



Detaljplanen för Blåbärsbrinken

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING
(OAL 62 § och 63 §)

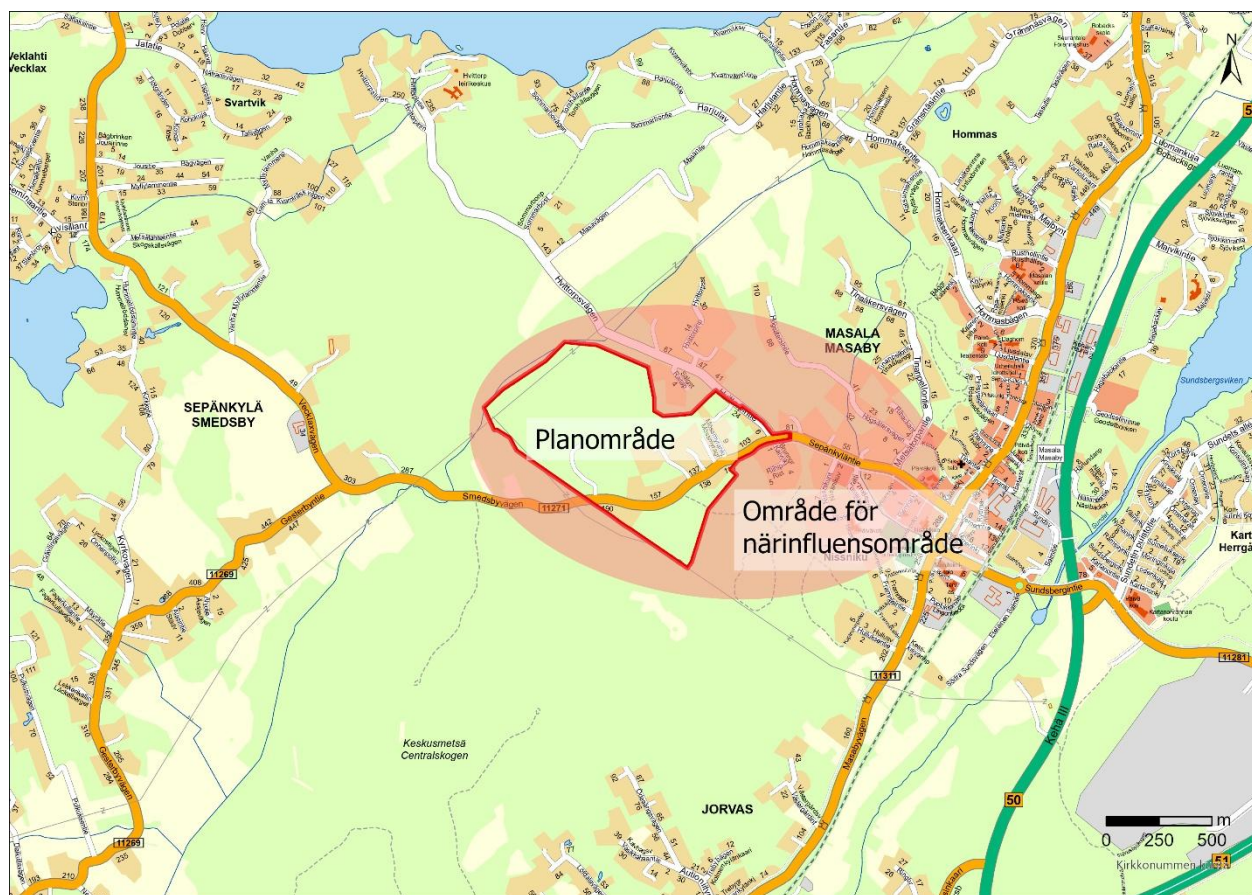


VAD PLANERAR MAN?

Planeringsområdet ligger på Masaby delgeneralplaneområde i Kyrksläotts kommun, invid Smedsbyvägen, under två kilometer från Masaby centrum. Området är ca 70 hektar och på det planeras småhusdominerat boende som stöder sig på servicen i Masaby centrum och kommuncentrumet.

På planeringsområdet är målet att möjliggöra ett framstegsvänligt och ekologiskt bostadsområde som utnyttjar de senaste innovationerna och boende av försökskaraktär, så som gruppboende och alternativa, till sitt kolfotspår sett effektiva energilösningar och sätt att röra sig. Kompletterande byggande anvisas på det befintliga småhusområdet. En betydande mängd egnahemstomter planeras på marken som ägs av kommunen. Invid Smedsbyvägen anvisas en ny tomt för servicebyggande t.ex. för ett daghem.

Genomförandet av Blåbärsbrinkens småhusdominerade bostadsområde stärker utvecklingen av Masaby centrum. I slutet av år 2025 var invånarantalet på planeringsområdet ca 60. Bostadsområdets slutliga invånarantal torde bli nästan tusen.



Avgränsningar av planeringsområdet och dess influensområde.

Planprojektets skeden

Kommunutvecklingssektionen godkände avtalat om inledande av planläggningen 9.10.2018 (§ 80). Planprojektet kungjordes för anhängiggörande 11.1.2019 då Blåbärsbrinkens program för deltagande och bedömning hade behandlats i kommunaltekniska nämnden 15.11.2018 (§ 146). Planens beredningsmaterial (s.k. planutkast) var framlagt på försommaren 2020 och planförslaget i slutet av våren 2021. Planprojektet främjades och bereddes för behandling för godkännande i samhällstekniska nämnden sommaren 2023 tills beredningen av projektet avbröts.

Man fortsatte utarbetandet av detaljplanen år 2025 då kommunen skaffat ett betydande markområde på planområdet.

VARFÖR PLANERAR MAN?

Planläggningsprogram

Blåbärsbrinkens detaljplaneprojekt ingår i planläggningsprogrammet 2025–2028, som godkändes av Kyrksläatts kommunfullmäktige år 2024. Planprojektet har anhängiggjorts med anledning av ett planläggningsinitiativ som en central markägare lämnat till kommunen. Planeringsarbetet inleddes som ett av Kyrksläatts kommun lett konsultarbete som beställts av planeringsområdets centrala markägare. År 2025 övergick ansvaret för planuppgörandet till kommunen.

Mål som ställts för planprojektet

Målet är att planera ett attraktivt nytt småhusdominerat bostadsområde i närheten av Masaby centrum.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

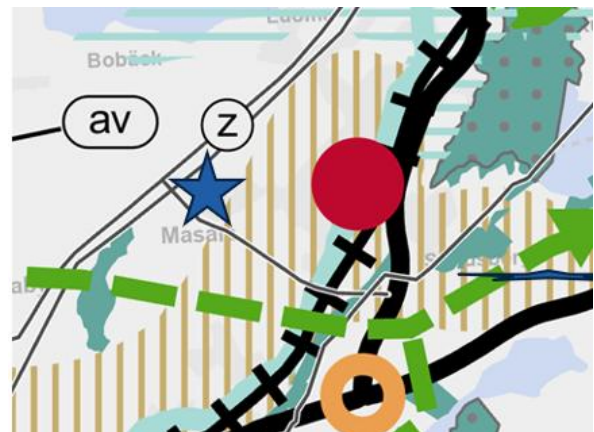
De förnyade riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft våren 2018. Målen ska tas i beaktande i all planering av områdesanvändningen. De reviderade målsättningarna delas in i fem helheter som är:

- fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- effektivt trafiksystem
- sund och trygg livsmiljö
- livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturresurser
- energiförsörjning som har en förmåga till förnyelse.

Landskapsplan

Nylands landskapsplan kallas Nylandsplanen 2050 (lagkraftvunnen år 2023, se utdrag ur plankartan). Planeringsområdet (Blåbärsbrinken) har på kartan anvisats med blå stjärna. I dess omedelbara närhet finns kraftledningar (z). Masaby affärscentrum har anvisats som område för centrumfunktioner (röd cirkel). Dess näromgivning har anvisats som tätortszon (område med vertikal streckning).

Ur kartan framgår utöver Kustbanan också de regionala huvudlederna Ring III och Västerleden, vars korsningsområde anvisats som område för betydande utrymmeskrävande handel. De regionala grönförbindelserna framgår också ur kartan (grön streckad linje).



Generalplan

Delgeneralplanen för Masaby (lagkraftvunnen år 2023) gäller på planeringsområdet, på vilket det i planen anvisats bostadsområden (A), småhusdominerade bostadsområden (AP), närrekreationsområden (VL), områden för service och förvaltning (P) och objektsbeteckning för parkeringsområde (LP). Därtill framgår de riktgivande friluftsrutterna på rekreationsområdena ur planen. Rekreationsområdena fungerar som en del av det på landskaps- och regionalnivå betydande ekologiska nätverket. På planeringsområdet och i korsningen mellan Smedsbyvägen och Hvittorpsvägen har anvisats områden för service- och förvaltningsområden. Ur planen framgår även områdets skyddsobjekt, kulturhistoriska kultursärvsobjekt och objekt som är viktiga för den biologiska mångfalden. Delgeneralplanen definierar inte områdenas dimensionering.

Detaljplan

På en del av planeringsområdet gäller detaljplanen för Nissniku servicekvarter, som godkänts år 2010, i vilken anvisats kvartersområde för byggnader som tjänar social- och hälsovård (YS), byggrätt sammanlagt 1 280 v-m², byggnad som ska skyddas (sr), träd som ska skyddas och Hvittorpsvägens gatuområde. På en del av planeringsområdet gäller detaljplanen för Masaby centrum, i vilken Smedsbyvägen i planeringsområdets östra del antecknats som område för allmän väg (LT).

VAR PLANERAR MAN?

Läge och trafikförbindelser

Planeringsområdet ligger ca kilometer väster om Masaby centrum och tågstationen. På området finns inte kollektivtrafik.

Areal och markägförhållanden

Planeringsområdets areal är ca 70 ha. Området är huvudsakligen i privat ägo, men till betydande del också i kommunens ägo. Bostadsbyggnaderna i den östra delen har huvudsakligen byggts efter 1950-talet och de nyaste husen är från förra decenniet. I områdets norra del vid Hvittorpsvägen ligger ett engelskspråkigt daghem och en byggnad som används av socialväsendet.

En del av planeringsområdets byggnader är skyddade på detaljplans- eller delgeneralplansområdet.

Det finns flera militärhistoriska lämningar från parentestiden på planeringsområdet.

Befolkning, arbetsplatser och service

Det finns ca 60 invånare på planeringsområdet. Därtill erbjuder byggnaderna som betjänar socialväsendet och daghemsverksamheten några arbetsplatser (situationen år 2025). De närmaste daghemmen, skolorna, idrotts- och hälso-tjänsternas och affärerna ligger ca två kilometer därifrån i Masaby centrum eller i närheten av det.

Natur och jordmån

Inom planeringsområdet har flera naturutredningar genomförts under detaljplaneprocessens gång. Områdets tallskogar består huvudsakligen av bergiga friska och torra moar. I den centrala delen finns på många ställen små trädlösa hållar, av vilka de mest betydande har klassificerats som livsmiljötypen berg. Förutom berggrunden utgörs en betydande del av marken av lerjord, och ställvis även av sandmorän och startorv.

Några naturskyddsområden finns inte inom det egentliga planeringsområdet. I området finns dock flera lokalt värdefulla objekt, såsom ängsområdena Bråtaängen och Bråaträsket med kantzoner, sluttningsskogen öster om Kärrasbacken och Bråtaängen, den fuktiga lunden norr om Smedsbyvägen samt den färskva lunden väster om Bråtaängen och berget sydost och söder om Bråaträsket.

I den norra delen av planeringsområdet har det funnits ett cirka 15 hektar stort myrområde Bråaträsket, som fortsatt mot nordost som Bråtakärret. Området torrlades genom ett dikningsarbete på 1970-talet. På platsen för den tidigare Bråaträsket finns nu en cirka en hektar stor igenvuxen sumpmark, som är ett lokalt mycket värdefullt objekt. I delgeneralplanen för Masaby har det anvisats som naturskyddsområde Bråaträskets strandäng (har inte ännu grundats, situationen år 2025). Till området rinner fortfarande den lokalt värdefulla bäcken Kärrasbacken.

Enligt de naturinventeringar som gjorts hittades fem livsmiljöer för flygekorre inom planeringsområdet, varav ett är ett födoområde. Dessutom påträffades i närområdet skogar som är lämpliga för flygekorre. I fladdermusutredningen observerades nordiska fladdermöss (sammanlagt 21 observationspunkter) samt obestämda fladdermöss, men inga fortplantnings- eller rastplatser påträffades. Fladdermusbeståndet kan betraktas som typiskt. Området kring Bråaträskets dike klassificerades, baserat på mängden fladdermöss, som ett område av fladdermusklass II. I utredningen om grön sköldmossa påträffades ett förekomstområde som rekommenderas bli bevarat.

Enligt utredningen om häckfågelfaunan förekommer tio skyddsmässigt betydelsefulla arter inom planeringsområdet. Fem av dem är hotade och alla klassade som sårbara: enkelbeckasin, talltita, tofsmes, grönfink och domherre. Fyra arter som nämns i bilaga I till EU:s fågeldirektiv observerades: järpe, nattskärva, gråspett och spillkråka. Inga särskilt viktiga områden för fågelfaunan påträffades inom utredningsområdet. Det kan konstateras att inga lämpliga livsmiljöer för uter eller boknätfjäril hittades inom planeringsområdet.

TIDSSCHEMA

2018–2020

Inlednings- och beredningsskede

Hur framskred planeringen?

- man ordnade ett myndighetssamråd
- planförfattaren/konsulten utarbetade ett program för deltagande och bedömning, dvs. PDB, och preliminära markanvändningsutkast
- sakkunniga utarbetade nödvändiga utredningar
- planförfattaren/konsulten utarbetar beredningsmaterialet för planen (=karta och beskrivning) och en konsekvensbedömning

Hur kunde man påverka planeringen?

- PDB och anhängiggörandet av detaljplanen kungjordes i Kirkkonummen Sanomat samt meddelades per brev till markägarna på planeringsområdet
- Beredningsmaterialet (s.k. planutkastet) hölls offentligt framlagt i kommunhuset och i kommunens bibliotek i minst 30 dagar under vilken tid man kunde framföra sina åsikter och utlåtanden skriftligen till planförfattaren eller skriftligen till kommunaltekniska nämnden
- om beredningsmaterialet begärdes utlåtanden av berörda myndigheter, föreningar och övriga samfund
- om beredningsmaterialet ordnades ett invånarmöte
- om framläggningen och invånarmötet meddelades med en kungörelse

Vem beslutade om planeringen?

- kommunaltekniska nämnden godkände programmet för deltagande och bedömning
- Kommunaltekniska nämnden godkände beredningsmaterialet och lade fram det

2021

Förslagsskede

Hur framskred planeringen?

- planförfattaren/konsulten utarbetar ett planförslag (=karta, beskrivning och närmiljö- och bygganvisningar) samt bemötanden till åsikterna och utlåtandena som getts om beredningsmaterialet (s.k. planutkast)
- Det gjordes upp preliminära allmänna planer för gatorna och vattenförsörjningen vilka tjänar markanvändningen samt närmiljö- och bygganvisningar som styr byggandet av området.

Hur kunde man påverka planeringen?

- planförslaget och närmiljö- och bygganvisningarna hölls offentligt framlagt i kommunhuset och på kommunens bibliotek i minst 30 dagar under vilken tid man kan lämna in skriftliga anmärkningar och utlåtanden till kommunstyrelsen
- om planförslaget begärdes utlåtanden av berörda myndigheter, föreningar och övriga samfund
- om framläggningen och invånarmötet informerades med en kungörelse och per brev

Vem beslutade om planeringen?

- samhällstekniska nämnden föreslog kommunstyrelsen att styrelsen godkänner planförslaget och bemötandena till de inkomna utlåtandena och åsikterna om beredningsmaterialet
- Kommunstyrelsen godkände planförslaget och bemötandena till de inkomna utlåtandena och åsikterna om beredningsmaterialet samt lade fram det.

2026

Uppdatering av programmet för deltagande och bedömning

Hur framskrider planeringen?

- planförfattaren/konsulten utarbetar ett program för deltagande och bedömning, dvs. ett PDB
- sakkunniga utarbetade nödvändiga utredningar
- planförfattaren/konsulten utarbetar ett justerat planförslag (=karta, beskrivning och närmiljö- och bygganvisningar) samt en konsekvensbedömning

Hur kunde man påverka planeringen?

- det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning (PDB) kungörs i Kirkkonummen Sanomat samt meddelas per brev till markägarna på planeringsområdet

Vem beslutade om planeringen?

- kommunutvecklingsnämnden godkänner programmet för deltagande och bedömning

Förslagsskede 2 (justerat förslag)

Hur framskrider planeringen?

- planförfattaren/konsulten utarbetar ett justerat planförslag (=karta, beskrivning och närmiljö- och bygganvisningar) samt bemötanden till åsikterna och utlåtandena som getts om planförslaget
- det görs upp/uppdateras preliminära allmänna planer för gatorna och vattenförsörjningen vilka tjänar markanvändningen samt till behövliga delar närmiljö- och bygganvisningar som styr byggandet av området

Hur kan man påverka planeringen?

- det justerade planförslaget och närmiljö- och bygganvisningarna hålls offentligt framlagt i kommunhuset och på kommunens bibliotek i minst 30 dagar under vilken tid man kan lämna in skriftliga anmärkningar och utlåtanden till kommunstyrelsen
- om planförslaget begärs utlåtanden av berörda myndigheter, föreningar och övriga samfund
- om framläggningen informeras med en kungörelse och per brev

Vem beslutar om planeringen?

- kommunutvecklingsnämnden föreslår kommunstyrelsen att den godkänner det justerade planförslaget och bemötandena till de inkomna åsikterna och utlåtandena om planförslaget
- kommunstyrelsen godkänner det justerade planförslaget och bemötandena till de inkomna utlåtandena och åsikterna om planförslaget samt lägger fram det

Skede för godkännande

Hur framskrider planeringen?

- planförfattaren/konsulten bereder planhandlingarna för behandling för godkännande (=karta, beskrivning och närmiljö- och bygganvisningar) samt bemötanden till åsikterna och utlåtandena som getts om det justerade planförslaget

Hur kan man påverka planeringen?

- kommunfullmäktiges beslut om godkännande av planen kan överklagas hos Helsingfors förvaltningsdomstol

Vem beslutar om planeringen?

- kommunutvecklingsnämnden behandlar planen som beretts av planförfattaren/konsulten (= karta, beskrivning och närmiljö- och bygganvisningar) och bemötandena till inkomna åsikter och utlåtanden och förelägger kommunstyrelsen dem för godkännande
- Kommunstyrelsen godkänner bemötandena till åsikterna och utlåtandena om det justerade planförslaget och behandlar planen (= kartan, beskrivning och närmiljö- och bygganvisningar) och förelägger kommunfullmäktige planen för godkännande
- kommunfullmäktige godkänner planen (= karta, beskrivning och närmiljö- och bygganvisningar)

VEM GÄLLER PLANERINGEN?

Markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen, kan delta i planläggningen. Dessa grupper kallas intressenter.

Intressenter i detaljplanen för Blåbärsbrinken är bl.a. följande:

Markägare och invånare:

- markägarna och invånarna i planeringsområdet med närområde

Föreningar och andra samfund:

- invånarföreningarna på närområdet
- Kyrksläotts miljöförening rf
- Kyrkslätt Natur och Miljö rf
- väglagen på området

Företag:

- företagen i närområdet
- elbolagen på området
- Caruna Espoo Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- Fingrid Abp
- Elisa Abp
- Telia Finland Abp
- DNA Oyj
- Gasum Oy Ab

Myndigheter:

- Kyrksläotts kommun: infratjänsterna, byggnadstillsynen, miljövärden, tomttjänsterna, Kyrksläotts vatten, bildnings- och fritidstjänsterna, rådet för personer med funktionsnedsättning, äldrerådet, ungdomsfullmäktige
- Livskraftscentralen i Nyland
- Tillstånds- och tillsynsverket
- Nylands förbund
- Västra Nylands välfärdsområde
- Västra Nylands landskapsmuseum
- Museiverket
- Esboregionens miljö- och hälsoskydd
- Samkommunen Helsingforsregionens miljö-tjänster (HRM)
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Trafiksäkerhetsverket Trafi, Staben för logistikregementet
- Polisnärheten i Västra Nyland
- Trafikledsverket
- Skogscentralen

Myndighetssamarbete:

Myndigheter och offentliga sammanslutningar har informerats om att planläggningen inletts genom att man skickat programmet för deltagande och bedömning (PDB) för detaljplanen för Blåbärsbrinken som utarbetades i början av 2019. Myndigheterna informeras separat om hur planeringen framskrider, exempelvis genom att ett uppdaterat program för deltagande och bedömning tillställs dem. I inledningsskedet av planläggningsprojektet har ett myndighetssamråd hållits (OAL 66 § 2 mom.), och vid behov ordnas separata arbetsmöten samt eventuellt ett myndighetssamråd i samband med godkännandeskedet. Då planläggningen framskrider ombes utlåtanden om det justerade planförslaget.

VAD FÄSTER MAN UPPMÄRKSAMHET VID I PLANERINGEN?

Tidigare utrednings- och planeringsmaterial som gäller planeringsområdet utnyttjas till lämpliga delar i uppgörandet av detaljplanen. Under planprojektet har gjorts upp över 20 olika utredningar och planer.

Planeringen grundar sig bland annat på följande centrala ursprungsmaterial:

- Kyrksläotts kommunstrategi 2024–2030, Kyrksläotts kommun, 2024
- Kyrksläotts kommuns servicenätsutredning 2025–2035, Kyrksläotts kommun, 2024
- Helsingforsregionens MBT-plan 2023, godkänd i regionens kommuner 2024
- Delgeneralplanen för Masaby (delvis lagakraftvunnen) och utredningar och planer som gäller den, Kyrksläotts kommun, 2023
- En blick in i framtiden – Utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060, Sweco Finland Oy och Demos Helsinki Oy, 2020
- Utvecklingsbild för Masaby och Bobäck 2040 - En stad nära naturen , Kyrksläotts kommun, 2016

För området har i samband med detaljplanläggningen åtminstone gjorts upp och görs upp:

- natur- och landskapsutredningar
- utredningar om klimatpåverkan och energilösningar
- inventeringar av kulturmiljö, byggnadshistoria och arkeologi
- trafikrelaterade utredningar som gäller trafikens utveckling, organisering och trafikbuller
- anvisningar för närmiljön och byggnadssättet, inklusive bland annat kvartersplaner (pågående)
- allmän plan för detaljplanens gator, dagvatten och vattenförsörjning (pågående), Ramboll Finland Oy

Detaljplanens konsekvenser bedöms på det sätt som förutsätts i lagen om områdesanvändning (OAL) och förordningen om områdesanvändning (OAF). Under planeringen bedöms åtminstone följande direkta och indirekta konsekvenser som medförs av planen:



Miljökonsekvenser:

- konsekvenser för samhällsstrukturen
- konsekvenser för naturförhållandena (växtligheten, djurvärlden, naturtyperna)
- konsekvenser för vattenförhållandena
- konsekvenser för stor-, när- och kulturlandskapet
- konsekvenser för trafiken och trafiksäkerheten
- konsekvenser för bl.a. koldioxidutsläppen, klimatförändringen och klimatet



Sociala konsekvenser:

- konsekvenser för rekreationsanvändningen
- konsekvenser för servicestrukturen
- konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö



Kulturella konsekvenser:

- konsekvenser för byggnadsskyddet
- konsekvenser för landskapet och tätortsbilden



Samhällsekonomiska konsekvenser:

- konsekvenser för samhälls- och energiekonomin
- konsekvenser för servicestrukturen
- konsekvenser för uppkomsten av nya arbetsplatser
- Konsekvenser för underhållet av byggnadsbeståndet

Konsekvenserna bedöms på planeringsområdet och även ett område som är vidare än planeringsområdet och där planens markanvändning antagligen kommer att orsaka förändringar (se kartbilden på s. 2). I bedömningarna utnyttjas ursprungsmaterial och respons som fått och fås av intressenterna. Konsekvensbedömningen presenteras som en del av planbeskrivningen. Det är möjligt att i området genomföra energisystem som baserar sig på innovativa tekniska lösningar och därigenom sträva efter att minska koldioxidutsläppen. En del av trafiken kan genomföras t.ex. med bilar i samnavändning. Bedömningen av trafikmässiga konsekvenser, såsom att säkerställa en smidig kollektivtrafik, har en central betydelse. Bedömningen av sociala konsekvenser framhävs genom den eftersträlvade gemenskapen och invånarnas ansvarstagande.



Fotografier av de obebyggda områdena i västra och norra delarna av planeringsområdet. Bilder: Tengbom Oy.

HAR MAN REDAN AVTALAT OM NÅGONTING?

Enligt 91 a § i lagen om områdesanvändning är de markägare inom ett område som detaljplaneras vilka har avsevärd nytta av detaljplanen skyldiga att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Kommunen och markägaren avtalar om deltagandet i kostnaderna genom ett markanvändningsavtal. Innan förslaget till detaljplan görs upp kommer kommunen att föreslå markanvändningsavtal till de markägare på området som skulle få avsevärd nytta, alltså extra byggrätt, av detaljplanen. Ersättningen som markägaren betalar kommunen fastställs på basis av hurdana investeringskostnader för samhällsbyggande genomförandet av planen förorsakar kommunen och vilken ekonomisk nytta markägaren får av genomförandet av planen. Godkännande av detaljplanen i fullmäktige förutsätter att kommunen och ovan nämnda markägare har undertecknat ett markanvändningsavtal och att avtalen vunnit laga kraft.

HUR KAN MAN GE RESPONS PÅ PROGRAMMET FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING?

Det här programmet för deltagande och bedömning godkändes i kommunutvecklingsnämnden i Kyrkslätt 22.1.2026 och det kan vid behov justeras under planeringsarbetet.

Man kan ge endera muntlig eller skriftlig respons på programmet för deltagande och bedömning till kommunens planläggare (se kontaktuppgifterna nedan).



När planen bereds kan man ta del av planeringsmaterialet vid kommunens planläggnings- och trafiksystemtjänster på adressen:

Ervastvägen 2, Kommunutvecklingssektorns kanslier, 2 vån., Kyrkslätt
Kyrkslätt

eller på webben på adressen:
www.kyrkslatt.fi/planlaggning

Respons på programmet för deltagande och bedömning kan sändas under adressen:

Kyrksläts kommun / Registraturen
PB 20, 02401 Kyrkslätt

eller per e-post:
kirjaamo@kirkkonummi.fi

Mer information om planprojektet ger:

kommunarkitekt
Tero Luomajärvi
e-post: foramn.efternamn@kirkkonummi.fi

Planläggningens aktuella kontaktuppgifter finns på sidan:
<https://kyrkslatt.fi/planlaggning/kontaktuppgifter-fraga-planaggaren/>