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

I deltagande- och utvärderingsplanen fastställs planens verkningsområde som sträcker sig längre än det egentliga planeringsområdet. Vid utarbetandet av delgeneralplanen har man beaktat bland annat sammanhängande trafikförbindelser och rut-ter till Esbo och övriga Kyrkslätt. Av Esbo stad har man begärt ett utlåtande om be-redningsmaterialet för planen, men de hade inga anmärkningar på planen.

20.2

I delgeneralplanen anvisas inte en tillräcklig förbindelse till Centralskogen. Bristen på närnatur hotar att omvandla Masaby till en slum. De som flyttar till Masaby eller Bobäck flyttar dit eftersom naturen är nära. Då den nya, planerade ringförbindelsen förverkligas, omvandlas nästan all natur i byn Masaby till tomtmark. Avståndet från ringförbindelsen till tågstationen är för långt, vilket leder till att invå-narna kommer att använda bilen.

Kyrksläotts huvudsakliga grönkorridor måste vara bredare. I delgeneralplanen planeras avverkning, och de får inte genomföras. Det skulle vara bra att inrätta en fond som skulle äga kommunens stora mark-områden. Fonden skulle få köpa mark till ett fast pris för att alla markägare skulle få samma ersättning. Därefter skulle kommunen kunna planera sina områden utan att kränka någons intressen. De värde-fulle naturobjekten i naturutredningen för Bobäck och Masaby måste beaktas bättre i planen (till ex-empel Bobäcken).

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Större rekreatiomsområden och gröna korridorer samt friluftsleder (till exempel i när-heten av markanvändningen längs Masabys nya ringförbindelse) har anvisats rikligt i planeringsområdet.

I delgeneralplanen anvisas reservationer för bostadsområden och närrekreatiomsom-råden i allmänhet. Dimensioneringen och den mer detaljerade planeringen av bo-stadsområden genomförs vid detaljplaneringen. I delgeneralplanen återstår kvarte-rens grönområden inom bostadsområdena, vilkas dimensionering preciseras i sam-band med detaljplanering. Till exempel terrängformerna förorsakar redan att alla om-råden som i delgeneralplanerna anvisats som bostadsområden inte kan planläggas för tätt boende. Dessutom besparas värdefulla naturobjekt, varav en del återstår inom reservationen för bostadsområde i delgeneralplanen, från byggande vid en mer detaljerad planering, det vill säga i samband med detaljplanering. Mellan bostadsom-rådena kommer det att finnas grönområden, klippor och annan naturlig miljö.

Naturutredningen har beaktats på plankartan och i planbeskrivningen.

20.3

Kyrkslätt siktar på att bli en kolneutral kommun. Att överge Bobäcks hållplats verkar helt och hållet dikteras av bilisterna. För att minska biltrafiken måste man öka antalet tågstationer.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom. Varken Bobäcks nedlagda håll-plats eller dess näromgivning ingår i delgeneralplanen för Masaby.

20.4

I målen för planen nämns förbättring av företagens möjligheter. Hittills har många arbetsplatser flyttat från Kyrkslätt och de flesta invånare arbetar i Helsingfors. I området Masaby och Bobäck bör man ha

olika kultur- och in kvarteringsobjekt, till exempel ett kongresscenter, museum, Sundets kulturpark samt flygplats för elektriska småflygplan.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

I samband med detaljplanering löses den mer detaljerade markanvändningen i planeringsområdet, såsom placeringen av företagsverksamhet.

21. Nissnikun yhtenäiskoulun vanhempainyhdistys

7.1.2018

Föräldraföreningen anser det vara bra att delgeneralplanen tar hänsyn till de växande trafikvolymerna och syftar till att begränsa trafiken på Smedsbyvägen och Masabyvägen i omedelbar närhet av Nissniku skola. Nissniku enhetsskola har ett läge med god tillgänglighet och dess ställning bör tryggas även i fortsättningen. På samma sätt bör de närtjänster som skolan utnyttjar (bland annat ungdoms- och bibliotekstjänster) tryggas i framtiden.

Det är mycket viktigt att bevara området historiskt värdefulla objekt samt naturvärden. Det är viktigt att elevernas tillgång till rekreationsområden, historiska objekt och naturen bevaras. I synnerhet ska det närbelägna, så kallade östra området av Centralskogen bevaras obebyggt.

Det är bra att delgeneralplanen möjliggör strandrutten mot Bobäckviken som gång- och cykelväg.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

22. Gesterby-Sepänkylä Kyläyhdistys ry

7.1.2018

Byföreningen har inga anmärkningar på planutkastet. Föreningen hoppas dock att beredningen av delgeneralplanen leder till gatubelysning även för Smedsbyvägen och Vecklaxvägen, eftersom detta skulle ha en betydande positiv effekt på trafiksäkerheten.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Gatubelysningen färdigställdes för Smedsbyvägen. För Vecklaxvägen planeras gatubelysning, byggandet av gatubelysningen för sträckan Smedsbyvägen–Stenbrovägen börjar tidigast 2023 och för Österbyvägen–Säflaksvägen tidigast 2028. Kommunen har dock på grund av den ekonomiska situationen varit tvungen att fatta beslut om att skjuta upp tidsplanen för planeringen, vilket leder till att byggandet av belysningen torde starta några år senare än i tidtabellen ovan.

23. MasKi ry

7.1.2018

MasKi ry föreslår att en reservation för en fullskalig övertryckshall på gräsplanen i Framnäs idrottspark görs i delgeneralplanen. Dessutom vill sällskapet ha en snabb utredning av en tillfällig toalettlösning för idrottsparkens område.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Framnäs idrottspark anvisas i delgeneralplaneförslaget som område för idrotts- och rekreationstjänster. I området gäller detaljplanen för Masaby idrottspark, där en byggnadsyta för en idrottshall har anvisats. Utöver det föregående har det byggts betydligt i idrottsparken efter delgeneralplanens beredningsmaterial och den toalett-lösning som nämns i utlåtandet har lösts.

24. Senatfastigheter

21.12.2017

24.1

I området för delgeneralplanen ligger en fastighet som ägs av finska staten och förvaltas av Senatfastigheter. På fastigheten finns en byggnad som används av Geodatacentralen och vars verksamhet fortsätter tills vidare. En lösning för omlokaliseringen av Geodatacentralen söks dock för närvarande. Geodatacentralens verksamhet är delvis störningskänslig, vilket ska beaktas vid planeringen och byggandet av området så länge som Geodatacentralens verksamhet där fortsätter. Vi ber om att Senatfastigheter och Geodatacentralen i god tid i förväg informeras om åtgärder som eventuellt orsakar störningar.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

I området som ägs av Senatfastigheter utarbetas detaljplanen för Solbacka och Majvik, där den detaljerade markanvändningen i området avgörs.

24.2

När det gäller parkering bör det noteras att om byggandet av infrastruktur och kvarter för planområdet inleds medan Geodatacentralen fortfarande är verksam i området, kan eventuella tillfälliga parkeringsarrangemang vid Geodatacentralen inte genomföras som strukturella. Förutom de parkeringsplatser som finns på tomten bör gatuparkeringen garanteras.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

24.3

Eftersom den statliga användningen av fastigheten kommer att upphöra i framtiden, föreslår Senatfastigheter att fastighetens område i sin helhet anvisas för bostadsbruk vid planläggningen.

Planläggarens bemötande: I delgeneralplaneförslaget för Masaby samt i detaljplaneprojektet för Solbacka och Majvik anvisas fastighetens område för bostadsbruk.

25. DNA Oyj

14.11.2017

I planen föreslås att områden ska reserveras för användning av mobiltelefonmaster, särskilt i anslutning till bostads- och pendlingsregioner.

Planläggarens bemötande: I delgeneralplanen anvisas markanvändningen i planeringsområdet på ett allmänt plan. Områden för mobiltelefonmaster preciseras i samband med detaljplanering.

26. Elisa Oyj

16.11.2017

Elisa har telekablar på området, som måste beaktas innan byggandet inleds. Vid eventuella flyttningar av ledningar måste man ta kontakt minst fyra månader innan byggnadsarbetena inleds.

Planläggarens bemötande: Vid utarbetandet av detaljplanerna beaktas förutom telekablar även andra underjordiska kommunaltekniska ledningar.

27. Caruna

11.12.2017

Caruna har en transformatorstation och en kraftledning i området. I sitt utlåtande uttrycker Caruna en önskan om platser för nya kraftledningar. Det har inte gjorts några närmare planer eller utredningar om de kraftledningar som övervägs, så ledningsreservationerna bör antecknas i planen med en allmän beteckning "kraftledningarnas förbindelsebehov", vilket skulle möjliggöra olika planeringslösningar.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom. I delgeneralplanens förslagskede har man till planbestämmelsen "Ledning eller linje" som beskriver den nuvarande situationen tillagt ett omnämmande om att det är tillåtet att placera nya kraftledningar i ledningsgatan.

28. Gasum Oy

8.1.2018

Planbestämmelserna ska innehålla ett omnämmande om begränsningar som orsakas av ett rörsystem för naturgas, till exempel "Byggverksamhet och annan verksamhet i närheten av ett rörsystem för naturgas är begränsad i enlighet med förordning 551/2009".

I närheten av ett rörsystem för naturgas får inte bedrivas sådan verksamhet som medför olägenhet eller fara för driften av ett naturgasrör.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Till planbestämmelserna har gjorts ett tillägg enligt vilket skyddsavstånden till naturgasröret ska beaktas vid byggande och planering av annan markanvändning.

29. Hvittorps väglag

2.1.2018

29.1

I delgeneralplanen har flera väganslutningar planerats som påverkar trafikvolymen på Hvittorpsvägen. Hvittorpsvägen är i förhållande till sin nuvarande bärförmåga redan nästan överbelastad, eftersom det finns mycket tung trafik på vägen i synnerhet till Esbo kyrkliga samfällighets lägercenter som ligger

vid vägens slut. En ökning av invånarantalet enligt delgeneralplanen kräver en ny, mer hållbar väglösning.

Planläggarens bemötande: Hvittorpsvägen har i delgeneralplaneförslaget för Masaby anvisats som väg som ska utvecklas från korsningen mellan Smedsbyvägen och Hvittorpsvägen ända till lägercentret.

29.2

Väglaget har skyddat och märkt förpostställningen med löpgravar på det av Sovjetunionen ockuperade området vid kraftlinjen över vägen. Vi föreslår att löpgravarna och deras skyddsmärkningar ska inkluderas i planförslaget.

Planläggarens bemötande: Det har inte gjorts någon inventering på planeringsområdet för delgeneralplanen för Masaby som skulle täcka alla objekt från Sovjetunionens tid på hela planeringsområdet. Därför har objekten inte antecknats i delgeneralplaneförslaget. Detaljerade arkeologiska inventeringar görs i stället i samband med detaljplanering.

Gränslinjen mellan Finland och Sovjetunionen under Porkala arrendeperiod har markerats i delgeneralplanens plankarta och -bestämmelser.

30. Tina enskilda väglag

8.1.2018

30.1

Den nya ringvägen bör inte byggas. Om ringvägen ändå byggs, får det inte bli genomfartstrafik via Tinaåkersvägen och Skogstorpsvägen till Smedsbyvägen. Om ringleden byggs, ska biltrafiken på Tinaåkersvägen brytas i den övre delen av backen under anslutningen till fastigheten 4:57 så att slutändan skulle använda ringvägen.

Lugnet på Tinaåkersvägen måste bevaras så att det inte kommer extra trafik till småhusområdet och för att den är en mysig gångväg. Det finns inget behov av att bredda vägen, för även i dag kan bilar passera varandra utan problem. När vägen bibehålls i sin nuvarande bredd, förblir körhastigheterna måttliga. Bostadsområdet (A) som markerats i början av Tinaåkersvägen bör omvandlas till ett småhusdominerat bostadsområde (AP), eftersom AP-byggandet skulle passa bättre i den skogiga Masaby för att göra området mer enhetligt.

Masabys motions slinga och dess skogsområde är en viktig rekreationsplats för invånarna i området. Dess storlek får inte minskas. Reservationen för Masaby ringväg går över den sista sträckan av motions slingan, vilket innebär att motions slingan borde svänga vänster i en brant backe och åtminstone vinterbruk skulle vara omöjligt.

I detaljplanen för Tinaparken har en cykelled runt motions slingan angivits som fungerar bättre än den rutt som anges på kartan.

Planläggarens bemötande: Masabys ringförbindelse är nödvändig att bygga för att garantera smidiga trafikarrangemang i takt med att Masabys invånarantal växer. Dess byggande torde ske under 2030–2040-talet beroende på hur Masabys invånarantal ökar. I delgeneralplanen för Masaby görs det möjligt att områdets befolkning växer till 15 000 invånare. Ju närmare man befinner sig Masaby station, desto mer motiverat är det att bygga täta bostadsområden. Därför är det motiverat att anvisa ett nytt

bostadsområde med beteckningen A i anslutning till Tinaåkersvägen, nära Masabys ringförbindelse. Planbeteckningen A möjliggör inte bara höghusboendet utan också placeringen av småhusboende i det markerade området. Förverkligandet av beteckningen avgörs i samband med detaljplanering, då områdets nuvarande tillstånd beaktas i detaljplaneringen och man försöker anpassa det nya byggnadsbeståndet till det nuvarande.

Sträckningen för Masabys ringförbindelse har granskats i delgeneralplanens förslagskede. Den slutliga sträckningen av ringförbindelsen görs i gatuplanen i enlighet med detaljplanen, där den nuvarande terrängen och markanvändningen beaktas i möjligaste mån.

Till delgeneralplaneförslaget har en gång- och cykelled i enlighet med detaljplanen för Tinaparken lagts till.

30.2

Suomelastigen bör markeras som gång- och cykelväg i planen. Den är den viktigaste gång- och cykelförbindelsen mellan Tinaåkersvägen och Masaby centrum.

Planläggarens bemötande: I detaljplaneförslaget för Bjönsbacken har Suomelastigen anvisats som gata för att möjliggöra trafik till bostadsbyggnader längs gatan. Trafikvolymen på gatan är dock liten och därför är det säkert att röra sig längs den.

Till delgeneralplaneförslaget har Suomelastigen tillagts i enlighet med detaljplaneförslaget för Bjönsbacken.

ÅSIKTER

Åsikt 1

I tomtens övre del föreslås ytterligare några småhustomter. Dessutom önskas att området för höghusbyggande i tomtens nedre del i mån av möjlighet skulle kunna utvidgas. Tomten ligger mycket nära tågstationen och det finns inga tydliga skäl för att utvidga grönförbindelserna just på den ifrågavarande tomten. I utkastet är grönförbindelsen mycket bred vid tomten, betydligt bredare än vid många andra tomter.

Planläggarens bemötande: Det småhusdominerade bostadsområdet (AP) har breddats något enligt synpunkten. En större breddning av kvartersområdet skulle dock orsaka en betydande minskning av närrekreationsområdet. Områdets mer detaljerade planering genomförs i samband med detaljplanering.

Synpunkt 2

2.1

Det föreslås att fastigheten förblir som AP-område liksom övriga omgivande fastigheter. Att delvis stycka upp tomten i närrekreationsområde (VL) är inte jämlik behandling jämfört med närmaste grannar. Det föreslagna VL-området skulle ta minst en, om inte två egnahemshustomters plats. Det specificerade VL-området passar väl som tomter för egnahemshusbyggande. Den nuvarande skogen används för hushållets behov, träd fälls genomtänkt och strävan är att bevara skogens mångfald. VL-området som planerats i området är problematiskt med tanke på rörligheten, eftersom området bara kan nås söderifrån.

Planläggarens bemötande: Det småhusdominerade bostadsområdet (AP) på fastigheten har justerats något. Området ska dock få ett tillräckligt nätverk av närrekreationsrutten och detta säkerställs genom delgeneral- samt detaljplanering. Att utvidga kvartersområdet helt och hållet i det småhusdominerade bostadsområdet (AP) skulle förhindra rekreativ användning från Masaby centrum till Masabys västliga områden. Därför kan fastigheten inte enbart anvisas för boende. Områdets mer detaljerade planering genomförs i samband med detaljplanering.

2.2

Det föreslås att den planerade gång- och cykelvägen enligt planen i bilagan skulle gå längs AK-områdets kant och svänga utmed den planerade VL-remsan längs Skogstorpsvägens kant, via Högsättersvägens kant till den punkt som den nuvarande planen anger.

Planläggarens bemötande: Eftersom det befintliga närrekreationsområdet inte förvandlas till bostadsområde, är det inte motiverat att ändra den riktgivande friluftsleden som anvisats i delgeneralplanen. Leden är riktgivande och dess exakta läge bekräftas i samband med detaljplaneringen.

Synpunkt 3

3.1

Det föreslås att den gränslinje mellan VL-området och AP-området som markerats vid fastighetens västra kant flyttas för att följa vår västra gräns. På denna gränslinje finns ett relativt stort dike där dagvattnet samlas. Eftersom användningen av denna remsa sannolikt är ringa för rekreation, är det motiverat att anvisa den som AP-område eller AP-områdets förbindelse.

Planläggarens bemötande: I delgeneralplanen anvisas markanvändningen för området på ett allmänt plan, en mer detaljerad planering genomförs i samband med detaljplanering. I detaljplaneringen kan man till exempel anvisa en bro över diken eller åar eller någon annan lösning som gör det möjligt att använda området för rekreation. Hanteringen av dagvattnet löses mer detaljerat i samband med detaljplanering. Området behöver rekreativrutter från Masaby centrum till västra Masaby och därför behövs en områdesreservation för närrekreationsområde (VL) på detta ställe.

3.2

VL-remsan som antecknats i tomtens södra spets kan inte användas säkert av människor eller djur på grund av risken för fall eller halka. Det föreslås att en liten del av gång- och cykelvägen som går från tomtens södra spets flyttas lite söderut från det branta kala berget. I detta fall skulle passagen i VL-området fås säker genom att terrassera bergbrantens kant tillräckligt flack med jord eller genom att bygga en trappa eller bro över branten.

Planläggarens bemötande: Gång- och cykelvägen/huvudfriluftsleden har flyttats något enligt den synpunkt som lämnats. Den mer detaljerade placeringen och planeringen av leden löses i samband med detaljplanering.

Synpunkt 4

Planläggningen respekterar inte naturvärden och fridfullt boende för dem som bor här. Den nya ringvägen anses vara särskilt negativ. Vägen korsar Bobäcks och Hommas fridfulla bostadsområden på ett tråkigt sätt. Vägen går alldeles intill husen i Bobäck/Hommas och bryter den så kallade Masaby motions slingas skog som är ett viktigt närrekreationsområde för invånarna.

Planläggarens bemötande: Vägens sträckning har granskats i planförslagsskedet. Det är oundvikligt att bygga vägförbindelsen, eftersom det ökade invånarantalet skulle

leda till trafikstockningar på de nuvarande vägarna vid genomförandet av de detaljplaner som styrs av delgeneralplanen. Det finns mycket liten bebyggelse i ringförbindelsens omedelbara närhet för närvarande. I delgeneralplanen anvisas ett stort antal närrekreationsområden för invånarna.

Synpunkt 5

Trafiken får inte styras intill Sundsbergs bostadsområde och skola. Den ökande trafiken äventyrar skolbarnens säkerhet, antalet små partiklar ökar avsevärt och äventyrar förskole- och skolbarnens hälsa. Dessutom omvandlar trafiken den charmiga byn till ett genomfartsområde. Trafiken via Ring III medför däremot inga olägenheter för kommunen eller dess invånare.

Planläggarens bemötande: Uppsamlingsgatans läge som angetts i utlåtandet har i samband med detaljplaneprojektet för Solbacka och Majvik granskats, och i och med trafikutredningarna har uppsamlingsgatans sträckning ändrats så att gatan i stället för längs Herrgårdsstranden löper från planeringsområdet för Solbacka och Majvik via bron över Ring III till Sundvägen och vidare till Sundsbergsvägen.

Synpunkt 6

6.1

Från plankartan över delgeneralplanen för Masaby bör beteckningen P som påverkar tomten tas bort och ändras till beteckningen A så att P-området går runt den ifrågavarande tomtens gräns.

Planläggarens bemötande: Gränsen för beteckningen P har i delgeneralplanens förslagsskede rättats till för att passera till mitten av fastigheten.

6.2

På delgeneralplannivå bör även idrottshallens läge på Masaby skolas nuvarande tomt beaktas. I den gällande detaljplanen har en idrottshall skissats på tomt. Detta läge skulle också vara den bästa lösningen i den nya delgeneralplanen, eftersom det är en knutpunkt för trafiken. Det är motiverat att anvisa idrottshallen i knutpunkten, eftersom korsningen medför buller och därmed inte lämpar sig för boende. Idrottshallen skulle även skydda Masaby skolas friluft- och idrottsområden mot buller från korsningen och förena skolgården som delas av den nuvarande idrottshallen till en bättre utnyttjningsbar gårdshelhet. Grönområdet på grannfastigheten bör bevaras.

Planläggarens bemötande: Masabys övertryckshall ligger i dag på fastigheten bredvid Masaby skola och dess läge ändras inte i samband med delgeneralplanen. Områdesbeteckningen för service och förvaltning (P) möjliggör att även i fortsättningen placera idrottstjänster i området.

Delgeneralplanen är en översiktlig plan. De grönområden som ingår i områdena för centrumfunktioner samt bostadsområdena avgörs i samband med detaljplanering.

Synpunkt 7

Enligt Masabys nya delgeneralplan ska ett småhusdominerat bostadsområde planläggas på den tidigare åkern bredvid bostadsaktiebolaget. Den nya vägen till bostadsområdet skulle gå alldeles intill fastigheten i fråga. Området har hittills bevarats naturnära och fridfullt. I takt med det nya bostadsområdet, den nya vägen och den ökande trafiken förändras området karaktär. Det föreslås att den ifrågavarande vägen skulle dras närmare skogskanten eller åtminstone längre bort från de befintliga bostäderna. I området bedrivs även koloniodling. Det nya koloniodlingsområdet som antecknats i planen ligger alltför långt bort.

Planläggarens bemötande: I delgeneralplanens förslagsskede har bostadsområdenas placering och dimensionering granskats. Från det så kallade Centralskogens område som ligger mellan Masabyvägen och Smedsbyvägen har bostadsområden tagits bort i planförslagsskedet. Vägförbindelsen har också stakats ut i planförslagsskedet och den anvisas som tomtgata endast från Smedsbyvägen. Parcellodlingsområdena har även granskats i förslagsskedet, och på plankartan har de nuvarande koloniodlingsområdena antecknats med objektbeteckningen RP.

Synpunkt 8

8.1

Det föreslås att vägsträckningen som anges i planen flyttas åt sydväst. Då skulle vägen gå längs den skuggiga kanten av det öppna grönområdet, och det soliga, ljusa området skulle förbli ett sammanhängande rekreativt område. Vägen skulle också störa boende i närliggande bostadsområden mindre.

Planläggarens bemötande: Vägförbindelsen har stakats ut i planförslagsskedet och den anvisas som tomtgata endast från Smedsbyvägen. Se även tidigare svar, det vill säga svar nummer 7.

8.2

Att koloniodlingen fortsätter i det nuvarande området anses vara viktigt. Då bör kartans RP-område fortsätta åt nordväst ända till det nya, planlagda småhusdominerade området. I takt med att Masabys invånarantal växer kommer också koloniodlingens popularitet att öka, eftersom koloniodling och närproducerad mat i allmänhet ökar i popularitet. På så sätt skulle kolonierna räcka till för alla villiga. Att flytta vägen åt nordväst skulle också vara till nytta för odlare i det nya koloniområdet (RP), eftersom en tillräckligt solig odlingsareal skulle räcka till flera.

Planläggarens bemötande: Det nuvarande koloniodlingsområdet har i förslagsskedet antecknats på plankartan med objektbeteckningen RP. Storleken på och antalet kolonilotter preciseras i en mer detaljerad planering, det vill säga i detaljplaneringen.

Synpunkt 9

Markägaren har tillsammans med kommunen inrättat en arbetsgrupp som utarbetar detaljplanering i sitt område. Arbetsgruppen föreslår i sin rapport några preciseringar i de avgränsningar av småhusområden (AP), grönområden (V) samt jord- och skogsbruksområden (MU) som anges i utkastet till

delgeneralplanen. Det föreslås att en detaljplan utarbetas för området baserad på värdena trivsel, förmånlighet, gemenskap och ansvarsfullhet. I den fortsatta beredningen av delgeneralplanen för Masaby som är under bearbetning är det bra att ta hänsyn till arbetsgruppens ovan nämnda rapport i sin helhet och särskilt förslagen på sidan 43 i rapporten för att precisera utkastet till delgeneralplanen.

Planläggarens bemötande: Det ifrågavarande beredningsmaterialet och förslaget till detaljplanen för Blåbärsbrinken har tillsammans med kommunen utarbetats parallellt med delgeneralplaneförslaget för Masaby. De utredningar och markanvändningslösningar som gjorts har beaktats både i beredningsmaterialet för detaljplanen och i detaljplaneförslaget samt i delgeneralplaneförslaget för Masaby.

Synpunkt 10

10.1

Näridrottsplatser måste bevaras. Den närbelägna backen som antecknats i den till synpunkten bifogade kartbilagan är en näridrottsplats för områdets hundrastare och daghemsbarn och ska bevaras. Dessutom skulle genomfartsvägen från Masabyvägen till Vecklavägen förstöra hela den fridfulla boendemiljön.

Planläggarens bemötande: I delgeneralplanens förslagsskede har bostadsområdenas placering och dimensionering granskats. Närbacken i fråga anvisas som närrekreationsområde. Om genomfartsvägen avser det nya förbindelsebehovet söder om planeringsområdet för delgeneralplanen, har detta tagits bort från delgeneralplaneförslaget.

10.2

Att placera koloniodling i en vägkorsning är ingen lyckad lösning. Föroreningar och små partiklar från trafiken bör hållas borta från matproduktionsområden. Man går till kolonin även för att lugna ner sig och tillbringa tid, vilket inte lyckas bredvid en livligt trafikerad väg.

Planläggarens bemötande: Koloniodlingen i fråga har tagits bort från plankartan i enlighet med synpunkten som gavs i förslagsskedet.

Synpunkt 11

De i delgeneralplanen angivna målen för Kyrkslätt om beredskap för stark tillväxt och nybyggnation ska också kunna beaktas i Västergårds planområde. Den planläggning (M-områden samt några områden för fristående småhus AO) som planeras för Västergårds planområde strider mot delgeneralplanens syfte vid utvecklandet av Masaby och dess närområden. Landsvägen erbjuder goda trafikförbindelser till Västergårds planområde och denna trafikled bör kunna utnyttjas och utvecklas även i framtiden. Att använda Västergårds planområde som den nya tidens bostadsområde skulle göra detta möjligt.

I delgeneralplanen har områdena Västergård och Östergård antecknats som kulturmiljöhelheter. Utvecklingen av Västergårdsområdets kulturmiljö även som levande kulturmiljö för framtiden förutsätter att det skapas utvecklingsmöjligheter i området, vilket bäst uppnås genom att skapa byggnadsmöjligheter som lämpar sig för miljön. Antalet byggnadsplatser som nu föreslagits för planområdet bör ökas med minst fem småhus från förslaget.

Stallbyggnaden i Västergårds planområde uppfyller inte de krav som EU-lagstiftningen ställer och byggnaden kan i det nuvarande läget inte anses ha ett kulturhistoriskt värde som sådan och bör därför kunna rivas ur planläggningssynpunkt.

Planläggarens bemötande: I delgeneralplaneförslaget anvisas två ytterligare byggnadsplatser för fristående småhus i Västergårdsområdet i jämförelse med beredningsmaterialet för planen.

Stallbyggnadens skyddsmärkning (sr) baserar sig på inventeringen för delgeneralplanen för Masala. Om byggnaden är i dåligt skick, ska man kontakta kommunens byggnadstillsyn gällande detta.

Synpunkt 12

Ett närreklamationsområde (VL) som tar cirka 70–80 procent av den mark som lämpar sig för planläggning har planerats genom synpunktgivarens tomt. Grönområdet som planerats genom tomtens och intilliggande tomter representerar inte särskilda naturvärden utan är en gammal åker som lämpar sig utmärkt för nybyggnation och som skulle liva upp områdets byggnadsbestånd som respekterar det gamla. Tomten ligger närmare Masaby centrum och dess trafikförbindelser än många områden som byggs längre bort. Dessutom är tomtens kommunaltekniskt lätt och snabb att bygga tack vare till exempel en tillfartsväg längs tomtens östra gräns. Med hänvisning till ovan nämnda omständigheter föreslås att det genom tomtens planerade grönområdet överges och området planläggs för bostadsbyggnad. Detta garanterar en jämlik behandling av markägarna.

Planläggarens bemötande: Närreklamationsområdet (VL) tar mindre än hälften av tomtens areal. Norr om fastigheten ska flygekorrrens livsmiljö och rörelse från området mot norr och söder tryggas genom att anvisa områden som förblir i naturtillstånd i fastighetens näromgivning. Att förstöra och försvaga flygekorrrens föröknings- och rastplatser är förbjudet med stöd av naturvårdslagen.

En mer detaljerad planering av fastigheten i fråga genomförs i detaljplanen för Blåbärsbrinken. Den ifrågavarande detaljplanen har utarbetats samtidigt som delgeneralplanen för Masaby, och det är möjligt att lämna en synpunkt om detaljplanen i planens beredningsskede samt förslagsskede.

Synpunkt 13

13.1

En del av synpunktgivarens fastighet har anvisats som jord- och skogsbruksdominerat område (M) så att en del av området för gårdsfunktioner omfattas av beteckningen. Man föreslår att tomtens avgränsning flyttas söderut från gården så att det angivna M-området ungefär halveras. En naturlig gräns skulle kunna vara bäcken som delar M-området.

Planläggarens bemötande: Gränsen för det jord- och skogsbruksdominerade området har flyttats enligt synpunkten.

13.2

Ungefär halvvägs går Hvittorpsvägen på en bro över en bäck kallad Bråtåå. Till bron hörs ett stort antal åkergrödor under parningslek och bäcken erbjuder sannolikt en lämplig övervintrings- och lekplats för åkergrödor.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Markanvändningen utmed bäcken förändras inte från den nuvarande situationen.

13.4

Norr om träbron finns en kraftlinje norr om vilken det finns en skyttegrav till en förpostställning för de ryska ockupationstrupperna. Väglaget har separat märkt ut platsen med en skylt som sevärdhet och skyddsobjekt.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Synpunkt 14

14.1

Invånarna i detta bostadsområde motsätter sig den nya, planerade ringförbindelsen och de nya bostadsområden som planerats utmed ringförbindelsen. Masaby bör utvecklas småstadsaktigt, inte som småhusmatta, såsom i Esbo. Ringvägen och småhusområdena skulle inte stödja användningen av tjänster i Masaby centrum och inte heller användningen av kollektivtrafik på resor utanför Masaby. Befolkningstätheten i de nya småhusområdena är inte tillräcklig för en smidig kollektivtrafik. Avståndet från de nya bostadsområdena till tjänsterna i Masaby centrum och kollektivtrafikförbindelserna är så stort att områdena i praktiken skulle vara bilberoende. Enhetliga obebyggda naturområden bör med alla medel vårdas. För många har goda friluftsmöjligheter varit ett viktigt motiv för att flytta till och bo i Masaby.

Ett ytterligare byggande som något stöder sig på den befintliga vägen är godtagbar för bostadsområdet, liksom en friluftsled i öst–västlig riktning ungefär följande fastighetsgränserna. En god praxis bör vara att markera den del av tomter som ligger mot rekreatiomsområde eller friluftsled som ett slags buffertzona, det vill säga en del av en tomt som förblir obebyggd. Då kan även smala områden fungera som delar av rutterna på ändamålsenliga ställen så att det inte känns som att gå in på en gård.

Det är sannolikt, att den föreslagna ringvägen skulle gå över åkergrödans förekomstområde. Älgarna använder aktivt den rutt som anvisats som ringväg. När detaljplanen för Hommas ändrades, lämnades skogsgränsen och åkerns södra kant utanför byggandet just på grund av att älgarna går där. Dessutom finns jordvärmerör på platsen för den föreslagna ringvägen.

Planläggarens bemötande: Masabys ringförbindelse är nödvändig att genomföras för att garantera smidiga trafikarrangemang i takt med att Masabys invånarantal växer. Dess byggande torde ske under 2030–2040-talet beroende på hur Masabys invånarantal ökar. I delgeneralplaneförslaget för Masaby görs en befolkningstillväxt till 15 000 invånare möjlig.

Delgeneralplanen och de stadsplaner som är anhängiga i området samt de nya detaljplaner som ska inledas utarbetas så att man till exempel ber HRT, som sköter kollektivtrafiken i området, om utlåtanden och synpunkter på huruvida kollektivtrafiken kan ordnas i planområdena. Markanvändningen planeras så att kollektivtrafik kan

ordnas. Dessutom byggs gång- och cykelvägar i de nya detaljplaneområdena för att underlätta rörligheten. Syftet är att ordna busstrafik till den nya ringförbindelsen och därmed göra det möjligt för invånarna i de nya områdena att ta sig exempelvis till Masaby station, kommuncentrumet och i riktning mot Esbo med kollektivtrafik.

En mer detaljerad utstakning av den föreslagna ringförbindelsen görs i samband med den gatuplan som utarbetas efter detaljplaneringen. Då utreds och beaktas områdets naturvärden samt till exempel ledningsnätverken.

Synpunkt 15

15.1

Till gränsen vid tomtens nordvästra hörn har ett VL-område placerats. Enligt ett arvsskiftesavtal omfattas strandremsan i det nordvästra hörnet av rätt till privat bruk. VL-området passar inte för den plats som reserverats för det. Det föreslås att markeringen tas bort.

Planläggarens bemötande: Närreklamationsområdet (VL) har i planförslaget omvandlats till ett jord- och skogsbruksdominerat område.

15.2

Storleken på AO-områdena i beredningsmaterialet ska kontrolleras och det ska säkerställas att antalet byggnadsrätter som anvisats i dem överensstämmer med bestämmelserna i Kyrksläotts byggnadsordning. Till exempel bör synpunktsgivarens fastighet vara 7,5 hektar stor, vilket inte enligt uppskattningar är fallet.

Planläggarens bemötande: I planförslagsskedet har det framkommit ett behov av att detaljplanera bland annat ett småhusområde på fastigheten i fråga. De kalkylerade byggnadsplatserna enligt beräkningen av stamfastigheten i Kyrksläotts generalplan har granskats i förslagsskedet och kalkylen finns bifogad till planförslaget.

15.3

I Kyrksläotts generalplan har en av markägarens fastigheter anvisats nästan helt och hållet som småhusdominerat bostadsområde (AP). I beredningsmaterialet för delgeneralplanen har en betydande del av fastigheten omvandlats till ett närreklamationsområde (VL). VL-områden behövs i planen, men med tanke på att markägarna ska behandlas lika bör en del av VL-området och gång- och cykelvägen också placeras på grannfastigheter. Det föreslås även att VL-området ska minskas, eftersom gång- och cykelvägen går naturligt i ravinen och byggandet på högplatån inte stör dem som går där. Det föreslås att AP-området utvidgas.

Planläggarens bemötande: Jämfört med beredningsmaterialet för planen har det småhusdominerade bostadsområdet (AP) utvidgats och närreklamationsområdet (VL) minskats lite i delgeneralplaneförslaget i enlighet med den givna synpunkten. På fastigheten anvisas dessutom ett annat område som ska detaljplaneras. Delgeneralplanen styr planeringen på en övergripande nivå och en mer detaljerad planering av området genomförs i samband med detaljplanering. Området ska få ett tillräckligt

nätverk av närrekreationsrutter och detta säkerställs genom delgeneral- samt detaljplanering.

15.4

Vissa byggnader på markägarens fastighet har anvisats med skyddsbezeichnung. Dessa byggnader är i dåligt skick och man vill därför inte bygga i närheten av dem. Av denna anledning bör bostadsområdena utvidgas så att de planerade byggnadsrätterna ryms på ett förnuftigt sätt i området.

Planläggarens bemötande: På dessa fastigheter anvisas bostadsområde som ska detaljplaneras. En mer detaljerad planering avgörs alltså i detaljplanen. Områdena kan inte utvidgas för att ett tillräckligt antal grön- och rekreationsområden ska bevaras när antalet invånare ökar i området. Man kan ha kontakt med kommunens byggnadstillsyn om byggnaderna är i dåligt skick.

15.5

Området för fristående småhus har i delgeneralplanen placerats på platsen för ett gammalt träsk. Marken är ett myrbottnat, blött område som inte ens kan torrläggas, eftersom ytan på den intilliggande ån ligger nästan på samma nivå som träsket. Det skulle vara förnuftigt att flytta bostadsområdet för att göra det möjligt att utnyttja de byggnadsrätter som är avsedda för det. Förslaget presenteras i synpunktens bilagor.

Planläggarens bemötande: I delgeneralplaneförslaget anvisas fastighetens område för ett småhusdominerat bostadsområde (AP) som ska detaljplaneras. Bostadsområdet har flyttats lite mer norrut i enlighet med synpunkten. En mer detaljerad planering av bostadsområdet görs i samband med detaljplanering.

15.6

I generalplanen har den största delen av skogarna inom det område som ska planläggas anvisats med beteckningen för ett jord- och skogsbruksdominerat område (M). Endast ett litet MU-område finns kring friluftsleden. I beredningsmaterialet för delgeneralplanen har däremot den största delen av skogen antecknats som MU-område, vilket på ett orimligt sätt begränsar markägarens möjlighet till skogsvård. Det föreslås att skogarna återställs till M-områden med undantag av friluftsledernas kanter där beteckningen MU är motiverad.

Planläggarens bemötande: De jord- och skogsbruksdominerade områdena med särskilt behov av styrning av friluftslivet (MU-områden) är huvudsakligen jord- och skogsbruksdominerade områden, där jord- och skogsbruk kan bedrivas. Då har markägarna möjlighet att använda sin egendom för att bedriva jord- och skogsbruk. Det är möjligt att bygga friluftsleder i området, men rutterna försvagar inte jord- och skogsbruken i någon större utsträckning. Kravet på tillstånd för miljöåtgärder har tagits bort från planförslaget.

Synpunkt 16

I beredningsmaterialet för delgeneralplanen har ett förbindelsebehov för vägtrafik söder om Hullusvägen i den södra delen av Masaby tätort och ett koloniodlingsområde (RP) närmare Masabyvägen anvisats. Det föreslås att vägtrafikens förbindelsebehov, det vill säga den blivande vägen, flyttas söderut för att gå längs kraftledningen och att koloniodlingsområdet ska ligga närmare bostadsaktiebolaget på Hullusvägen 2 så att dessa objekt byter plats sinsemellan. Det skulle vara lämpligt att placera kraftledningen och vägen sida vid sida eftersom de båda stör sina omgivningar. Dessutom är vägen till nytta för underhållet av kraftledningen. Koloniodlingsområdet skulle vara en betydligt lämpligare granne för bostadsaktiebolaget än vägen. Det skulle naturligtvis vara bra att bygga en gång- och cykelväg intill vägen.

Planläggarens bemötande: Se även svaret på utlåtande 26.2.

I delgeneralplanens förslagsskede har bostadsområdenas placering och dimensionering granskats. Från området mellan Masabyvägen och Smedsbyvägen har bostadsområden tagits bort i planförslagsskedet och även ett nytt förbindelsebehov för vägtrafiken som endast anvisas som tomtgata med anslutning från Smedsbyvägen i planförslaget. Koloniodlingsområdena har också granskats i förslagsskedet, och på plankartan har de nuvarande koloniodlingsområdena markerats med objektbeteckningen RP.

Synpunkt 17

17.1

I planen finns påfallande många närrekreationsområden (VL) som korsar små tomter. I den första versionen av delgeneralplanen hade uthusbyggnaderna och gårdsområdet vid synpunktsgivarens fastighet anvisats som VL-område. Detta har delvis rättats till, men även i beredningsmaterialet för planen har nästan hälften av den berörda synpunktsgivarens lokaler antecknats som VL-område. I det föreslagna VL-området finns öppet dikade tegar som används för odling, vilket kommer att försvåra eller till och med göra det omöjligt att använda området för rekreation i framtiden. De stora och breda VL-områdena kommer att försvåra den framtida detaljplaneringen av området. Den nuvarande lösningen behandlar inte markägarna lika. Det föreslås att VL-området tas bort från detta ställe och flyttas i enlighet med den framställda bilagan så att det 46 meter breda kraftledningsområdet utnyttjas.

Planläggarens bemötande: Med delgeneralplanens rekreationsområden tryggas rekreation för områdets invånare i deras närnatur. Med rekreationsområdena tryggas också värdefulla naturområden, bevarandet av arter samt naturens mångfald. Genom det ifrågavarande närrekreationsområdet går en riktgivande friluftsled i beredningsmaterialet för planen. Med leden säkerställs inte bara rekreationsverksamhet för invånarna utan också gång och cykling. Man vill framför allt leda gång- och cykelförbindelser från området till Masaby centrum och därför har leden anvisats på detta ställe.

17.2

I bilagorna till beredningsmaterialet för delgeneralplanen finns en förteckning över byggnadsrättigheterna enligt beräkningen av stamfastigheten. På synpunktsgivarens fastighet har det inte anvisats någon byggnadsplats – kan man alltså enligt delgeneralplanen bestämma att någon gård inte duger till byggande?

Planläggarens bemötande: De byggnadsplatser som delgeneralplanen möjliggör baserar sig på beräkningen av stamfastigheten i Kyrksläotts generalplan 2020 i de områden som inte anvisas för detaljplanering. Däremot anvisas synpunktsgivarens fastighet i planförslaget för detaljplanering, varvid en eller flera byggnadsplatser i och med detaljplaneringen anvisas i fastigheten. En mer detaljerad planering av bostadsområdet görs i samband med detaljplanering.

17.3

Hvittorpsvägens anslutning till Vecklaxvägen har flyttats på den grunden att Brunngrändens anslutning är direkt från motsatta sidan. En bättre lösning skulle vara att flytta Hvittorpsvägen 5–10 meter västerut, vilket skulle göra det möjligt att bibehålla den gamla sträckningen. Förändring av gamla vägar och dess inverkan på landskapet bör undvikas.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Ärendet angående vägsträckningen som kom fram i synpunkten avgörs i detaljplaneprojektet för Blåbärsbrinken.

17.4

Kommunen har vid invånarmötet gett en kommentar om att delgeneralplanen inte är bindande för byggnadsrättigheter, utan riktgivande och preciseras i detaljplanen. Detta torde inte vara fallet, eftersom man vid behov kan hänvisa till delgeneralplanen i samband med framtida överklaganden.

Planläggarens bemötande: De byggnadsplatser som delgeneralplanen möjliggör baserar sig på beräkningen av stamfastigheten i Kyrksläotts generalplan 2020 i de områden som inte anvisas för detaljplanering. Antalet byggnadsrättigheter preciseras i samband med detaljplanering i områden av delgeneralplanen som ska detaljplaneras.

Synpunkt 18

I det senaste beredningsmaterialet för delgeneralplanen för Masaby har den del av Bobäck som ligger söder om Ring III, Bobäckstrandens vägområde, tagits med. Orsaken tycks vara trafikplanering och till exempel utstakning av den nya ringvägen. Beredningsmaterialet för delgeneralplanen för Masaby skiljer sig i detta område från de tidigare kartorna i delgeneralplanen för Bobäck och det tidigare beredningsmaterialet för delgeneralplanen för Masaby. På den senast framlagda plankartan har cirka hälften av synpunktslämnarens tomtareal anvisats som närrekreationsområde. Man motsätter sig denna beteckning VL och hänvisar till plankartan i beredningsmaterialet för delgeneralplanen daterat 26.10.2017. Dessutom är motiveringen att marken är försumpad och att Esbovikens skyddsområde som ingår i nätverket Natura 2000 ligger intill området. En alltför ivrig rekreativ verksamhet kan orsaka störningar för fågelbeståndet.

Planläggarens bemötande: Den markanvändning som anvisats till fastigheten har i förslagsskedet för delgeneralplanen rättats till som bostadsområde (AP) i stället för närrekreationsområde.

Synpunkt 19

Markägarens fastighet bör ha fem byggnadsplatser. Vad håller på att planeras i vattenområdet på markägarens andra fastighet?

Planläggarens bemötande: Fastigheten i fråga anvisas för detaljplanering och antalet bostadsbyggnader preciseras i detaljplanen. Markägarens andra fastighet är planerad som närreklamationsområde (VL). Inga ändringar har planerats för själva vattenområdet.

Synpunkt 20

Friluftsleden har markerats att korsa fastigheten från hörn till hörn. Det föreslås att sträckningen ändras med följande motivering: tomtens befintliga byggnadsrätt skulle kunna utnyttjas bättre och ur detaljplaneringens perspektiv skulle det vara en bättre lösning, om stigen skulle dras längs det nuvarande diket till grönområdet.

Planläggarens bemötande: Planförslaget har enligt synpunkten korrigerats angående friluftsleden.

Synpunkt 21

Områdets planläggning förordas. Vi önskar A eller AP som planbeteckning för fastigheten, med största möjliga exploateringsgrad. Dessutom önskar vi att en del av fastighetens VL-område omvandlas till ett A- eller AP-område.

Planläggarens bemötande: En närmare planering av fastigheten genomförs i samband med detaljplaneprojektet för Blåbärsbrinken. I delgeneralplaneförslaget har en del av fastighetens närreklamationsområde (VL) omvandlats till ett småhusdominerat område (AP).

Synpunkt 22

22.1

Planeringen av markanvändningen på fastigheten och dess närområde har lyckats bra. Särskilt positivt är det att behovet av att bygga en parallell trafikled med Masabyvägen har lösts i planen och att man därmed kan förverkliga ett nätverk av grönområden. Det föreslås att gränsen till VL-området flyttas från synpunktslämnarens åker mot nordost, varvid det skulle vara möjligt att planlägga ett par småhus i området, både till synpunktsgivarens och kommunens marker.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

För den ifrågavarande fastigheten har markanvändningen ändrats i förslagsskedet för delgeneralplanen och fastigheten har anvisats som bostadsdominerat område (A).

22.2

Det föreslås att de nordvästra A-områdena (sex stycken) i Masaby centrum åtminstone delvis ska omvandlas till C-områden. Åtgärden skulle höja Masaby tätortsområdes status som huvudstadsregionens

västliga delområde. Det föreslås att Kyrkslätt kraftigt ska sträva efter att få Masaby station att bli en bytesstation för metro och närtågstrafik.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Områdesreservationen för centrumfunktioner (C) har i delgeneralplanens förslagskede ändrats lite. För närvarande är det varken aktuellt eller möjligt att ha Masaby som bytesstation för metro.

Synpunkt 23

Den natursköna, glest bebyggda och lugna Solbacka har beslutats att planläggas som tätbebyggt område. I generalplanen har området anvisats som småhusdominerat område (AP), område för enskild service och administration (PK) och område för bycentrum (AT). Det nya, täta byggandet motiveras bland annat med att det rekommenderas att man bygger tätt i ett område som ligger nära kollektivtrafikförbindelser. För närvarande finns det dock inga kollektivtrafikförbindelser i området. Den nya, möjliga vägförbindelsen är belägen mellan två fridlysta byggnader och tar en stor del av deras gårdsområde.

För att kunna bygga tätt krävs stora passager, stora parkeringsområden och effektiva tjänster. Solbacka förstörs med alltför effektivt byggande. Områdets befintliga bebyggelse beaktas inte alls, utan vägar och konstruktioner planeras utan hänsyn till gränser och befintliga lösningar. Ett måttfullt byggande skulle tillåta mindre passager och även andra befintliga vägar skulle kunna användas för trafik. Enkelriktad trafik, genomfartsförbud eller liknande skulle kunna vara en delösning.

Bifogat finns Västra Nylands landskapsmuseums utlåtande, där det konstateras att det höga byggandets lämplighet för området bör bedömas närmare.

Planläggarens bemötande: Se även svaret på utlåtande 3.2. Planeringsområdet för detaljplaneprojektet för Solbacka och Majvik ligger cirka 100–1000 meter från närtågstrafikens station, så området har en hög servicenivå för kollektivtrafik och hör därmed till bland annat den primära utvecklingszonen enligt planen MAL 2019. De riksomfattande målen för områdesanvändningen i markanvändnings- och bygglagen förutsätter bland annat ett effektivt byggande av stationsregioner. Lokaltrafikens (HRT) busslinje har planerats till uppsamlingsgatan i enlighet med detaljplaneprojektet för Solbacka och Majvik.

Det är utmanande att bygga kommunalteknik enligt detaljplaneprojektet för Solbacka och Majvik, så planläggningen av området kräver hög effektivitet i markanvändningen.

Synpunkt 24

24.1

Bevarandet av naturområdet med unikt höga naturvärden väster om elledningen som ligger norr om Östergård i Ingvaldsby ska säkerställas. Detta område är ett av de finaste objekten i hela södra Kyrkslätt och uppfyller väl Metso-programmets kriterier.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Skogsområdet anvisas som närreklamationsområde i delgeneralplanen. Beteckningen säkerställer att skogsområdet bevaras.

24.2

I planen bör man vara beredd på att Sundets vattenförbindelse till Esboviken kan återställas i samband med förbättring av Ring III. Det anspråkslösa metallrör som idag ligger under Ring III förhindrar ett ordentligt flöde från havet till Sundet. Där bör finnas en tillräckligt bred bro i stället för metallröret.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Utarbetandet av ändring av Ring III är anhängigt (situationen 2020) och där avgörs de detaljerade lösningarna för Ring III.

24.3

Flera olika parter har föreslagit att man skapar en motionsled mellan Masaby och Kyrkslätt. I planen bör sträckningen för en sådan led anvisas i detalj.

Planläggarens bemötande: I planen anvisas de riktgivande gång- och cykelvägarna och friluftslederna. En av dessa leder går från Masaby genom Centralskogen mot Kyrkslätt centrum.

Synpunkt 25

25.1

I beredningsmaterialet för delgeneralplanen för Masaby föreslås en betydande ökning av Masabys invånarantal och därmed en förstörelse av naturområden under byggandet. Runt Masaby centrum finns tillräckligt med plats för byggande. Gamla byggnader bör rivas och områdena göras lockande för invånare. Då skulle de nuvarande naturområdena kunna bevaras. De har ett stort värde för nuvarande invånare och skulle också betjäna framtida invånare. De nya vägförbindelserna är inte heller nödvändiga, eftersom kommunen borde utveckla kollektivtrafiken. Då skulle behovet av privatbilism vara mindre och den nuvarande infrastrukturen tillräcklig.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Till de nya vägförbindelserna har lokaltrafikens (HRT) busslinjer planerats. I takt med befolkningstillväxten måste man också bereda sig på en ökning av privatbilismen. Trafiken har granskats i trafikutredningen för delgeneralplanen för Masaby (Ramboll Finland Oy, 2021) samt i flera trafikutredningar för detaljplaneprojekten i Masabyområdet. Enligt utredningarna behövs nya vägförbindelser till planeringsområdet för delgeneralplanen, bland annat Masabys ringförbindelse, för att det även framöver ska vara smidigt och säkert att röra sig i området.

I delgeneralplanen anvisas reservationer för bostadsområden och närreklamationsområden översiktligt. Dimensioneringen och den mer detaljerade planeringen av

bostadsområden genomförs vid detaljplaneringen. I delgeneralplanen återstår kvarterens grönområden inom bostadsområdena, vilkas dimensionering preciseras i samband med detaljplanering. Till exempel terrängformerna förorsakar redan att alla områden som i delgeneralplanerna anvisats som bostadsområden inte kan planläggas för tätt boende. Dessutom besparas värdefulla naturobjekt, varav en del hamnar inom reservationen för bostadsområde i delgeneralplanen, från byggande vid en mer detaljerad planering. Mellan bostadsområdena kommer det att finnas grönområden, klippor och annan naturlig miljö.

25.2

Ett av Kyrksläotts största attraktionsfaktorer är goda naturområden. Skogar har bevarats från byggande och havet är nära. När det byggs mycket i andra närliggande kommuner, kommer bevarandet av naturområden att höja Kyrksläotts värde ytterligare i framtiden. Synpunktsgivaren anser att alla naturområden bör bevaras som de är i dag. I synnerhet bör skogsområdena mellan Masabyvägen och Smedsbyvägen bevaras orörda, och vägar och byggnader som anges i planen ska inte byggas. Skogen har en förbindelse till hela den vidsträckta centralskogen. Skogen samt ängsområdet mellan Kaptensstigen och skogen används av såväl frisksportare, motionärer som barn. På sommaren finns det koloniodling i området, dessutom finns det goda bär- och svampmarker där. I området finns historiska objekt och betydelsefulla naturobjekt. Om man måste bygga i området i fråga, bör byggandet anvisas på Smedsbyvägens sida. Där finns områden som redan under de gångna åren har avverkats och den finaste skogen finns inte längre kvar.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Det byggandet som i delgeneralplanen förslagsskede har anvisats till centralskogen har lättats, och det småhusdominerade bostadsområdet har enligt synpunkten anvisats närmare Smedsbyvägen.

25.3

Det föreslås att vägen från Masabyvägen till Smedsbyvägen utelämnas från planen. Dessutom föreslås att det planerade bostadsbyggandet på Hullusvägens, Kaptensstigens och Framnäsparkens område helt slopas och att området bevaras som det är nu. I området gäller detaljplanen för Masaby idrottspark som precis vunnit laga kraft och till vilken hör en del av området, dit man i delgeneralplanen har planerat byggande. I detaljplanen har området anvisats som rekreationsområde.

Planläggarens bemötande: Se svaren 25.1 och 25.2

Synpunkt 26

26.1

I beredningsmaterialet för delgeneralplanen för Masaby föreslår kommunen att den i mycket stor omfattning omvandlar de av kommunen ägda närrekreationsområdena i planområdets södra utkant till småhusdominerat bostadsbyggande (AP). De ifrågasvarande skogarna och ängen väster om Framnäsparken som helhet bör definitivt bevaras som närrekreationsområde för invånarna, vilket även framgår av de delar som ingår i den lagakraftvunna detaljplanen för Masaby idrottspark. Området är redan

nu mycket viktigt med tanke på dess rekreations-, landskaps- och naturvärden och kommer att vara det i allt högre grad i fortsättningen när områdets befolkning avsevärt ökar enligt målen i planen.

Planläggarens bemötande: Dessa bostadsområden som anvisats i beredningsmaterialet för planen har på basis av den respons som erhållits i delgeneralplanens förslagskede justerats så att närrekreationsområden bevaras i större omfattning än vad som angivits i beredningsmaterialet för delgeneralplanen. Det byggande som i delgeneralplanens förslagsskede har anvisats till Centralskogen har lättats, och det småhusdominerade bostadsområdet anvisas närmare Smedsbyvägen.

26.2

I planmaterialet föreslås en ny vägsträckning från Masabyvägen till väster om Hullusvägen, via de föreslagna nya AP-områdena till Smedsbyvägen. Invånarna i området, daghemmet Nissnikun päiväkoti samt skolorna Nissnikun koulu och Sepän koulu använder aktivt dessa närrekreationsområden. Om planerna genomförs skulle närskogarna enligt plantexterna krympa till smala grönkorridorer och därmed förlora skogskänslan och sitt rekreationsvärde när den nya bebyggelsen hörs och syns mellan träden. Skogarna skulle omvandlas till bakgårdar mellan de omgivande bostadsområdena.

Planläggarens bemötande: Dessa bostadsområden och förbindelsebehovet för vägtrafiken som anvisats i beredningsmaterialet för planen har på basis av den respons som erhållits under delgeneralplanens förslagsskede justerats så att närrekreationsområden bevaras i större omfattning än vad som angivits i beredningsmaterialet för delgeneralplanen. Förbindelsebehovet från Masabyvägen till Smedsbyvägen väster om Hullusvägen har tagits bort från planförslaget och i stället anvisas en tomtgata från Smedsbyvägen till de småhusdominerade bostadsområdena i planförslaget.

26.3

Kyrksläotts kommun har ett pågående projekt gällande Centralskogen som syftar till att främja bevarandet av Centralskogen som ett sammanhängande skogsområde som sträcker sig från Masaby nästan till Kyrksläotts centrum. Skogsområdet är i huvudsak i privat ägo. De föreslagna nya AP-områdena samt den nämnda, nya ringförbindelsen skulle på ett väsentligt sätt splittra och försvaga de betydande rekreations- och naturvärdena i Kyrksläotts Centralskogs östra ända. Hela Kyrksläotts Centralskogs finaste och naturmässigt värdefullaste figurer av gammal skog ligger precis i detta område i planområdets västra utkant, strax sydväst om elledningen som går i riktningen nordväst–sydost. De föreslagna nya AP-områdena och vägen skulle på hela kommunens nivå skilja detta mycket värdefulla, gamla skogsområde från närrekreationsskogarna mellan den och Masaby tätort. Områdena och vägen skulle eliminera den bufferteffekt som kommunens rekreationsskogar erbjuder de värdefullaste skogsfigurerna, varvid rekreationstrycket direkt skulle riktas till skogar som har de mest betydande naturvärdena.

Planläggarens bemötande: Se svaren 26.1 och 26.2

26.4

Man vill påpeka att de nya bostadsområdena i hela planområdet är för vidsträckta och att andelen kvarvarande skogar är för liten. Skogarna är viktiga rekreatiomsområden för dagens invånare och deras värde kommer att öka i takt med att invånarantalet ökar. I synnerhet skogarna i början av Hvittorpsvägen är viktiga för invånarna. Planeringen ska ske i samarbete med invånarna.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

I delgeneralplanen anvisas reservationer för bostadsområden och närrekreatiomsområden översiktligt. Dimensioneringen och den mer detaljerade planeringen av bostadsområden genomförs vid detaljplaneringen. I delgeneralplanen återstår kvarterens grönområden inom bostadsområdena, vilkas dimensionering preciseras i samband med detaljplanering. Till exempel terrängformerna förorsakar redan att alla områden som i delgeneralplanerna anvisats som bostadsområden inte kan planläggas för tätt boende. Dessutom besparas värdefulla naturobjekt, varav en del återstår inom reservationen för bostadsområde i delgeneralplanen, från byggande vid en mer detaljerad planering, det vill säga i samband med detaljplanering. Mellan bostadsområdena kommer det att finnas grönområden, klippor och annan naturlig miljö.

Synpunkt 27

27.1

Masaby invånarförenings koloniträdgårdar intill Framnäs vägen bör anvisas som koloniodlingsområden. Nu har de anvisats som närrekreatiomsområden. Dessutom är grönremsan väster om Nissniku för smal. Den är inte tillräckligt bred för rekreatiomsanvändning eller till exempel för villebrådets säkra förflyttning från en plats till en annan. Nissniku skog är ett populärt friluftsområde och från daghemmet Nissnikun päiväkoti görs regelbundna utflykter dit. Skog bör besparas så mycket som möjligt.

Planläggarens bemötande: Koloniträdgårdarna har tillagts till plankartan med objektbeteckningen RP. Markanvändningen i området Nissniku och Centralskogen har ändrats i delgeneralplanens förslagsskede, och ett stort antal skogsområden som i huvudsak har anvisats som närrekreatiomsområden (VL) samt jord- och skogsbruksdominerade områden (M, MU och MY) finns i planförslaget.

27.2

Det goda med planutkastet är att fornlämningarna och naturobjekten är väl markerade och dokumenterade. Särskilt bra är att sm-6 är markerat för att bevaras. Däremot har sm-5 markerats som bostadsområde i beredningsmaterialet för planen. Detta objekt bör skyddas tydligare. Objektet är värdefullt som fornlämning och särskilt den omgivande skogen är ett viktigt grönområde för barnfamiljer.

Planläggarens bemötande: På delgeneralplanens plankarta har bostadsområdena anvisats på ett allmänt plan. Fornlämningen (sm-5) är belägen mellan två bostadsområden, som i delgeneralplanen har förenats med en beteckning för bostadsområde på grund av det översiktliga märkningssättet. Planeringen av området preciseras i samband med detaljplanering, då man tar hänsyn till fornlämningarna. Objekt som anvisats som skyddade anvisas inte för byggande i samband med detaljplanering.

Synpunkt 28

28.1

Fram till delgeneralplanens målår 2040 möjliggörs en befolkningstillväxt på upp till 15 000 invånare. När man tittar på befolkningsutvecklingen i Kyrksläotts kommun under de senaste tjugo åren, märker man att hela kommunens befolkning har ökat med 11 200 personer 1996–2016. Det i delgeneralplanen angivna målet för befolkningstillväxt är således helt överdimensionerat.

I framtiden kommer bebyggelsen att bli allt mer koncentrerad till stadskärnorna och behovet av småhusdominerade områden minskar. Enligt Finlands miljöcentrals invånarbarometer från 2016 har populariteten för höghusboende i centrum ökat och önskemålen om egnahemsboende minskat. På grund av denna trend är antalet småhusområden som angivits i delgeneralplanen och den beräknade befolkningstillväxten väldigt överdimensionerade.

Det föreslås därför att de småhusområden (AP) som skulle befinna sig mellan Smedsbyvägen och Hvittorpsvägen tas bort från utkastet. Vidare föreslås att AP-områdena norr om Hvittorpsvägen och den nya, planerade vägen också tas bort från utkastet. Genom denna åtgärd kan planeringsområdet göras mer rimligt.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

I delgeneralplanen för Masaby möjliggörs det med planeringen av markanvändning en maximal befolkningstillväxt, det vill säga 15 000 invånare, fram till 2040. Förverkligandet av den befolkningstillväxt som delgeneralplanen möjliggör är dock inte entydigt säkert och områdets markanvändning anvisas mer detaljerad i samband med detaljplanering. Kommunens planläggning styrs av det politiska beslutsfattandet och därmed av planlägningsprogrammet. I planlägningsprogrammet 2021–2025 konstateras att utbudet av egnahemshustomter ska ökas från nuläget. I delgeneralplanen för Masaby anvisas därför både höghusdominerad bebyggelse (området Masaby centrum) och småhusdominerad bebyggelse (områdena flera kilometer från Masaby centrum).

I delgeneralplanens förslagsskede har bostadsområden justerats på grundval av den respons som erhållits och områden som anvisats för byggande i den södra delen av planeringsområdet har tagits bort från det så kallade Centralskogsområdet. I Kyrksläotts kommunstrategi 2018–2021 definieras befolkningstillväxt som ett mål, så man kan inte ta bort flera bostadsområden från delgeneralplanen, såsom bostadsområdena mellan Smedsbyvägen och Hvittorpsvägen, som föreslagits i synpunkten. Grunderna för de nya bostadsområdena är även Masabys goda regionala läge och kollektivtrafikens höga servicenivå i Masaby tätort.

Se även NTM-centralen i Nylands utlåtande 1.1.

28.2

I planutkastet har en ny vägförbindelse planerats från Smedsbyvägen till Hommasvägen. Den nya vägförbindelsen förbinder inte invånarna med tjänsterna, eftersom tjänsterna är koncentrerade till Masaby centrum. Till följd av detta skulle den nya vägförbindelsen endast öka trafiken i bostadsområdena och dessutom göra det möjligt för trafiken från Smedsbyvägen att gena via Hommasvägen. Den nya vägförbindelsen skulle medföra korsande trafik till Hommasbågen och Masaby skola samt daghemmen. I området för Masaby skola och daghem rör sig många barn dagligen och den nya

vägförbindelsen skulle öka biltrafiken förbi skolan och daghemmet. Detta ökar risken för trafikolyckor i området.

Den nya vägförbindelsen skulle gå genom de värdefulla skogsområdena mellan Hvittorpsvägen och Hommasbågen. I naturutredningen har dessa skogsområden antecknats uppfylla urvalsgrunderna för klasserna I–II i METSO III-programmet (hällmarksskogar, moskogar med murket träd, lundar, skogskärr). Skogsområdena i fråga är enhetliga och nästan helt orörda. De utgör en helhet med höga naturförhållanden som inte bör förstöras. Dessutom fungerar de som viktiga platser för svamp- och bärplockning för närområdenas invånare.

Till följd av de motiveringar som anges ovan föreslås att den nya vägförbindelsen som angetts i utkastet helt tas bort från utkastet.

Planläggarens bemötande: Se svaret på Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nylands utlåtande 1.3. Ringförbindelsen är nödvändig för att kunna förverkliga en befolkningstillväxt i Masaby. Förbindelsen minskar trafiken genom Masaby centrum och förbättrar trafiksäkerheten i centrum. I delgeneralplanens område anvisas ett stort antal närreklamationsområden samt jord- och skogsbruksdominerade områden, där invånarna har möjlighet till rekreation samt till exempel att plocka bär. Dessutom anvisas ett antal skyddade naturobjekt till planeringsområdet, såsom viktiga objekt med tanke på naturens mångfald samt objekt som ska skyddas med stöd av naturvårdslagen.

Synpunkt 29

29.1

Masaby motionsslingas skog är en viktig rekreatiionsplats för invånarna i området. Dess storlek eller storleken på dess sidoområden får inte minskas, området bör helst utvidgas. Masaby motionsslingas skog besöks av daghems-, förskole- och skolgrupper för att bekanta sig med naturen. Man kan inte bygga ett promenadstråk genom skogen, eftersom skogsremsan som samtidigt är ett viktigt undervisningsområde skulle förstöras. Detta skulle även drabba bär- och svampplockningen som är viktiga fritidssysselsättningar för många familjer.

I detaljplaneprojektet för Tinaparken förkortades motionsslingan något för att få en väg med stenkross i grunden i den nedre kanten. Denna väg används i stor utsträckning, vilket gör att trafikflödena riktas bort från motionsslingan och slingan frigörs för motionärer. Om man gör en gångväg till motionsslingans sluttning, skulle den förstöra naturen samt sluttningens form och trivseln i skogen. Om det hade funnits behov av en tvärgående, rakare led, skulle den redan finnas. Om leden måste genomföras, bör den göras längre nerifrån.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

På delgeneralplanens plankarta har en riktgivande friluftsled anvisats till motions-slingans område. Läget och ledens karaktär definieras närmare vid den fortsatta planeringen. Området kommer dock att bevaras naturligt, även om friluftsleden skulle genomföras där. I delgeneralplanens område anvisas ett stort antal närreklamationsområden samt jord- och skogsbruksdominerade områden, där invånarna har möjlighet till rekreation samt till exempel att plocka bär.

29.2

I delgeneralplanen har en gångled anvisats som korsar markägarens fastighet mitt på gårdsområdet. Denna bör tas bort, eftersom den inte är fungerande på grund av terrängformerna. Gårdsområdet skulle delas upp i två delar och barnens lekplats skulle hamna på den andra sidan av leden. Leden bör dras längre ned om den måste byggas.

Planläggarens bemötande: Friluftsleden har enligt synpunkten getts en ny sträckning i delgeneralplanens förslagsskede.

29.3

I delgeneralplanen har ett bostadsområde (A) anvisats i början av Tinaåkersvägen. Egnahemshuset finns dock inte längre i området, så kartdata är gamla. Det föreslås att A-området skulle ha tyngdpunkten i slutet av Skogstorpssvägen: det nya området skulle sålunda kunna planeras så att det stöder det gamla och det nya bostadsbeståndet. Om A-området förblir på sin nuvarande plats, bör byggnaderna passa in i byggnadsbeståndet i den befintliga planen. Nockhöjden får inte bli högre än i de nuvarande byggnaderna. Ett radhus med två våningar är alltså byggnadstypen med största möjliga effektivitet som passar i området.

Dessutom har ett grönområde anvisats söder om A-området. Området är dock ett vått, öppet område som inte passar som skyddszon för djur. Det föreslås att rekreationsområdet skulle placeras norr om A-området, där det finns skogigare område för att skydda djuren.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

En mer detaljerad planering av området genomförs i samband med detaljplanering som tar hänsyn till det nuvarande bostadsbeståndet. Bostadsområdena i änden av Skogstorpssvägen och i början av Tinaåkersvägen har enligt synpunkten ändrats något i delgeneralplanens förslagsskede.

29.4

En skyddszon för befintliga byggnader och beaktande av befintligt byggnadsbestånd bör vara utgångspunkten i planeringen. Lugnet på Tinaåkersvägen måste bevaras så att det inte kommer extra trafik till egnahemshusområdet och att den förblir en mysig gångled. Vägen ska bevaras i dess nuvarande storlek. Vid Tinaåkersvägen saknas en gångförbindelse som bör antecknas på plankartan.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Det befintliga byggnadsbeståndet och trafikarrangemangen beaktas i samband med detaljplanering. Till plankartan har i förslagsskedet tillagts en gångförbindelse vid Tinaåkersvägen.

Synpunkt 30

Synpunktens innehåll motsvarar synpunkten 26.

Planläggarens svar: Se svar 26.

Synpunkt 31

Planen för en ny ringförbindelse och andra planer för området vid Tinaåkersvägen är utmärkta. Planerna är nödvändiga ur företagets och områdesutvecklingens perspektiv. Speciellt utvecklingen av kollektivtrafik är fantastisk. Områdets natur är unik, men de förnyelser som föreslagits i beredningsmaterialet för planen är väl genomtänkta och nödvändiga för att bättre integrera området, som ligger så nära huvudstadsregionens tjänster, i metropolområdet. Man hoppas att delgeneralplanen och de praktiska arbeten som genomförs enligt den kommer att äga rum inom kort.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom.

Synpunkt 32

Synpunktens innehåll motsvarar synpunkten 26.

Planläggarens svar: Se svar 26.

Synpunkt 33

Gångstigen som planerats på markägarens tomt skulle dela tomt i två delar på mitten. Stigen skulle i fortsättningen försvåra användningen av hela tomtområdet och integriteten skulle försvinna. Dessutom skulle stigen skära av den nuvarande passagen till tomt. Vid planeringen bör man beakta de gamla hästvågar och stigar som finns i området och överväga att använda dem som grund för den nya gångvägen. Detta bör göras i synnerhet på grund av att det nuvarande planutkastet har ritats genom flera privata tomter och därigenom stör invånarnas trivsel och en eventuell användning av tomterna för småhusbyggande i framtiden.

Planläggarens bemötande: Stigen har i planförslagsskedet flyttats till att gå bredvid tomt, på den kommunägda tomt. Områdets mer detaljerade planering sker i samband med detaljplanering.

Synpunkt 34

I Masabys delgeneralplaneområde ingår flera objekt som är särskilt värdefulla för naturens mångfald, och vars föreslagna planbeteckningar inte garanterar att deras naturvärden bevaras i tillräcklig omfattning. Det föreslås att följande objekt antecknas i delgeneralplanen som naturskyddsområden med naturskydds-beteckningen (SL):

Östergård på den södra och sydvästra sidan av kraftledningen mellan Smedsbyvägen och Masabyvägen är ett ovanligt värdefullt skogsområde. Det värdefulla området som ska bevaras sträcker sig även något norr om kraftledningarna. Man bör sträva efter att skydda områdena med hjälp av Metso-programmet. Motiveringen är att den nuvarande planbeteckningen MU/eko inte i tillräcklig utsträckning garanterar att skogarna förblir orörda. Planbeteckningen möjliggör skogsavverkningar med tillstånd för miljöåtgärder. Förutom betydande naturvärden är skogarna viktiga rekreationsområden och en

betydande del av Centralskogen. De korsas av flera tydliga och lättframkomliga stigar som närområdets invånare regelbundet använder.

Sundets fåra samt de intilliggande ängarna sydväst om Sundsbergsvägen har klassificerats som "lokalt mycket värdefullt område". På delgeneralplanens karta är SL-avgränsningen av Sundets fåra för smal. Avgränsningen ska vara lika bred som avgränsningen av naturkartläggningen. Sundets beteckning SL bör fortsätta ända till Esboviken.

De i naturutredningen antecknade "lokalt mycket värdefulla områden" och "landskapsmässigt värdefulla områden" som gränsar till Esbovikens innersta del, bör antecknas som SL-områden. De AP-områden som antecknats mellan näromgivningen av Sundets fåras mynning och Ring III bör smalas av så pass mycket att de värdefulla objekt som antecknats i naturkartläggningen bevaras.

Strandskogarna i Sundet III detaljplan bör antecknas som SL-områden. Många sakkunniga har redan vid planeringen av Sundet III detaljplan konstaterat dessa skogar, som övergått i kommunens ägo, som mycket betydande för sina naturvärden. Detsamma konstateras i naturutredningen för Masaby–Bo-bäck, där strandskogarna klassificeras som "landskapsmässigt värdefulla områden".

De figurer som ingår i Sundsbergs urskog ligger huvudsakligen utanför planområdet. Naturutredningens beteckning för figurerna är "lokalt mycket värdefulla områden". Bevarandet av skogsobjekten bör säkerställas med beteckningen SL.

Planläggarens bemötande: I delgeneralplaneförslaget anvisas de områden, som antingen har inrättats som naturskyddsområden i enlighet med högsta förvaltningsdomstolens beslut eller som i generalplanen för Kyrkslätt har angetts som naturskyddsområden. De objekt som är värdefulla med tanke på naturens mångfald har i planen anvisats med beteckningen lu och de värdefulla skogsområdena med beteckningarna MY och MU/eko.

Sundets fåras bredd har anvisats i de lagakraftvunna ändringsdetaljplanerna för Masabyporten och Masaby centrum, och i delgeneralplaneförslaget har man beaktat fårans bredd i enlighet med detaljplanerna.

Synpunkt 35

Synpunktens innehåll motsvarar synpunkten 26.

Planläggarens svar: Se svar 26.

Synpunkt 36

36.1

Det föreslås att tomtens beteckning ändras till småhusdominerat bostadsområde (AP) på samma sätt som andra närliggande tomter. En avstyckning på 20 procent av tomtens areal till grannfastighetens område för flervåningshus (AK) och närrekreationsområde (VL) är inte egal för min fastighet. Utnyttjandet av tomten begränsas redan avsevärt av tillfartsvägen till grannfastigheten. De höga bostadshöghus som eventuellt byggs på AK-området kommer i varje fall att skugga fastigheten på den norra sidan.

Planläggarens bemötande: Tomtens beteckning har i delgeneralplanens förslagskede omvandlats till bostadsområde (A), där flervåningshus, radhus, småhus och fristående småhus kan byggas. Områdesbeteckningen omfattar även offentlig och privat service som behövs för boende, interna trafikleder, parkeringsområden, rekreations- och parkområden för områdets invånare samt områden för samhällsteknisk försörjning. En mer detaljerad planering av området genomförs i samband med detaljplanering, varvid genomförandet av delgeneralplanens beteckning A avgörs med beaktande av områdets nuvarande tillstånd. Syftet är att anpassa det nya byggnadsbeståndet till det nuvarande.

En mycket liten del av fastigheten har anvisats som närrekreationsområde (VL) och beteckningen är motiverad för att få en fungerande närrekreationsrutt till området.

36.2

En gravvård söder om fastigheten begränsar utnyttjandet av fastighetens södra gräns från grannfastighetens sida. Flyttningen av gränsen ger grannfastigheten inget mervärde men försämrar en vettig placering av bostadsbyggnader. Möjligheten att undersöka och flytta gravvården till en värdigare plats som bättre beaktar de avlidnas minne föreslås.

Planläggarens bemötande: Skyddet av gravvården baserar sig på en inventeringsutredning och det är inte möjligt att flytta den. En mer detaljerad planering av fastigheterna genomförs i samband med detaljplanering, varvid bland annat bostadsbyggnadernas placering beaktas.

36.3

Det föreslås att motions slingan tas bort från fastighetens område. Om en sådan ska göras, finns det en naturlig plats för den söder om gravvården längs flervåningshustomtens norra gräns. I detta fall skulle det finnas ett litet avstånd mellan flervåningshusen och småhusen, och småhusen skulle inte skuggas så mycket från söder.

Planläggarens bemötande: Friluftsleden har enligt synpunkten flyttats en bit söderut till närrekreationsområdet.

Synpunkt 37

37.1

Området utanför det nuvarande tätortsområdet vid Smedsbyvägen är för närvarande ett lugnt, lantligt och glest bebyggt egnahemshusområde. Området måste bevaras som det är även i fortsättningen.

Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom. Planeringsområdet för delgeneralplanen sträcker sig inte till den västra delen av Smedsbyvägen. Till Smedsbyvägen på planeringsområdet för delgeneralplanen anvisas huvudsakligen småhusdominerade bostadsområden.

37.2

Det planerade nya bostadsområdet i Smedsbyvägens västra utkant ligger två kilometer från Masa-byvägen och tre kilometer från tågstationen. Området ligger långt från Masabys planerade

centrumområde, kollektivtrafiken, tjänsterna och huvudlederna. Befolkningstätheten i de småhusdominerade bostadsområdena är inte tillräcklig för tät och snabb och än mindre för lönsam kollektivtrafik. Området är i praktiken bilberoende.

**Planläggarens bemötande: I samband med detaljplaneprojekt utreds hur lokalbuss-
trafiken ordnas till planområdena.**

37.3

Det planerade området är älgens uråldriga vandringsrutt och kalvningsområde. Dessutom finns det gott om rådjur i området och där har man observerat även flygekorrar. Skogsarbeten bör inte tillåtas under häckningstiden i området. Området gränsar till en mycket smal grönkorridor samt en betydande ekologisk korridor. Djurens möjligheter att röra sig måste garanteras. Ett viktigt motiv för att flytta till Masaby och bo här är naturens närhet och goda möjligheter till friluftsliv. Vi måste göra allt vi kan för att bevara de enhetliga, oobbyggda naturområdena – detta är allt viktigare när antalet invånare ökar.

**Planläggarens bemötande: Antecknas för kännedom. I delgeneralplanen anvisas ett
stort antal närreklamationsområden för invånarna.**

37.4

Smedsbyvägens tålighet i fråga om trafikvolym är redan på gränsen. De planerade bostadsområdena skulle minst tiodubbla trafikmängden på byvägen. En sådan ökning av trafikmängden skulle definitivt kräva nya vägar för alternativa rutter.

**Planläggarens bemötande: I trafikutredningen för delgeneralplanen för Masaby
(Ramboll Finland Oy, 2021) har de åtgärder som behövs för utvecklandet av trafiksystemet utretts. Utredningen och dess resultat har beaktats i delgeneralplaneförslaget. Bl.a. Masabys ringförbindelse är en ny, nödvändig förbindelse i planeringsområdet. Smedsbyvägens trafikmässiga funktionalitet har utretts i samband med trafikutredningen i detaljplaneprojektet för Blåbärsbrinken. Enligt utredningen gäller de trafikrelaterade utmaningarna inte Smedsbyvägen i en situation där korsningen mellan Masabyvägen och Smedsbyvägen har förnyats med trafikljus.**

37.5

Den nya vägförbindelsen till Masabyvägen korsar grönområden och strider mot den detaljplan som fastställdes 2017. Dessutom utgör vägen som sådan en farlig anslutningspunkt till Smedsbyvägen för körleden till tomtens mittemot. Det föreslås att den nuvarande byggnadsrätten för det nya, planerade området inte ökas eller att byggnadsrätten åtminstone minskas för att vara lämpligare för områdets läge och naturen.

**Planläggarens bemötande: Masabys ringförbindelse är nödvändig att genomföra för
att garantera smidiga trafikarrangemang i takt med att Masabys invånarantal växer. En mer detaljerad utstakning av den föreslagna ringförbindelsen och säkerhetsgranskningarna görs i samband med detaljplanering och gatuplaner.**

37.6

Det föreslås dessutom att det landskapsmässigt värdefulla åkerområdet (MA) enligt synpunktens bilaga ska övervägas som bostadsområde (A) eller småhusdominerat bostadsområde (AP), eftersom åkern i fråga ligger nära huvudlederna och tjänsterna i Sundsberg samt ungefär en kilometer från tågstationen.

Planläggarens bemötande: Till hörnet av Ring III och Sundsbergsvägen anvisades ett landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA) i beredningsmaterialet för delgeneralplanen. I delgeneralplanens förslagsskede har kommunen inlett en detaljplanering för Kolabacken, där datacentralprojektets funktioner delvis placeras i det värdefulla åkerområdet i fråga. Detaljplaneprojektet för Kolabacken pågår under utarbetandet av delgeneralplaneförslaget för Masaby (läget 2021). I projektet har man för avsikt att utnyttja datacentralens spillvärme genom att mata in den i Kyrkslätt och Esbos fjärrvärmenät. Projektet är betydande inte bara för att minska den fossila energin utan också för den kommunala näringspolitiken. Utöver projektets betydelse har man vid planläggningen tagit hänsyn till att arrangemangen för planskilda anslutningar enligt vägplanen för Ring III har en betydande inverkan på landskapet och i delgeneralplanen anvisas området därför som område för arbetsplatser (TP), område för samhällsteknisk försörjning (ET) och skyddsgronområde (EV). För utlåtandets område som hänför sig till ett jordbruksområde (MT) pågår dessutom en vägplan för Ring III, vars områdesreserveringar ger möjlighet att anvisa boende till platsen i fråga.

Synpunkt 38

38.1

Med hänsyn till syftet med delgeneralplanen för Masaby har planeringen och utredningen av jord- och skogsbruksområden tagits till en alldeles för detaljerad nivå. De enskilda luo-områdenas areal är som minst 0,25 hektar. En så pass småskalig planering stöder inte planens syfte att bevara breda och sammanhängande skogsområden. Planmaterialet i denna form medför oskälig olägenhet för markägarna i form av inkomstbortfall.

I planen finns åtminstone en planbestämmelse som tydligt strider mot MRL, det vill säga kravet på tillstånd för miljöåtgärder i MY- och eko-områdena. Omnämmandet om åtgärdsbegränsning inom generalplanens M-, MU- och MY-områden ska tas bort som lagstridigt.

Planläggarens bemötande: Luo-områden som utgångspunkt för delgeneralplanen är särskilt viktiga för naturens mångfald och syftar inte till att påverka skogarnas storlek. Med beteckningen luo garanteras att naturens mångfald bevaras. Sammanhängande skogsområden har lösts i planen genom att anvisa områden som jord- och skogsbruksdominerade områden samt närrekreationsområden.

Omnämmandet om kravet på tillstånd för miljöåtgärder har rättats i planförslagsskedet.

38.2

Att anteckna området som M-område i stället för MU- eller MY-område ska motiveras och gås igenom tillsammans med markägarna. Om man vill styra friluftslivet till de i planen antecknade M-områdena, ska man komma överens om effekterna med markägaren. Friluftsliv som grundar sig på allemansrätt kan genom planläggning inte utvidgas till friluftsområde.

Planläggarens bemötande: Det finns drygt 1 000 markägare i planområdet och det går inte att förhandla med alla. Markägarna har möjlighet att vara i kontakt med den ansvariga planläggaren när som helst under planprocessen. Under planprocessen ombeds markägarna att yttra sig om beredningsmaterialet samt planförslaget om vilket det är möjligt att göra anmärkning. På basis av anmärkningarna görs nödvändiga ändringar i den slutliga planen.

38.3

Planen medför oskälig olägenhet för markägarna. I planen konstateras det att man försöker bevara de vidsträckta skogsdominerade områdena. Detta kommer att ske om områdena förblir i skogsbruk, vilket gör det möjligt för markägaren att använda sin egendom på det sätt hen önskar. Skötseln och användningen av skogar styrs genom flera olika lagar, varav de viktigaste är skogs-, naturvårds- och vattenlagen. Planeringen av skogsområden ökar onödig överlappande reglering. Det föreslås att de skogsbruksdominerade områdena i enlighet med gällande plan anges med beteckningen M i stället för beteckningarna MU och MY.

Planläggarens bemötande: Delgeneralplaneringen styr detaljplaneringen och i samband med detaljplanering beaktas naturvärden i jord- och skogsbruksdominerade områden med särskilda miljövärden (MY-områden). I jord- och skogsbruksdominerade områden med särskilda behov av styrning av friluftslivet (MU-områden) vill man anvisa områden för kommunbornas eventuella friluftsanvändning. Även MU-områdenas markanvändning avgörs i och med detaljplaneringen i de områden som ska detaljplaneras. Med dessa motiveringar är beteckningarna MY och MU nödvändiga i planen. Både MY- och MU-områdena är dock huvudsakligen jord- och skogsbruksdominerade områden i vilka jord- och skogsbruk kan bedrivas. Då har markägarna möjlighet att använda sin egendom för att bedriva jord- och skogsbruk.

38.4

Det krävs att tre områden av särskild betydelse för naturens mångfald tas bort från fastigheten (luo-233, luo-239, luo-235). Enligt synpunkten finns det inga anledningar för beteckningen luo för dessa områden.

Planläggarens bemötande: Områden av särskild betydelse för naturens mångfald har kartlagts i naturutredningen för Masaby och Bobäck (Enviro, 2015). Luo-235 uppfyller kriterierna för en skyddad naturtyp (hassellund) enligt 10 § i naturvårdsförordningen. I planförslaget har beteckningen luo-235 omvandlats till skyddad naturtyp (s-2). Luo-områden som anvisas i delgeneralplanen är av regional betydelse och ska anvisas på plankartan för att bevara naturens mångfald. Tillsammans med kommunens miljöplanerare konstaterades vid ett terrängbesök 2020 att det är motiverat att anvisa luo-233 och luo-235 i delgeneralplanen. Däremot var naturvärdena i luo-239 inte så betydande att de ska antecknas i planen och därför har denna beteckning tagits bort från plankartan under förslagsskedet.

Synpunkt 39

39.1

I fråga om dimensioneringen av delgeneralplanen är exploateringstalet i zon nummer tre för lågt. Exploateringstalet bör höjas från 0,05 till 0,10, vilket skulle vara ett bättre alternativ för effektiv

markanvändning och för att uppmuntra byggandet. Ett högre exploateringsstal leder inte till en okontrollerbar situation, eftersom det tillåtna antalet byggplatser per fastighet i tillräcklig utsträckning begränsar mängden byggande. Planläggaren bör bedöma om fastighetsägarna behandlas lika när man jämför de tillåtna mängderna byggande i zon 3 och zon 4.

Planläggarens bemötande: Exploateringsstalet för zon 3 har enligt synpunkten rättats i planförslagsskedet. Områdets effektivitet preciseras i samband med detaljplanering när det nya byggandet samordnas till terrängen med beaktande av lokala förhållanden. Zon 4 är ett glesbygdsområde vars markanvändning styrs av beräkning av fastigheten i Kyrksläotts byggnadsordning. Det finns ingen anledning att anvisa mer effektivt byggande än glesbyggnad till zon 4 för att förhindra att samhällsstrukturen splittras i området.

39.2

I beredningsmaterialet har en av markägarens fastigheter antecknats i sin helhet som närrekreationsområde och en del av markägarens andra fastighet som närrekreationsområde (VL). Beteckningen följer inte Kyrksläotts generalplan 2020 med rättsliga konsekvenser som styr planläggningen. Den i generalplanen anvisade utvidgningen av närrekreationsområdet är inte motiverad på det sätt som anges i beredningsmaterialet. Det föreslås att beteckningen VL som i beredningsmaterialet anges för fastigheterna i sin helhet tas bort och dessa områden återställs i enlighet med generalplanen som områden med beteckningen AT som i delgeneralplanutkastet har specificerats med planbeteckningen för bostadsområdet för fristående småhus (AO).

Planläggarens bemötande: Fastigheten anvisas i delgeneralplanförslaget som småhusdominerat bostadsområde (AP). Fastighetens mer detaljerade planering genomförs i samband med detaljplanering.

39.3

På plankartan i beredningsmaterialet ska beteckningen luo-102 som anvisats till fastigheten tas bort, eftersom den framställda grunden som rör naturtillståndet inte uppfylls. På fastigheterna har man utfört skogsgallring genom vilken de områden som under tidens lopp har vuxit igen är tillgängliga och alla murkna träd har avlägsnats för att underlätta rörligheten och förbättra säkerheten i området. Att fastigheten direkt gränsar till ett Natura-område kan inte ensamt utgöra en grund för beteckningen luo, eftersom hela Esbovikens stränder i praktiken skulle höra till luo-område av denna anledning.

Planläggarens bemötande: På basis av ett terrängbesök med kommunens miljöplanerare uppskattades att området som i beredningsmaterialet anvisats med beteckningen luo-102 inte längre var i naturtillstånd. Beteckningen har tagits bort från plankartan. Däremot finns det i fastighetens strandområde avgränsningen s-1 som anger revir för flygekorre.