



# MASABY DELGENERALPLAN

BESKRIVNING AV DELGENERALPLAN



## BESKRIVNING AV DELGENERALPLANEN

som gäller delgeneralplanekartan som daterats 26.1.2023.



**Kommun:** Kyrkslätt

**Planens namn:** **DELGENERALPLANEN FÖR MASABY**

**Författare:** Kommunarkitekt Tero Luomajärvi Kyrksläotts kommun

**Anhängiggjorts:** Kungörelse 30.1.2014.

**Behandlingar:** Program för deltagande och bedömning

Samhällstekniska nämnden 21.11.2013 (§ 86)

Samhällstekniska nämnden 26.8.2021 (§ 99)

Utkastet till delgeneralplan

Samhällstekniska nämnden 30.8.2017 (§ 18)

Samhällstekniska nämnden 26.10.2017 (§ 52)

Förslag till delgeneralplan

Samhällstekniska nämnden 29.9.2021 (§ 125)

Kommunstyrelsen 25.10.2021 (§ 471)

Godkännande av delgeneralplanen

Samhällstekniska nämnden 26.01.2023 (§ XX)

Kommunstyrelsen XX.X.2023 (§ XX)

Kommunfullmäktige XX.X.2023 (§ XX)

**Projektnummer:** 33000

**Ärendenummer:** 1643/2019

**Ritningsnummer:** 3473

## 1 INLEDNING

Masaby är en av de centralaste tätorterna med tanke på utvecklingen av Kyrksläotts kommun. Områdets läge i östra Kyrkslätt i huvudstadsregionens omedelbara närhet och områdets mångsidiga natur och historia skapar ett utmärkt utgångsläge för planeringen. Kommunens mål är att skapa ett pärlband av småstäder i sin centrala tätortszon, dvs. längs kustbanan. Här finner invånarna mångsidiga närtjänster och en bostad som passar deras livssituation. Masaby är en av dessa småstäder i pärlbandet där centrumet och stationsregionen förtätas på ett behärskat sätt genom att koncentrera både boende och tjänster på området. Masaby centrumets kärnområde är affärscentrumet, som ligger i stationsregionen. Centrumet kompletteras av naturnära småhusdominerade områden som ligger zonmässigt, landsbygdsaktiga områden och närnaturen. I Masaby är den mångsidiga närnaturen en av attraktionsfaktorerna för boendet: på området ligger bland annat Centralskogens omfattande skogsområden, Esbovikens havsstrand och kulturmiljön vid Vitträskis strand med badplatser.

Utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2040 med temat en stad nära naturen är ett viktigt bakgrundsmaterial för delgeneralplansarbetet. Regionmässigt förbinder sig Masaby tätt till Helsingforsregionen, och det finns utmärkta kollektivtrafikförbindelser från området både till Kyrksläotts kommuncentrum och mot Esbo och Helsingfors. På området pågår flera trafikprojekt och -utredningar, och man strävar till att Masaby i framtiden är en knutpunkt för smart trafik. Målet för Masaby centrum är att vara ett mångsidigt affärscentrum med nya arbetslivsformer och tjänster. Delgeneralplanen gör det möjligt att på ett mångsidigt sätt placera arbetsplatser och tjänster i synnerhet på centrumområdet. Man avgör placeringen av arbetsplatser och tjänster på området i samband med den mer detaljerade planeringen, dvs. detaljplaneringen. Man har börjat bearbeta delgeneralplanen för Sundsberg, som gränsar till planeringsområdet, parallellt med delgeneralplanen för Masaby genom att år 2021 göra upp en utvecklingsbild för Jorvas och Sundsberg 2040 och 2060 med temat banbrytarskap för innovativ stadsutveckling. Delgeneralplaneringen, som även omfattar Sarvviksområdet, torde troligtvis inledas år 2022. Invånarna i Sundsberg såväl som invånarna i Bobäck använder tjänsterna i Masaby.

Kommunen eftersträvar som HINKU-kommun kolneutralitet och har förbundit sig till att eftersträva en minskning av växthusgasutsläpp med 80 % från nivån år 2007. På Masaby delgeneralplans planeringsområde är målet att främja boende som strävar till kolneutralitet och nya framtida boendeformer. Den zonvisa samhällsstrukturen som ska förtätas och som anvisas i delgeneralplanen för Masaby i synnerhet i närheten av stationen uppfyller målet gällande kolneutralitet.

Beredningsmaterialet till delgeneralplanen för Masaby var offentligt framlagt 13.11–15.12.2017 (st 26.10.2017, § 52). Responserna om beredningsmaterialet beaktades i förslagsskedet t.ex. genom att inskränka markanvändningen som anvisats i Centralskogen. Planeringsområdets avgränsning ändrade lite jämfört med beredningsmaterialet då den utvidgades att omfatta en del av strandområdet som hör till Bobäcks by. På så sätt är det möjligt att i delgeneralplanen för Masaby anvisa förbindelser till det omfattande grönområdet i strandzonen och rutterna som planeras runt Esboviken. Parallellt med delgeneralplaneprojektet har man arbetat med flera detaljplaner på planeringsområdet, bl.a. detaljplaneprojekten Masabyporten, Bjönsbacken, Solbacka och Majvik, Blåbärsbrinken. Att bearbeta planerna parallellt har medfört värdefull information till stöd för både delgeneral- och detaljplanläggningen.

Förslaget till delgeneralplanen för Masaby var offentligt framlagt 15.11–17.12.2021 (kst 25.10.2021, § 471). På basis av responserna som huvudsakligen gavs om förslaget var det inte nödvändigt att göra stora ändringar i planhandlingarna. Förstås har förslaget justerats utgående från responserna, men ändringarna kan definieras som ringa. Till exempel planbestämmelserna och -beskrivningen har ändå kompletterats beträffande klimatkonsekvenserna med de åtgärder som konstaterats i utredningen om saken. Planeringsområdet har minskats lite i områdets södra del.

Nylandsplanen 2050 trädde ikraft på delgeneralplaneområdet i slutet av beredningen av förslaget. På basis av responserna om förslaget har markanvändningen justerats i Herrgårdsstranden vid Esboviken genom att på området anvisa flera naturskyddsområden. Hösten 2022 skaffade Forststyrelsen ett betydande område till sin ägo på området för den landskapsmässigt betydande ekologiska korridoren i Centralskogen. På området har konstaterats flera viktiga objekt med tanke på naturens mångfald, och målet är att bilda ett naturskyddsområde av området. I korridoren går en ellinje, och bredvid den anläggs en ny linje som Kolabäckens datacentrals verksamhet förutsätter. Åt Masagårds hållet finns två nya naturskyddsområden. Näseuddens område i Esboviken har också anvisats som naturskyddsområde, så som även ett litet område i Vitträskis strandzon. Alla dessa naturskyddsområden har genomförts eller ska genomföras inom ramen för programmet METSO.



## 2 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

### 2.1 Identifikationsuppgifter

Beskrivningen hänför sig till Kyrksläotts kommuns 26.1.2023 daterade plankarta för delgeneralplanen för Masaby (ritningsnummer 3473). Plankartan har uppgjorts i skalan 1:6000 och dess planbestämmelser framgår av bilaga 2.

### 2.2 Planområdets läge

Delgeneralplanen ligger i östra Kyrkslätt i tätorten Masaby och dess näromgivning. Masaby ligger ca sju kilometer nordost om Kyrksläotts kommuncentrum och ca 25 kilometer väster om Helsingfors. Området har ett ypperligt trafikmässigt läge längs kustbanan och Ring III. Restiden med närtåg till Kyrksläotts kommuncentrum och Esbo centrum är som minst under tio minuter och till Helsingfors centrum ungefär en halv timme.

Planområdet har en areal på ca 13 kvadratkilometer. Det bildas utöver av Masaby tätortsområde av jordbruks- och skogsområden, naturskyddsområden, vattenområden och landsbygdsaktiga bostadsområden. Tätortens kärna utgörs av den stadsaktiga samhällsstrukturen med mångsidiga tjänster som uppstått kring Masaby station. På centrumområdets närområde har under decennierna uppstått flera bostadsområden, av vilka det mest betydande till invånarantalet är Herrgårdsstranden, ligger i Esbovikens strandzon. Terrängen har varierande höjdförhållanden.

Planområdet ansluter i söder till delgeneralplanen för Jorvas och Ingvalsby, som vunnit laga kraft 2013. och till den lagakraftvunna detaljplanen för Norra Jorvas, vars ändring och utvidgning var anhängig i slutet av år 2022. Den norra gränsen följer delvis Hommasbågen och Hommasvägen. Delgeneralplanen för Sundsberg, som torde anhängiggöras i början av år 2023, gränsar till planområdets sydöstra del. Masaby tätort och Herrgårdsstrandens bostadsområde är detaljplanerade.



Bild 2. Delgeneralplanelandområdet har på kartan avgränsats med rött.



### 2.3 Syftet med och innehållet i delgeneralplanen

Enligt markanvändnings- och bygglagen är syftet med generalplanen att i allmänna drag styra samhällsstrukturen och markanvändningen i kommunen eller en del av den (delgeneralplan) samt att samordna funktionerna. I generalplanen anges principerna för den eftersträlvade utvecklingen och anvisas nödvändiga områden till grund för den detaljerade planläggningen och annan planering samt byggande och annan markanvändning. Generalplanen skall tjäna till ledning när detaljplanen utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen.

Delgeneralplanen för Masaby utarbetas som en delgeneralplan med rättsverkningar enligt markanvändnings- och bygglagen. Förslaget till delgeneralplan består av en plankarta, planbeteckningar och planbestämmelser. Utarbetandet av delgeneralplanen för Masaby grundar sig på planlägningsprogrammet för åren 2021–2025 som godkänts av kommunfullmäktige (fge 5.10.2020 § 78). Med hjälp av delgeneralplanen möjliggörs tillväxtförutsättningarna för Masaby med närområde:

- genom att möjliggöra ett fungerande trafiksystem
- genom att möjliggöra god servicenivå inom kollektivtrafiken för invånarna på området
- genom att skapa förutsättningar för mångsidig bostadsproduktion
- genom att skapa förutsättningar för uppkomsten av tjänster och arbetsplatser
- genom att reservera tillräckligt med rekreatiomsområden för invånarna på området
- genom att trygga bevarandet av områdets ekologiska förbindelser.

Markanvändningen på de nya bostadsområdena anpassas till den rådande landskapsstrukturen som en helhet så att delgeneralplanen med tillräcklig noggrannhet styr detaljplanerna som uppgörs senare. Utöver bostadsområdena är de områden på vilka tröskeln för tätortsbildning överskridits och där tilläggsbyggande kräver mer detaljerad planering anvisade för detaljplanering. På dessa randområden på detaljplaneområdena kan möjligheterna till tilläggsbyggande endast granskas genom noggrannare planering av markanvändningen, det vill säga detaljplanering. På glesbygdsområdena, på vilka ingen detaljplan utarbetas, stöder man sig i tillståndsberedningen på kommunens byggnadsordning och på dimensioneringsprincipen som anvisats i delgeneralplanen och som i huvudsak grundar sig på dimensioneringen av Kyrkslättis generalplan 2020. Delgeneralplanen tjänar då som stöd för tillståndsberedningen.

Delgeneralplanen gör det möjligt att placera max. 15 000 invånare på området. Invånarantalet överskrider 7000 år 2022. I enlighet med kommunens målsättningar och de riksomfattande målen för områdesanvändningen placeras största delen av det nya bostadsbyggandet i centrumzonen, i närheten av Masaby station och invid god servicenivå inom kollektivtrafiken. Koncentreringen av boendet i centrum främjar placering av tjänster och arbetsplatser på området. Boende anvisas zonvis också kring centrumområdet lite längre bort från Masaby station. Centrumet inramas av småhusdominerade områden som förtätas och som stöder sig på tjänsterna i Masaby affärscentrum.

Masabyområdets ökande antal invånare och arbetsplatser samt mångsidigare service innebär också ökad trafik och ökat behov av granskning av trafikregleringarna på området. I delgeneralplaneförslaget har längs den nya ringförbindelsen anvisats områden med kompletterande byggande och nya bostadsområden. I ringförbindelsens södra del finns ett område som är viktigt med tanke på flygekorrarnas revir, där det inte anvisas bostadsbyggande.

Med hjälp av delgeneralplanen styrs boendet till gynnsamma områden ur markanvändningsperspektiv, så att till exempel befintliga ekologiska nätverk bevaras i funktionsdugligt skick och att grönnätet utgör en så enhetlig helhet som möjligt. Den i planområdets östra del belägna s.k. Centralskogen är områdets mest betydande ekologiska förbindelse, som man strävar efter att bevara som ett så vidsträckt och enhetligt skogsområde som möjligt.

För utarbetandet av planen har i Kyrkslättis kommun ansvarat kommunarkitekt Tero Luomajärvi och planlägningsarkitekterna Kaisa Kilpeläinen, Annika Pousi samt Elina Virtanen, som svarade för uppgörandet av planförslaget.

### 2.4 Planens målår

År 2050 är delgeneralplanens målår, vilket avser att detaljplaneområdena och områdets trafiksystem som anvisats i delgeneralplanen har genomförts före detta år.

## 2.5 Beskrivningens innehållsförteckning

1	INLEDNING .....	1
2	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER .....	2
2.1	Identifikationsuppgifter .....	2
2.2	Planområdets läge .....	2
2.3	Syftet med och innehållet i delgeneralplanen .....	3
2.4	Planens målår .....	3
2.5	Beskrivningens innehållsförteckning .....	4
2.6	Förteckning över bilagor till beskrivningen .....	7
2.7	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen .....	7
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN .....	9
3.1	Planeringssituation .....	9
3.1.1	Landskapsplan .....	9
3.1.2	Generalplan .....	11
3.1.3	Detaljplan .....	12
3.1.4	Byggnadsordning .....	13
3.1.5	Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 .....	13
3.1.6	Övriga centrala planer och utredningar .....	14
3.2	Markägoförhållanden .....	14
4	SAMMANDRAG .....	15
4.1	Skeden i planprocessen .....	15
4.2	Planens centrala innehåll .....	16
4.3	Dimensionering av byggrätten .....	18
4.4	Ekologiskt nätverk .....	19
4.5	Genomförande av planen .....	19
5	ALLMÄN BESKRIVNING AV OMRÅDET .....	19
5.1	Historia .....	19
5.2	Befolkning, arbetsplatser och service .....	20
5.2	Bebyggd miljö .....	21
5.2.1	Samhällsstruktur och dess utveckling .....	21
5.2.2	Markanvändning .....	22
5.2.3	Trafik .....	24
5.2.4	Samhällsteknisk försörjning .....	24
5.2.5	Byggd kulturmiljö .....	24
5.2.6	Byggnadsarv .....	26
5.2.7	Fornlämningar och kulturarvsobjekt .....	26
5.2.8	Minnesmärken .....	27
5.2.9	Störande faktorer i miljön .....	27
5.3	Naturmiljö .....	29

5.3.1	Landskapsstruktur .....	29
5.3.2	Jordmån och byggbarhet .....	29
5.3.3	Ekologiska förbindelser .....	30
5.3.4	Naturmiljö .....	31
5.3.5	Skyddsområden .....	32
5.3.6	Arter i bilagan (iv) till naturdirektivet .....	34
6	DELGENERALPLANENS PLANERINGSSKEDEN OCH VÄXELVERKAN .....	34
6.1	Behov av delgeneralplanering .....	34
6.2	Inledning av delgeneralplanen och beslut som gäller det .....	35
6.3	Deltagande och samarbete .....	35
6.3.1	Intressenter .....	35
6.3.2	Program för deltagande och bedömning .....	35
6.3.3	Geoinformationsförfrågan .....	35
6.3.4	Myndighetssamråd .....	36
6.4	Planens beredningsmaterial .....	36
6.5	Planförslag .....	37
6.6	Åtgärder efter planförslaget .....	38
7	MÅL FÖR DELGENERALPLANEN .....	40
7.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen .....	40
7.2	Mål som härletts ur regionala strategier .....	40
7.3	Kommunens allmänna mål .....	41
7.3.1	Kommunstrategi .....	41
7.3.2	Befolkningsmål .....	42
7.3.3	Nätverket Kolneutrala kommuner (HINKU) .....	42
7.3.4	Utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2040 .....	42
7.3.5	Utvecklingsbilden för Jorvas och Sundsberg 2060 .....	43
7.4	Mål som uppkommit och preciserats under processen .....	45
7.4.1	Planens huvudmål .....	45
7.4.2	Myndigheternas mål .....	45
7.4.3	Intressenternas mål .....	47
7.4.4	Mål som härletts ur konsekvensutredningarna .....	48
8	BESKRIVNING AV DELGENERALPLANEN .....	54
8.1	Dimensionering av delgeneralplanen .....	54
8.2	Delgeneralplanens områdesreserveringar och planbeteckningar .....	60
8.2.1	Boende .....	61
8.2.2	Arbetsplatser och service .....	63
8.2.3	Trafik .....	63
8.2.4	Rekreations- och friluftsområden .....	69
8.2.5	Jord- och skogsbruksområden .....	71
8.2.6	Samhällsteknisk försörjning .....	71



8.3	Särdrag och skyddsobjekt .....	73
8.3.1	Naturmiljö.....	73
8.3.2	Kulturmiljö .....	76
8.4	Jämförelse med riksomfattande mål för områdesanvändningen.....	78
8.5	Jämförelse med Nylandsplanen 2050 .....	79
8.6	Jämförelse med den gällande generalplanen.....	80
8.7	Jämförelse med de gällande detaljplanerna.....	81
8.8	Jämförelse med utvecklingsbilderna .....	81
9	KONSEKVENSBEDÖMNING.....	82
9.1	Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö .....	82
10	GENOMFÖRANDE AV DELGENERALPLANEN OCH RÄTTVERKNINGAR .....	92
10.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet .....	92
10.2	Genomförande och tidtabell.....	92
10.3	Ordning för genomförande av delområden.....	93
10.4	Delgeneralplanens rättsverknningar .....	93
10.5	Landskapsplanens styrande verkan .....	93
10.6	Inverkan på myndigheterna .....	93
10.6.1	Byggnadsordning .....	93
10.6.2	Villkorlig byggnadsinskränkning.....	93
10.6.3	Rivning av byggnad .....	93
10.6.4	Skyddsbestämmelser .....	94
10.6.5	Åtgärdsbegränsning.....	94
10.6.6	Inlösning och ersättning.....	94
10.6.7	Tillståndsförfarande och avvikande från delgeneralplanen .....	94
10.7	Uppföljning.....	94

## 2.6 Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. Delgeneralplanekarta 1:6000, A3, förminskning
2. Delgeneralplanens planbestämmelser
3. Tabell över byggrättskalkyler för glesbygdsområden
4. Karta över byggrättskalkyler för glesbygdsområden
5. Tabell över landskapsmässigt värdefulla och lokalt mycket värdefulla naturobjekt på delgeneralplanens planeringsområde enligt naturutredningarna
6. Tabell över skyddade naturtyper som avses i naturvårdslagen enligt naturutredningarna på delgeneralplanens planeringsområde
7. Karta över naturobjekten enligt naturutredningarna (Enviro, 2015) på delgeneralplanens planeringsområde
8. Karta över naturobjekten enligt naturutredningen (Keiron Oy, 2014) på delgeneralplanens planeringsområde
9. Tabell över byggnadsarvsobjekten på delgeneralplanens planeringsområde (Stadionark, 2015)
10. Karta över byggnadsarvsobjekten på delgeneralplanens planeringsområde (Stadionark, 2015)
- 11a. Objekten från den arkeologiska inventeringen på delgeneralplanens planeringsområde
- 11b. Tabell över objekten från inventeringen av militärhistoriska lämningar på delgeneralplanens planeringsområde
- 12a. Objekten från den arkeologiska inventeringen på delgeneralplanens planeringsområde
- 12b. Karta över objekten från inventeringen av militärhistoriska lämningar på delgeneralplanens planeringsområde
13. Utdrag ur dagvattenutredningen för delgeneralplanen för Masaby (Ramboll Finland Oy, 2020)
14. Utdrag ur den planekonomiska bedömningen för delgeneralplanen för Masaby (Ramboll Finland Oy, 2019)
15. Utdrag ur bullerutredningen i anslutning till vägplanen för stamväg 50 (Ring III), (Nylands NTM-central & Afry Oy, 2020)

## 2.7 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

- Bedömning av klimatkonsekvenserna för Masaby delgeneralplan (Ramboll Finland, 2022)
- Kyrksläotts kommunstrategi 2021-2022 (Kyrksläotts kommun, 2022)
- Arbetsrapport 25/2022 allmän karta över sura sulfatjordar: slutrapport (GTK, 2022)
- Missä maat on mainioimmat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, publikation E 254 (Nylands förbund, 2022)
- Kyrksläotts kommuns åtgärdsplan för hållbar energi och ett hållbart klimat SECAP (Benviroc Oy, 2021)
- Utvecklingsbild för Jorvas och Sundsberg 2060 (Kyrksläotts kommun, Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy & Rouhiainen Móricz Arkkitehdit Oy, 2021)
- Bullerutredning för Solbacka och Majvik (WSP Finland Oy, 2021)
- Trafikutredning för delgeneralplanen för Masaby (Ramboll Finland Oy, 2020 och 2021)
- Allmän plan för vattenförsörjningen för delgeneralplanen för Masaby (Ramboll Finland Oy, 2020).
- Dagvattenutredning för delgeneralplanen för Masaby (Ramboll Finland Oy, 2020)
- Nylandsplanen 2050 (Nylands förbund, 2020)

- En blick in i framtiden - Utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 (Demos Helsinki & Sweco Finland Oy, 2020)
- Utdrag ur bullerutredningen i anslutning till vägplanen för stamväg 50 (Ring III), (Nylands NTM-central & Afry Oy, 2020)
- Solbacka-Majviks detaljplans konsekvenser för Natura 2000-området Esboviken-Bastvik (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2020)
- Bildnings- och fritidssektorns servicenätsutredning (Kyrksläotts kommun, 2020)
- Planekonomisk utredning för delgeneralplanen för Masaby (Ramboll Finland Oy, 2019)
- Flygekorrtredning för delgeneralplaneområdena Masaby och Bobäck (Luontoselvitys Metsänen Oy, 2019)
- Planen MBT 2019 - Genomförandeprogrammet för markanvändning, boende och trafik i Helsingforsregionen (regionens kommuner och HRT, 2019)
- Vägkarta för Kyrksläotts klimatåtgärder (Gaia Consulting Oy, 2019)
- Naturutredning för Masabys västra område i Kyrkslätt, naturutredningar 2017 och 2018 (Pöyry Oy, 2019)
- Nylandsplanen 2050, Naturutredningsobjektens landskapsmässiga värde, sammanställningsrapport (Nylands förbund, 2019)
- Förutredning gällande bekämpning av olägenheterna av sura sulfatjordar (GTK, 2018)
- Kvalitets- och miljöplan för Masaby (FCG Oy, 2017)
- Kyrksläotts dagvattenprogram (Kyrksläotts kommun & Sito Oy, 2017)
- Utvecklingsbild för Masaby och Bobäck 2040 (Kyrksläotts kommun, 2016)
- Bullerutredning för Masabyporten (FCG Oy, 2016)
- Områdesreserveringar för kustbanan i Kyrkslätt (Sito Oy 2016)
- Områdesreserveringsplan för stamväg 50 (Ring III) (Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland & Destia Oy, 2016)
- Bullerutredning i anslutning till områdesreserveringsplanen för stamväg 50 (Ring III), (Nylands NTM-central & Destia Oy, 2016)
- Växtlighetsutredning för Masabyportens detaljplaneområde (FCG Oy, 2016)
- Naturutredning för detaljplanen för Solbacka och Majvik (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2015)
- Vård- och omsorgssektorns servicenätsutredning 2025 (Kyrksläotts kommun, 2018)
- Naturutredning för delgeneralplaneområdena Masaby och Bobäck (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2015)
- Inventering av Masabys kulturmiljön (Stadionark, 2015)
- Naturutredning för Jorvas (Luontotieto Keiron Oy, 2014)
- Arkeologisk inventering på planområdet Vitträsk i Kyrkslätt (Museiverket, 2012)
- Kyrksläotts linjenätsplan (HRT Helsingforsregionens trafik, 2011)
- Allmän plan för Masaby idrottspark (Ramboll Finland Oy, 2011)
- Bullerutredning för Tinaparkens detaljplan (Sito Oy, 2011)
- Utvecklingsutredning för Masabyvägen (Sito Oy, 2010)
- Herrgårdsstranden Sundet I och II, ändring, utredning om luftkvaliteten, Herrgårdsbacken, kvarter 2140, luftkvaliteten 2030 (Enwin Oy, 2010)
- Vagnäts- och trafiksäkerhetsutredning (Kyrksläotts kommun, Vägförvaltningen och Strafica Oy, 2008)
- Skötsel- och nyttjandeplan för Esboviken (Nylands miljöcentral, 2008)



- Allmän karta över översvämningsskadezonen för den nyländska kusten (Nylands förbund, 2007)
- Konsekvenserna av genomförandet av detaljplaneområdena Herrgårdsstranden Sundet I, II och III, på Natura 2000-området Esboviken-Bastvik (YS-konsult Oy, 2005)
- Byggnadskultur och kulturlandskap i Kyrkslätt (Sigbritt Backman, 1992)
- Kyrkslättens historiska vägar (Maunu Häyrynen, 1987)

### 3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

#### 3.1 Planeringssituation

##### 3.1.1 Landskapsplan

Landskapsplanen (Nylandsplanen 2050) är en långsiktig plan som styr landskapets samhällsstruktur och områdesanvändning. Den fungerar som en översiktlig anvisning för planeringen av kommunernas planläggning och övriga områdesanvändning. Nylandsplanen 2050 trädde i kraft år 2021 och ersatte Nylands landskapsplan som vunnit laga kraft år 2007 med senare utarbetade etappplaner, som var i kraft största delen av tiden då delgeneralplanen för Masaby utarbetades. I Nylandsplanen 2050 finns följande beteckningar: område för tätortsfunktioner (litet centrum) och utvecklingszon för tätortsfunktioner samt trafikleder (landskapsmässigt betydelsefull väg och huvudbana), grönförbindelsebehov, skyddsområden, Natura 2000-område, område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden, kraftledningar och stamrör för naturgas.

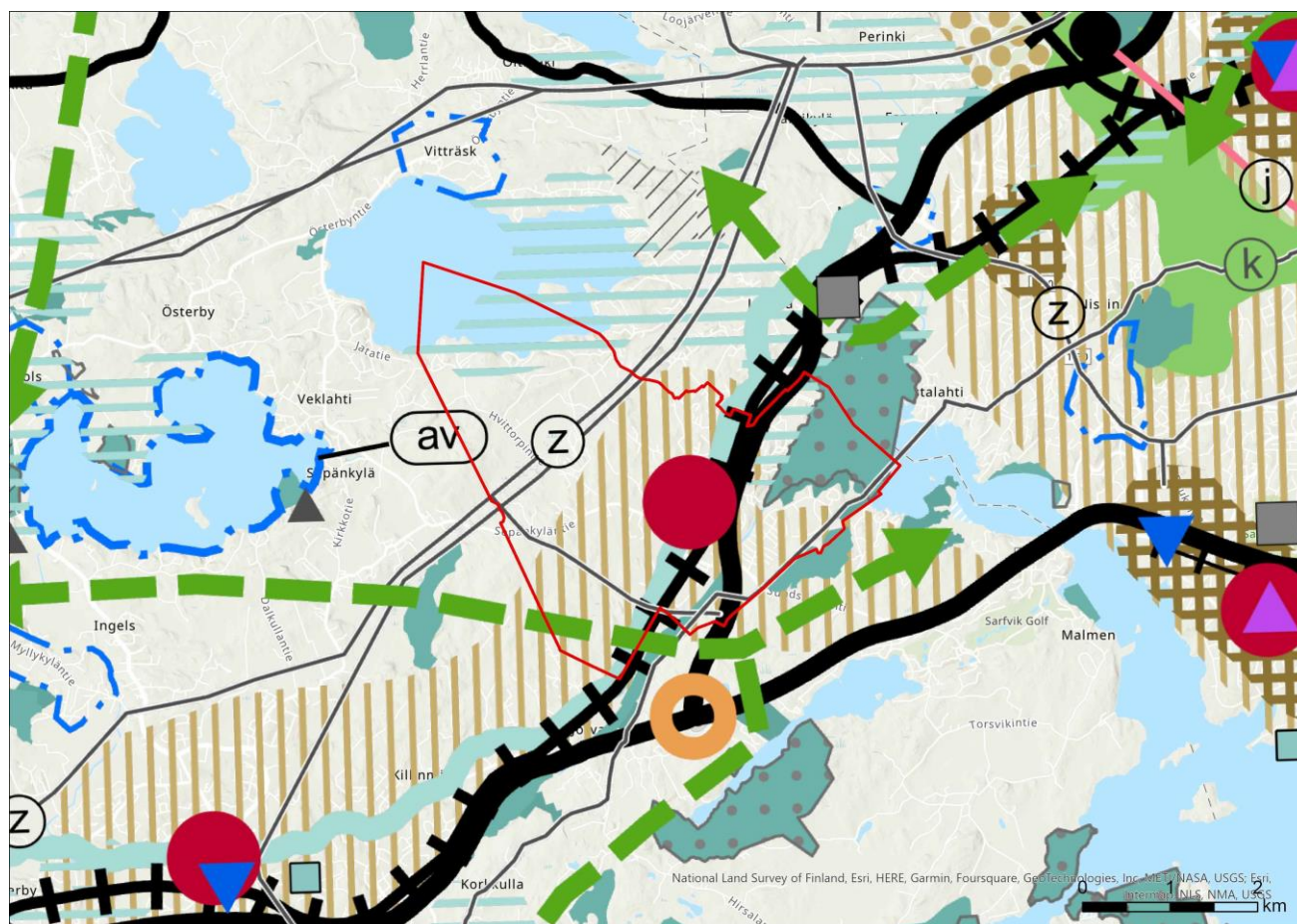


Bild 3. Utdrag ur Nylandsplanen 2050. Delgeneralplaneområdet är avgränsat med rött.

I Nylandsplanen 2050 har Bobäcks och Vitträsk's omgivning anvisats som landskapsmässigt betydande kulturmiljö (m01009), vars beskrivning framgår ur Nylands förbunds publikation Missä maat on mainioimmat (E 245). I Nylandsplanen klassificeras området enligt följande: område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden.

Nylandsplanen 2050 har gjorts upp för hela Nylands område och den siktar enligt sitt namn till år 2050. Planens helhet har utarbetats tvåfasig: helheten består av den strategiska så kallade strukturplanen för Nyland på lång sikt och etappplaner som görs upp regionvis. Kyrksläts kommun är en del av Helsingforsregionens etapplandskapsplaneområde. Utarbetandet av Nylandsplanen 2050 har styrts av följande huvudmål: att styra tillväxten på ett hållbart sätt och skapa en balans mellan områdena, att svara på klimatförändringen och utnyttja naturen och naturtillgångarna på ett hållbart sätt, att öka välbefinnandet och dragningskraften, och hållbar konkurrenskraft.

Landskapsfullmäktige godkände planhelheten 25.8.2020 och landskapsfullmäktige beslutade om ikraftträdande av planerna 7.12.2020. Helsingfors förvaltningsdomstol gav i januari 2021 mellanbeslut om helheten av Nylandsplanen och förbjöd verkställandet av den under rättsprocessen på grund av besvär. Helsingfors förvaltningsdomstol har med sina beslut 24.9.2021 förkastat huvuddelen av besvären gällande godkännande av helheten Nylandsplanen 2050. Förbudet att verkställa planhelheten gäller inte de förkastade besvären. Eftersom besvären över planen inte gällde Masaby delgeneralplaneområde, fungerar Nylandsplanen 2050 juridiskt som en anvisning för utarbetandet av delgeneralplanen för Masaby.

Landskapsplanen möjliggör en avsevärd ökning av invånarmängden på Masabyområdet. I sammanställningen av Nylands landskapsplaner (bild 3) har Masaby centrum anvisats som område för centrumfunktioner och dess omgivning som område som ska göras tätare. Över hälften av planeringsområdet har anvisats som område för tätortsfunktioner och omfattar bl.a. bostadsområdena i Masaby och Herrgårdsstranden. Med beteckningen för område för tätortsfunktioner anges byggnadsområden som förutsätter detaljerad planering och som reserveras för boende, service- och arbetsplats- samt andra tätortsfunktioner. Beteckningen omfattar tätorternas interna trafikleder och service-, depå- och liknande områden som trafiken behöver, friluftsrutter, gång- och cykelrutter, lokalcentra, områden för samhällsteknisk försörjning, andra specialområden, lokala skyddsområden samt rekreations- och parkområden.

Områdena väster om Masaby station har anvisats som reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatser, vilket innebär att de borde genomföras efter att de andra områdena har byggts. Reservområdets beteckning sträcker sig ända till kraftledningen (110 kV). Området väster om kraftledningen har märkts ut som ett s.k. vitt område, vilket innebär att området inte berörs av några landskapsmässiga eller regionala behov. De vita områdena är i första hand avsedda att användas för jord- och skogsbruk och binärningar som stöder det, men i den mer detaljerade planeringen kan för området anvisas även annan markanvändning vars verkningar är av lokal betydelse.

Masabyvägen är en del av Stora Kustvägen och är därmed i landskapsplanen anvisad som byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009). Man borde inte väsentligt ändra vägens historiska linje eller landskapen som öppnar sig från Gamla Kungsvägen. Andra för kulturmiljön viktiga objekt på området är Vitträsk strandzon och de gamla villamiljöerna i Majvikområdet.

Genom planeringsområdet har i sammanställningen av Nylands landskapsplaner anvisats två grönförbindelser i riktningen nordväst-sydost. Förbindelsen som ligger längst norrut går från Vitträsk strand via Masaby centrumområde längs strandlinjen över Esboviken. Kustbanan och Ring III innebär ett betydande hinder för förbindelsen. Förbindelsen som går längre söderut förenar sig med Centralskogens grönförbindelse i riktningen nordost-sydväst och förgrenar sig mot Kolabacken i Sundsberg och fortsätter vidare mot Finnträsk strandzon. Det bör konstateras att en del av Esbovikens strandzon och vattendrag hör till Natura 2000-nätverket.

Nylandsplanen 2050, som godkänts av landskapsfullmäktige, skiljer sig från sammanställningen av landskapsplanerna, som var i kraft då delgeneralplanen utarbetades, för planeringsområdets del så att där inte anvisas områden för tätortsfunktioner eller reservområden för tätortsfunktioner eller arbetsplatser. Utvecklingen av planeringsområdet styrs av markanvändningen i Nylandsplanen 2050, enligt vilken Masaby centrum är område för centrumfunktioner (litet centrum) och tätortens övriga närområde är utvecklingszon för tätortsfunktioner (bild 3). Beteckningen utvecklingszon på västra sidan av centrumfunktionerna sträcker sig ända till beteckningen för kraftledning förutom delen längst mot sydväst, som är vitt område. Motsvarande sträcker sig utvecklingszonen öster om centrumfunktionerna till Esboviken. Samhällsstrukturen i utvecklingszonen för tätortsfunktioner ska effektiveras så att den stöder sig på den nuvarande strukturen, särskilt centrum och stationsområden så att förutsättningarna för kollektivtrafik, gång och cykling förbättras. Zonen ska utvecklas som tät och mångsidig helhet av boende, arbetsplatser, service och grönstruktur med iakttagande av särskilda miljövärden. I Nylandsplanen 2050 har på planeringsområdet anvisats ett grönförbindelsebehov då det i den fastställda sammanställningen av landskapsplanerna har anvisats tre grönförbindelsebehov på planeringsområdet.



### 3.1.2 Generalplan

På planeringsområdet gäller Kyrksläotts generalplan 2020, som godkänts av kommunfullmäktige 18.12.1997. Den har fastställts av Nylands miljöcentral 19.5.1999. Kyrksläotts generalplan med rättsverkningar vann laga kraft år 2000.

I generalplanen har anvisats följande markanvändning för planeringsområdet:

- Område för centrumfunktioner (C)
- Småhusdominerat område (AP)
- Område för bycentrum (AT)
- Jordbruksområde (MT)
- Jord- och skogsbruksdominerat område (M, M-1)
- Jord- och skogsbruksdominerat område med behov att styra friluftslivet och/eller miljövärden (MU)
- Närreklamationsområde (VL)
- Naturskyddsområde (SL)
- Område som ska skyddas med stöd av byggnadslagstiftningen (SR)
- Område för enskild service och förvaltning (PK)
- Område för företagsverksamhet (PT)
- Område för turistanläggningar (RM)

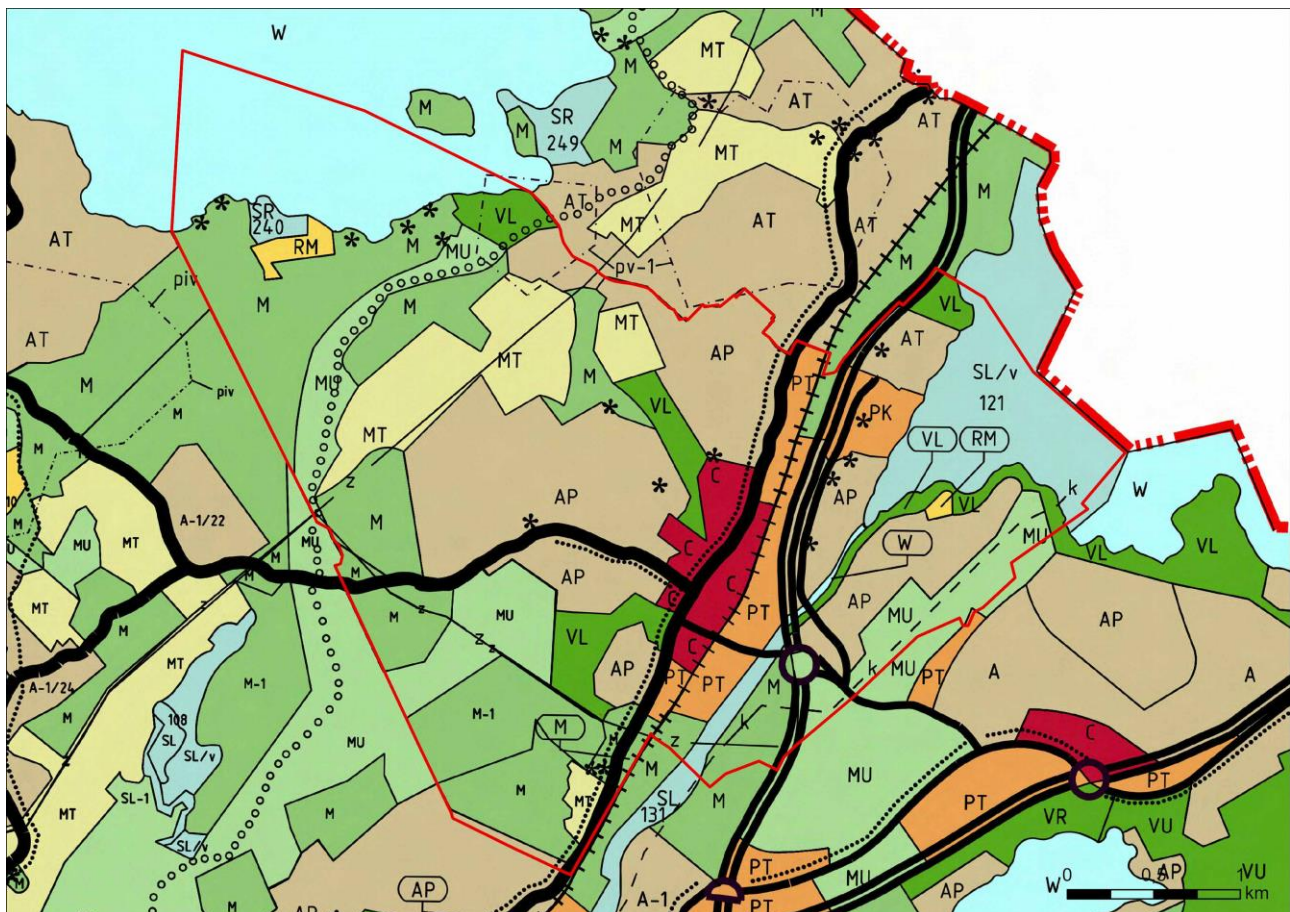


Bild 4. Utdrag ur Kyrksläotts kommuns generalplan 2020. Delgeneralplaneområdet är avgränsat med rött.

I generalplanen 2020 har Masaby centrum anvisats som område för centrumfunktioner (C). På områdena mellan Kustbanan och Masabyvägen samt mellan Kustbanan och Ring III har anvisats arbetsplats- och företagsområden (PT). Norr, väster och öster om centrum har områden för småhus (AP) anvisats. I norr fortsätter småhusområdet på Bobäcks sida. Utanför dem ligger jord- och skogsbruksområden (M, MU, MT) och några rekreationsområden (VL) på ett ringledsaktigt sätt. I generalplanen har Esbovikens fågelvattenområde som hör till Natura 2000-nätet och Sundets ådal anvisats som skyddsområden (SL), dessutom har Hvittorps byggnadshistoriskt betydande omgivning märkts ut som ett område med byggnader som ska skyddas (SR).



### 3.1.3 Detaljplan

På planeringsområdet gäller följande detalj- och byggnadsplaner:

- Majvik I
- Hvittorp
- Masaby centrum
- Masaby centrum ändring
- Masaby centrum industriområde
- Masaby centrum kvarteren 2022 och 2023
- Masaby ändring kvarteren 2020 och 2021
- Hommas
- Hommas ändring kvarteren 2120 och 2121
- Hommas kvarteren 2103, 2104 och en del av kvarter 2107
- Masalan koulu
- Masaby idrottspark
- Nissniku ändring
- Nissniku servicekvarter
- Herrgårdsstranden Sundet I och II, ändring
- Herrgårdsstranden Sundet III
- Tinaparken
- Vernersparken
- Banvallen
- Masabyporten
- Bjönsbacken (besvär har anförts över planen, situationen år 2022, har delvis satts i kraft, kst 14.3.2022, 71 §)
- Kolabacken (besvär har anförts över planen, situationen år 2022)

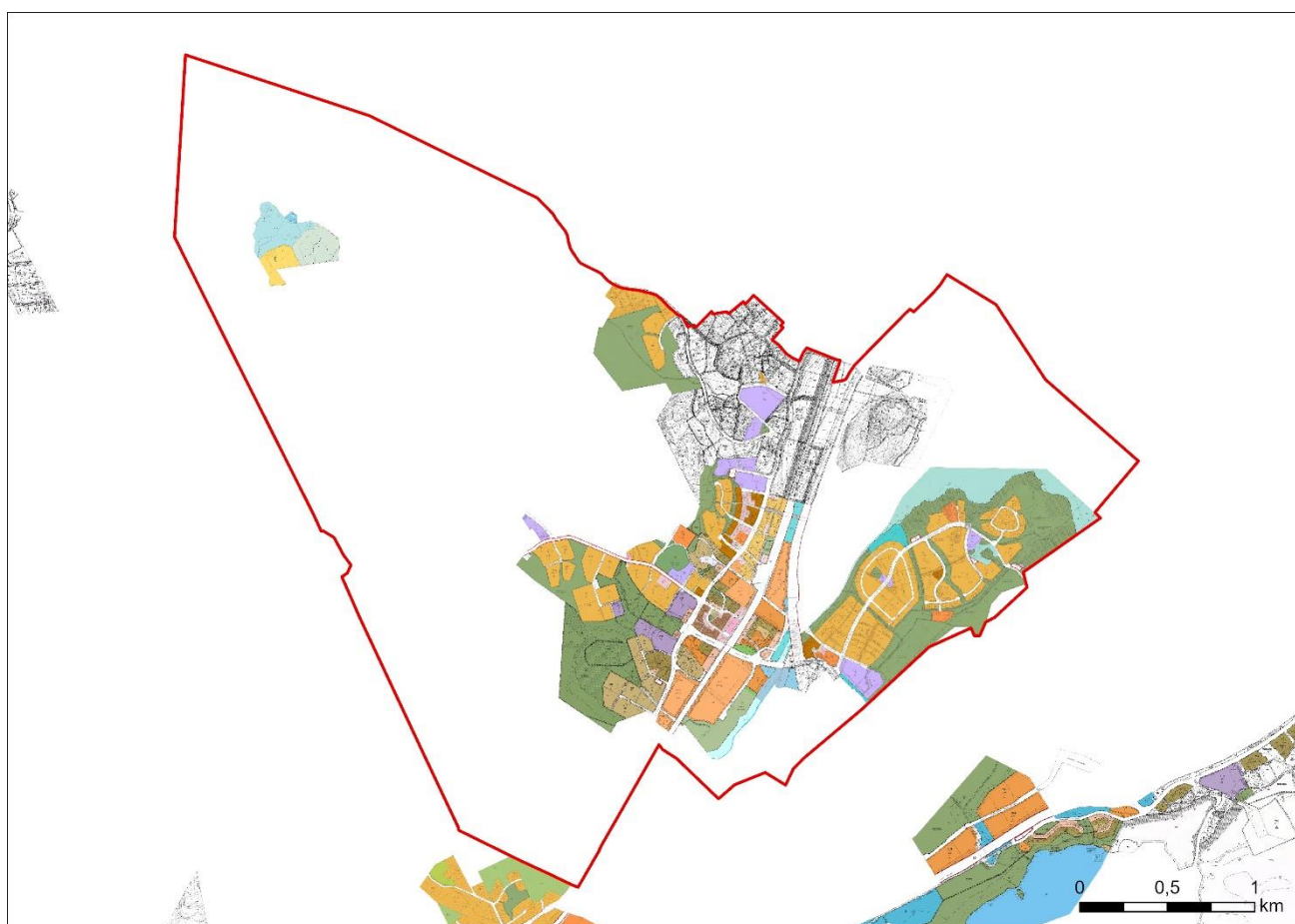


Bild 5. Utdrag ur sammanställningen av gällande detaljplaner (år 2022). Delgeneralplaneområdet är avgränsat med rött.

### 3.1.4 Byggnadsordning

Kyrkslätt's gällande byggnadsordning godkändes i kommunfullmäktige 8.4.2019 (§ 25) och 7.10.2019 (§ 85). Byggnadsordningen trädde i kraft 1.1.2020.

### 3.1.5 Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060

"En blick in i framtiden. Utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060" (Sweco Finland Oy och Demos Helsinki) godkändes i kommunfullmäktige 25.5.2020 (§ 38). Utvecklingsbilden är en strategisk plan som omfattar kommunens utvecklingsmål. Den har inga rättsverkningar som avses i markanvändnings- och bygglagen. Med utvecklingsbilden försöker man utstaka den långsiktiga samhällsstrukturen t.ex. med tanke på samhällsstrukturens funktionalitet, tillägsbyggandets placeringsprinciper, utvecklingen grönstrukturen och trafikarrangemangen. Bakgrunden till den utarbetade utvecklingsbilden är den år 2014 färdigställda utvecklingsbilden för markanvändningen, vars centrala innehåll har uppdaterats. Olika framtida utvecklingsstigar, scenarion, har lagts upp som underlag för den nya utvecklingsbilden.

I utvecklingsbilden föreslås Masaby målåret 2040 vara ett växande centrum invid banan där det nya byggandet stärker områdets särprägel (Bild 7). Masaby affärscentrum har förnyats och byggandet av centrumområdet är mångsidigt med allt från småhus till flervåningshus. Centralskogen med sin rekreativmiljö är en viktig attraktionsfaktor för boendet. Målet med utvecklingsbilden är att Masabys affärscentrum är lika mångsidigt år 2060 och att det omfattar nya arbetsformer och tjänster (Bild 8). Närområdet Sundsberg-Sarvvik, som på ett väsentligt sätt anknyter till Masabys samhällsstruktur, har utvecklats betydligt, och bl.a. dess strandrutter erbjuder rekreation även för Masabyborna.

Utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2040 behandlas närmare i stycket 7.3.4 (s.40–42).

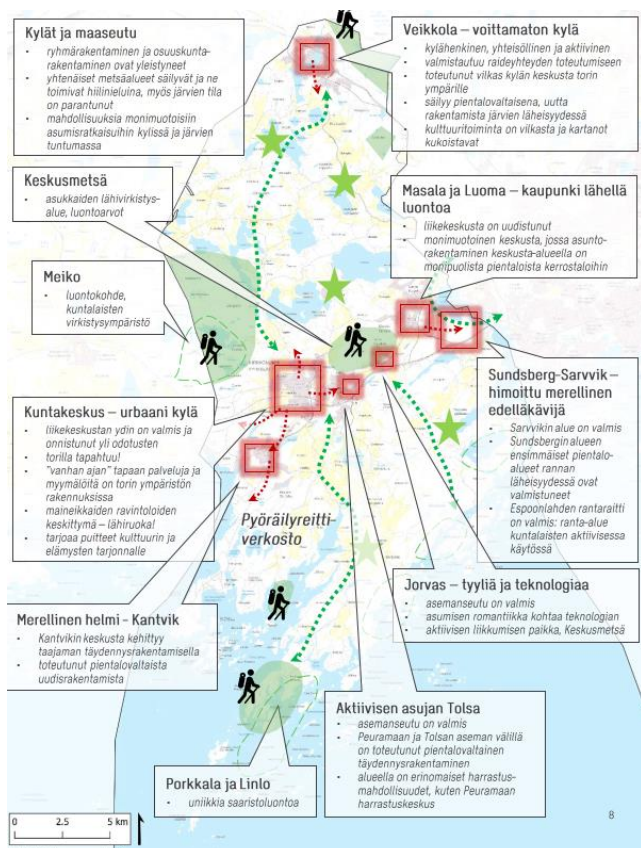


Bild 6. Utdrag ur utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 (Sweco Finland Oy & Demos Helsinki Oy, 2020). Boende och rekreation i Kyrkslätt 2040.

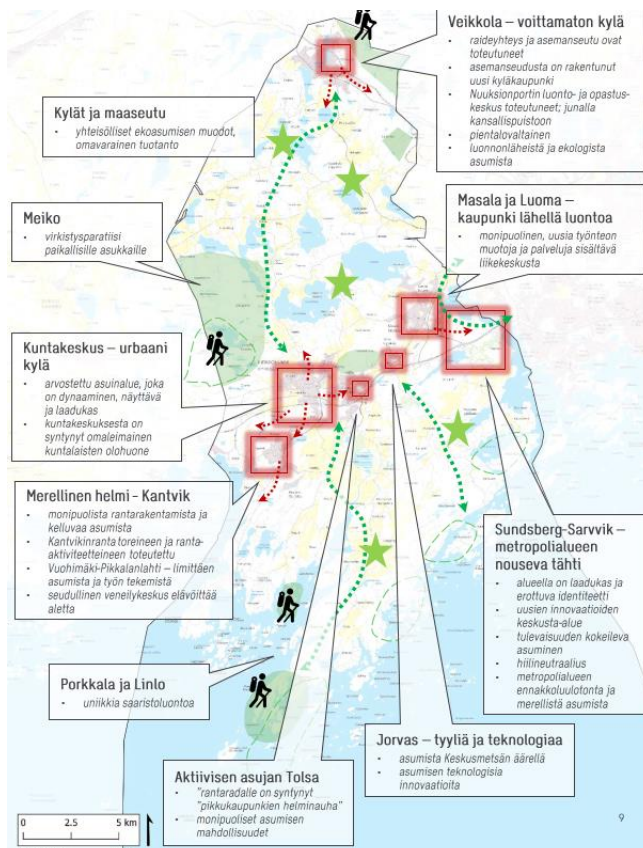


Bild 7. Utdrag ur utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 (Sweco Finland Oy & Demos Helsinki Oy, 2020). Boende och rekreation i Kyrkslätt 2060.

### 3.1.6 Övriga centrala planer och utredningar

En förteckning över centrala planer och utredningar finns på sidan 6 och 7 i denna beskrivning.

Planmaterialet har i delgeneralplanens förslagsskede kompletterats med en flygekorrsutredning (Luontoselvitys Metsänen, 2019), Natura-bedömningsutredning för Solbacka och Majvik (Enviro, 2020), planekonomisk utredning (Ramboll Finland Oy, 2019), dagvattenutredning och vattenförsörjningsplan (Ramboll Finland Oy, 2020), trafikutredningar (Ramboll Finland Oy, 2020 och 2021) och bullerutredning för Ring III (Afry Oy, 2021).

Utarbetandet av vägplanen för Ring III var på slutrakan i slutet av år 2022. Planen omfattade Masabyportens och Majviksportens planskilda anslutningar. Efter framläggningen av förslaget till delgeneralplan för Masaby har utredningen av klimatkonsekvenser (Ramboll Finland Oy, 2022) blivit färdig.

Kvalitets- och miljöplanen för Masaby (FCG Oy, 2017) fungerar som anvisning för planeringen av centrum, dvs. stationsregionen. Målet för de närmaste åren är att slutföra förnyandet av Masabyvägens utseende som en stadsaktig gata där trafiksäkerheten och grönstrukturen skapar en trevlig upplevelse för de som rör sig där.



*Bild 8. Utdrag ur kvalitets- och miljöplanen för Masaby (FCG Oy, 2017). Ur bilden framgår viljetillståndet gällande Masabyvägens trafiklösningar och miniresecentrets arrangemang med målet att möjliggöra smidiga omstigningar mellan olika kollektiva trafikmedel.*

## 3.2 Markägoförhållanden

Planeringsområdet är i huvudsak privatägt, men Kyrksläpps kommun äger exceptionellt mycket markområde i Masaby. I kommunens ägo finns bl.a. områden i Masabys stationsregion, söder om Smedsbyvägen på området mellan Hvittorpsvägen och Högsättersvägen samt på Bobäcks badstrands område och i Masaby tätort (bild 9). Största delen av marken som ägs av kommunen på tätortsområdet är närreklamationsområde (VL) som anvisats i detaljplanerna, så som till exempel området söder om tätorten som räknas som Centralskogens område, och Tinaparkens område där man kan jogga på somrarna och skida på anlagda spår på vintrarna. Även bollplanerna och strandområdena i Herrgårdsstranden ägs av kommunen.



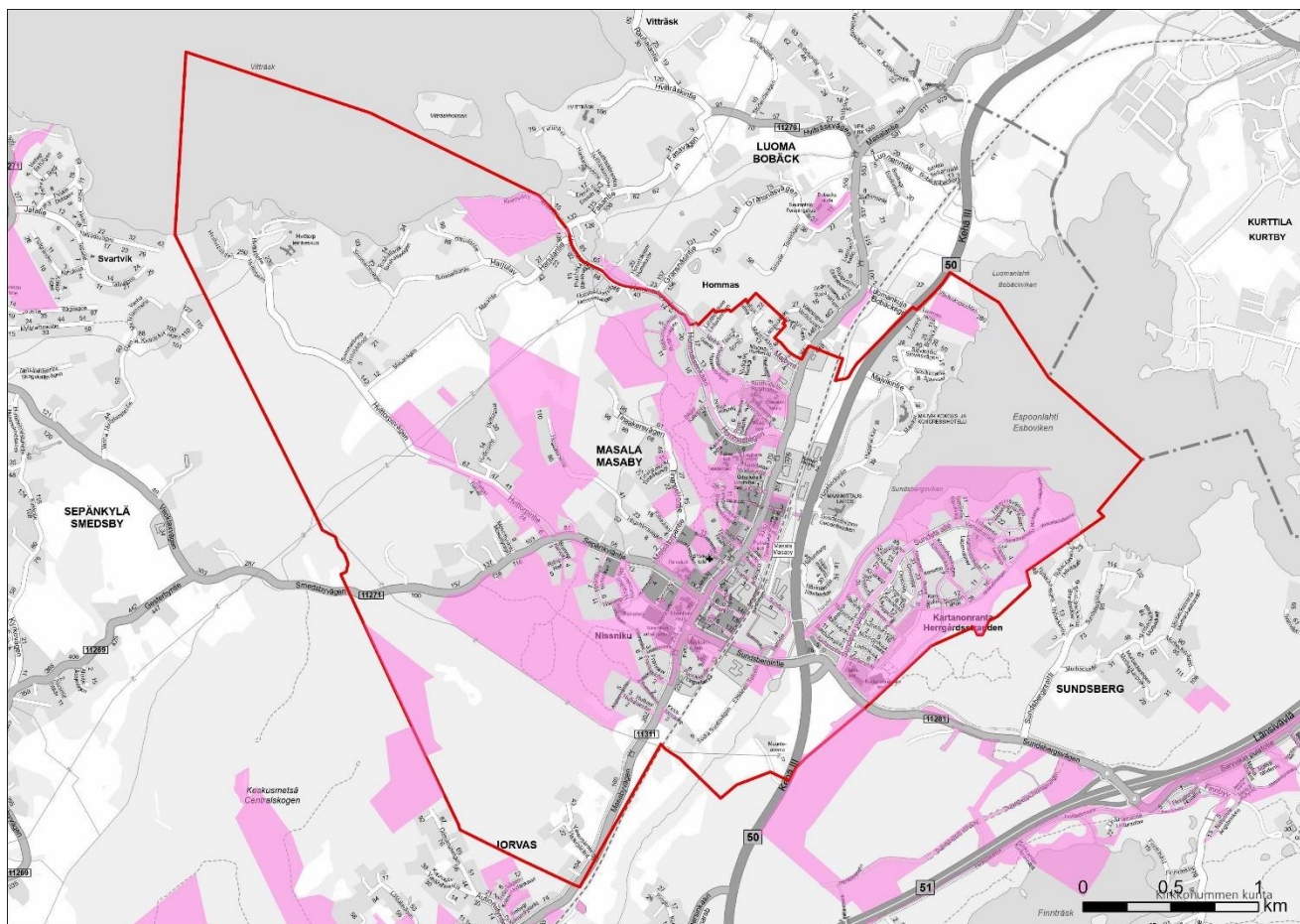


Bild 9. Områdena som ägs av kommunen har på kartan märkts ut med ljusrött. Det övriga området (grått område) är i privata markägares besittning. Delgeneralplaneområdet är avgränsat med rött.

## 4 SAMMANDRAG

### 4.1 Skeden i planprocessen

#### Skede 1: Geoinformationsförfrågan om planeringsområdet

Med hjälp av geoinformationsförfrågan ville man utreda invånarnas erfarenheter, synpunkter och önskemål i fråga om planeringsområdet. Förfrågan var öppen på kommunens webbplats 1–21.11.2013, och den genomfördes gemensamt för Masaby och Bobäcks delgeneralplaners planeringsområde. I enkäten deltog ca 400 svarare, av vilka 75 % var från Masaby. De som besvarade enkäten fick märka ut exempelvis pärlor, viktiga ruttor, tjänster, hotfulla platser och erfarenheter av den sociala atmosfären på området.

#### Skede 2: Utvecklingsbild

Utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck med temat en stad nära naturen har godkänts i kommunfullmäktige 5.9.2016 (§ 70). Utvecklingsbilden utarbetades gemensamt för Masabys och Bobäcks delgeneralplaneområde, eftersom de tillsammans bildar en funktionell helhet. Av utvecklingsbilden framgår målsättningar för områdets utveckling, ett mer vidsträckt grönnät och nya trafikförbindelser. En del av utvecklingsbildens teman styr delgeneralplanläggningen och en del detaljplaneringen beträffande sin precisionsnivå.

#### Skede 3: Uppgörandet av delgeneralplanen med rättsverkningar

Uppgörandet av delgeneralplanen inleddes i enlighet med planläggningsprogrammet, då programmet för deltagande och bedömning godkändes 21.11.2013 (§ 86) i samhällstekniska nämnden. Planens beredningsmaterial behandlades två gånger i nämnden 30.8.2017 (§ 18) och 26.10.2017 (§ 52). Det var framlagt enligt MBL 62 § och MBF 30 § i slutet av år 2017 (13.11–15.12.2017).



Delgeneralplanens material kompletterades i förslagsskedet med flera utredningar, bl.a. med en planekonomisk utredning av planeringsområdet, en trafikutredning, en flygekorrsutredning, Natura-bedömning av detaljplaneprojektet Solbacka och Majvik och en dagvattenutredning. Utredningarna och utlåtandena och åsikterna om beredningsmaterialet beaktades i utarbetandet av planförslaget. Planläggarens bemötanden till utlåtandena och åsikterna gjordes upp.

Det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning för projektet godkändes i samhällstekniska nämnden 26.8.2021 (§ 99) och planförslaget godkändes i samhällstekniska nämnden 29.9.2021(125 §). Kommunstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde 25.10.2021 (§ 471) att planförslaget läggs fram. Förslaget var framlagt enligt MBL 65 § och MBF 19 § 15.11.2021–17.12.2021.

Under våren 2022 utarbetades utgående från planförslaget en bedömning av klimatkonsekvenserna, vars resultat har utnyttjats i delgeneralplanen som beretts för godkännande.

Samhällstekniska nämnden behandlade delgeneralplanen som beretts för godkännande enligt MBL 37 § vid sitt sammanträde 26.1.2023 (§ XXX). Planen behandlades av kommunstyrelsen XX.XX.2023 (§ XXX). Kommunfullmäktige godkände delgeneralplanen XX.XX.2023 (§ XX).

Delgeneralplanen utarbetas som en delgeneralplan med rättsverkningar enligt markanvändnings- och bygglagen.

### 4.2 Planens centrala innehåll

I delgeneralplanen anvisas olika bostadstyper på ett mångsidigt sätt: centrumaktigt byggande (C), flervåningshus-, radhus- och småhusområden (A), småhusdominerade bostadsområden (AP), egnahemsområden (AO) och landsbygdsboende (AM). Den bärande idén är att dela in boendet i zoner så att det tätaste boendet placeras närmast Masaby centrum och tåghållplatsen.

#### Område för centrumfunktioner och område för service och förvaltning (C, P)

Största delen av Masabys kommersiella och offentliga tjänster finns på område för centrumfunktioner i delgeneralplanen. I enlighet med målet bildas av området ett attraktivt affärscentrum som lockar mångsidiga närtjänster och företagsverksamhet till området. Områdets invånarantal ska också vara tillräckligt för att näringslivets intresse ska uppstå. Det kan genomföras en avsevärd mängd nya bostäder på området för centrumfunktioner.

På områdena för service och förvaltning utanför området för centrumfunktioner kan placeras exempelvis daghem och skolor. Till exempel i Herrgårdsstranden har områdena i fråga reserverats för dagligvaruhandel, enhetsskola och daghem. Likaså kan man i framtiden placera t.ex. nya närtjänster för invånarna, så som en närbutik, i Smedsbyvägens och den nya ringaktiga fordonsförbindelsens korsningsområde, i trafikens knutpunkt.

#### Bostadsområden utanför område för centrumfunktioner (A, AP, AP/res, AO)

Ur delgeneralplanen framgår Masaby tätorts samhällsstruktur, där det i centrumzonens närområde möjliggörs effektivare byggande än på småhusdominerade områden, ifall den befintliga byggda miljön möjliggör det. Områdena av glesbygdsnatur ligger i Vitträskstrandzonen och på Sjövikområdet i Esboviken.

Under de senaste tio åren har Masaby centrums utseende förändrats rätt mycket på grund av nybygget. Nya flervåningshus har uppstått och det byggs ytterligare sådana i och med de nuvarande detaljplanerna och då nya detaljplaner genomförs. Herrgårdsstrandens område har emellertid genomförts som småhusdominerat område. Delgeneralplanen försöker vara flexibel så att t.ex. planbeteckningen för bostadsområdena möjliggör byggande av allt från flervåningshus till låghus och från småhusområden i bolagsform till egnahemshus. Dessutom bör det beaktas att områdena inkluderar områden som reserveras för invånarnas närrecreation. Då detaljplaneringen av områdena inleds, uppställs mål för varje område.

Markanvändningen på Blåbärsbrinkens nya bostadsområde baserar sig på det anhängiga detaljplaneprojektet (situationen år 2022). Norr om det byggs nya småhusdominerade bostadsområden, som stöder sig trafikmässigt på den nya ringaktiga gatuförbindelsen.

Masagårdsområdets nya områden för småhusdominerat boende har anvisats med reservbeteckning, vilket innebär att deras genomförandeskede beror på hur byggandet av bostadsområdena i deras närhet framskrider. Bostadsområdena som anvisats med reservbeteckning ligger lite längre bort från Masaby tätort på avstånd från

busstrafiken, men endast ca en kilometer från de planerade närmaste busshållplatserna, som ligger invid den nya ringaktiga gatuförbindelsen.

### Arbetsplatsområde (TP)

På området för centrumfunktioner torde uppstå en betydande mängd arbetsplatser för olika branscher, för planbeteckningen möjliggör betydande markanvändning enligt behovet. Norrut från centrum finns arbetsplatsområden invid kustbanan, så som även söder om centrum på båda sidor av kustbanan. Arbetsplatsområdet enligt detaljplanen för Kolabacken ligger öster om Ring III.

### Trafiksystem

Ring III:s två nya planskilda anslutningar som hört till det regionala trafiknätet anvisas i delgeneralplanen i enlighet med den anhängiga ändringen av vägplanen för Ring III (situationen år 2022). De planskilda anslutningarna anvisas på Sundsbergsvägen (Masabyporten) och vid den nuvarande körförbindelsen som leder till mötes- och kongresshotellet Majvik (Majviksporten). Sundsbergsvägens planskilda anslutning torde genomföras först. Man främjar genomförandet av de båda planskilda anslutningarna genom planläggningen och det ökande invånarantalet som planeringen möjliggör.

Masabyvägen, Sundsbergsvägen och Smedsbyvägen förblir som i nuläget huvudleder för det interna trafiknätet i delgeneralplanen. I delgeneralplanen anvisas dock inom tätortsstrukturen en ny ringaktig gatuförbindelse för fordonstrafiken från Smedsbyvägen väster om centrumområdet till Masabyvägen och vidare via Majviksporten planskilda anslutning till Majviks och Solbackas nya bostadsområde i Esbovikens strandzon. Den ringaktiga gatuförbindelsen fortsätter genom det nya bostadsområdet som matargata mot Masaby station över Ring III så att den fortsätter till cirkulationsplatsen som byggs på Sundsbergsvägen. Målet är att ordna bussturstrafik på förbindelsen ovan, vilket skulle tjäna de nya invånarna på bostadsområdena. För att busstrafiken ska börja ska det längs förbindelsen detaljplaneras tillräckligt med bostäder så att det också finns ett tillräckligt antal kollektivtrafikanvändare på den nya busslinjens influensområde. Majviksportens planskilda anslutning torde genomföras på lång sikt.

I delgeneralplanens trafiknät har som områdesreservering beaktats kustbanans utvecklingsalternativ, där det öster om det nuvarande spårparet kan placeras ett tilläggspar vilket möjliggör genomförande av stadsbanan till Kyrkslätt.

### Närrekreationsområden och områden för idrotts- och rekreationsservice (VL, VL/eko, VU)

Masaby tätortsområdes grönområdesnät baserar sig på delgeneralplanens strålformade grönförbindelser från Masaby centrum till grönområdena omkring: Centralskogen, Bobäck och Vitträsk strandområden. På rekreationsområdena i delgeneralplanen finns flera naturvärden (luo) som man bör värna om i enlighet med 39 § i markanvändnings- och bygglagen.

Omgivningen kring badplatsen på Vitträsk strand, som omfattar Bobäcks by, har anvisats som närrekreationsområde. Badplatsen, som bevaras liten, tjänar invånarna i Bobäck och Masaby. Markanvändningen på Esbovikens stränder har anvisats både för rekreation och som naturskyddsområde. Sålunda kan man konstatera att det i delgeneralplanen anvisats tillräckliga områden för rekreation, vilket också omfattar Centralskogen, vars markanvändning delvis är jord- och skogsbruksområde och naturskyddsområde.

Masaby tätort har byggts lineärt kring Masabyvägen, och det har knappt lämnats några öppningar alls för grönbyggande i dess samhällsstruktur. Därför bryts delgeneralplanens strålformade gröna fingrar vid Masaby centrum, men rekreationsförbindelserna fortsätter via gång- och cykelförbindelser med hjälp av tunnlar under och övergångar vid de viktigaste trafikförbindelserna. De omedelbara rekreationsområdena till områdena som ska detaljplaneras och områdena som redan detaljplanerats, ingår i bostadsområdena. Grönnätet som är en del av tätortsstrukturen kring Masaby tätort har anvisats som närrekreationsområde, som även utsätts för slitage med anledning av det stora användarantalet och den stora rekreationsanvändningen. Det förutsätter kontinuerlig skötsel av miljön. Markanvändningen på det idrottsbetonade området som an knyter till Tinaparken möjliggör bevarande av det nuvarande motionsstråket på somrarna och skidspåret på vintrarna. Må det

konstateras att den fingerlika grönförbindelsen fungerar som huvudsaklig friluftsrutt för Masaby centrum i riktning mot sjön Vitträsk.

Masaby idrottspark erbjuder invånarna på området mångsidiga motionsmöjligheter. Idrottscentret (LähiTapiola Arena), som ligger på Tinaparkens bostadsområde, erbjuder dessutom ett brett urval för utövare av inomhusidrott. I Herrgårdsstranden finns det i anknytning till skolan möjlighet till motion utomhus tack vare bollplanerna på området. Då antalet invånare i Masaby och Sundsberg ökar är det möjligt att placera en idrottsplan i Herrgårdsstranden.

### Skogsbruksdominerade områden (M, MU, MY, MU/eko, MY)

De obebbyggda skogsområdena har i delgeneralplanen anvisats med beteckningar enligt deras kvalitet. Exempelvis Vitträsk strandområden och de bergsområden som stiger därifrån som har naturvärden av stor betydelse, har anvisats som jord- och skogsbruksområden med särskilda miljövärden. Å andra sidan finns det på delgeneralplanens område skogsområden med särskilt behov att styra friluftslivet, så som t.ex. i Centralskogen. På basis av naturutredningarna har på de skogsbruksdominerade områdena anvisats områdesbeteckningar som bevarar naturens mångfald (luo-nro) i enlighet med 39 § i markanvändnings- och bygglagen.

En regionalt betydelsefull ekologisk korridor ligger i delgeneralplanens södra del som en del av Centralskogen. Största delen av korridorens område har anvisats som naturskyddsområde, men det omfattar också jord- och skogsbruksdominerade områden med planbeteckningen regionalt betydande ekologisk korridor (/eko).

### Landskapsmässigt värdefulla åkerområden (MA)

Åkerområdena förblir huvudsakligen i odlingsbruk och alla förutom ett har anvisats som landskapsmässigt värdefulla åkerområden i delgeneralplanen. Den synligaste av dem ligger längs Ring III och gränsar till Sundets naturskyddsområde och Masaby elstation. Åkerfältet i närheten av sjön Vitträsk på Masagårds område har också anvisats som landskapsmässigt värdefullt åkerområde, så som även Sjöviks åkrar i närheten av Esboviken.

### Naturskyddsområden (SL)

I delgeneralplanen har beaktats naturskyddsområdena och områdena som är viktiga för flygekorrarnas livsmiljö (s-1) och ett fladdermusrevir (s-2). Särskilt viktiga områden med tanke på naturens mångfald har märkts med luo-beteckning. Centralskogens mest betydande naturvärden ligger på zonen för den ekologiska korridoren (/eko). Söder om Masaby tätort, som anvisats som naturskyddsområde.

### Övrig markanvändning

I Vitträsk strandzon finns ett byggnadsskyddsområde (SR), och det hör dessutom till landskapsområdet på Vitträsk södra strand (me (1224)). Sjön Vitträsk har identifierats som ett landskapsmässigt viktigt område där fåglar samlas under flyttningen. Kriteriearter på området är bland andra storlom och småskrake, och det är för många arter det viktigaste området i Nyland där fåglarna samlas under höstflytten. Vitträsk och Esboviken har naturligtvis anvisats som vattenområden (W). En avsevärd del av Esboviken hör till Natura 2000-nätet och har i delgeneralplanen anvisats som naturskyddsområde.

Den planerade solfångarparken på Blåbärsbrinkens bostadsområde har i delgeneralplanen anvisats som område för samhällsteknisk försörjning (ET), precis som Masaby elstation invid Ring III. Utöver dessa har en del av områdena som gränsar till Ring III anvisats som skyddsgrönområden (EV). De rödas gravplats som ska skyddas har anvisats med en egen objektsbeteckning för begravningsplats (eh(369)).

## 4.3 Dimensionering av byggrätten

Byggnadseffektiviteten i delgeneralplanen har grupperats i fyra olika zoner. Som grund för modellen med zoner är att den kommande samhällsstrukturen i så stor utsträckning som möjligt stöder sig på kollektivtrafik och Masaby stationsområde. Man har för delgeneralplaneområdets del analyserat de nuvarande samt de eventuella kommande bussrutterna och influensområdena för hållplatserna (högst 800 meter) samt gång- och cykelförbindelserna på 1, 3 och 5 km till Masaby station. Målet med delgeneralplanen är att styra en så stor del som möjligt av byggandet till zonen som är lättillgänglig. Med koncentreringsen av byggandet försöker man också främja utvecklingen av serviceutbudet på området.

Zonerna är zonen för centrumaktigt boende (områdestäthet 0,6), flervåningshusdominerat bostadsområde (områdestäthet 0,4), småhusdominerat bostadsområde som ska förtätas (områdestäthet 0,1) och glesbygdsområde. För glesbygdsområdet har man inte räknat ut ett områdesexploateringstal, för på det har inte anvisats områden som ska detaljplaneras. På glesbygdsområdet har på plankartan anvisats de kalkylerade byggplatserna enligt stamlägenhetsberäkningen, vilka är sammanlagt 61.

### 4.4 Ekologiskt nätverk

Stommen i grönnätet utgörs av Centralskogen, vars del som ligger längst västerut hör till delgeneralplanen. Centralskogen förenar Masabys och Jorvas tätorter med kommuncentrumet. Centralskogens del som ligger längst österut börjar i Masaby idrottspark. Dessutom an knyter den också till strandzonens skogs- och rekreationsområden vid Vitträsk. I delgeneralplanens mellersta del är kustbanan, Ring III och Masabys och Herrgårdsstrandens bebyggda tätortshelheter så tättbebyggda att det inte går att reservera område genom dem för en grönförbindelse.

Söder om Herrgårdsstranden ligger ett rätt stort skogsområde, som i väster fortsätter till Kolabackens detaljplaneområde, där det i Nylandsplanen 2050 anvisats ett grönförbindelsebehov på båda sidor av Ring III. I delgeneralplanen kan man skönja denna ekologiska korridor. Dessutom anvisas den också i Nylands NTM-centrals anhängiga vägplan för Ring III som en områdesreservering för grönbro söder om planeringsområdet (situationen år 2022).

### 4.5 Genomförande av planen

Genomförandet av delgeneralplanens nya områden, alltså i praktiken inledande av detaljplanering, grundar sig i hög grad på riktlinjerna för utvecklingen av kommunen, marknadsläget och styrkan i statsekonomin. Naturligtvis måste det också uppstå ett viljetillstånd hos markägarna för att förnya markanvändningen. Även genomförandet av de nya gatuförbindelserna och kommunaltekniska näten som anvisats i delgeneralplanen, är bundna till detaljplaneringens tidtabell.

På delgeneralplanens område är flera detaljplaneprojekt anhängiga, och de framskrider parallellt via delgeneralplaneprocessen (situationen år 2022). Planprojekten Solbacka och Majvik samt Blåbärsbrinken var anhängiga då delgeneralplanen bereddes för behandling för godkännande i slutet av år 2022. Må det konstateras att i Kyrkslättis planläggningsprogram för åren 2023–2027, som godkändes hösten 2022, ingick inte längre detaljplaneprojektet Råvkärret. Detaljplanen för Masaby idrottspark och detaljplanen för Masabyporten, som utarbetats samtidigt med delgeneralplanen, har vunnit laga kraft.

## 5 ALLMÄN BESKRIVNING AV OMRÅDET

### 5.1 Historia

De första människorna anlände till Kyrkslätt för 10 000 år sedan i slutet av istiden. I början av 1900-talet hittade man klippmålningar från stenåldern vid Vitträskis strand, och det finns rikligt med stenålderslämningar i Kyrkslätt. På Masabyområdet har man ändå inte gjort särskilt många stenåldersfynd, med undantag av fynden vid Vitträskis strand, för största delen av Masaby var hav ännu för 5000 år sedan.

Kyrkslätt har fått sin permanenta bosättning på 1200-talet. Medeltidens viktigaste landrutt Stora Kustvägen, dvs. Kungsvägen går från Överby till Kommuncentrum och vidare till Jorvas och som Masabyvägen genom Masaby. De forntida havsbottnarna har erbjudit gynnsamma förhållanden för jordbruk. I början av områdets bosättningshistoria började folk flytta till Mellersta Nylands kust västerifrån. Efter det andra korståget började flyttrörelsen växa och inföll ungefär i mitten av 1200-talet. De inflyttade byggde anspråkslösa stockhus, odlade jord och födde upp kreatur. På medeltiden fanns det redan gles bosättning på hela Kyrkslättis område. Byarna var små och till dem hörde i allmänhet bara några hus. (Sigbritt Backman 2010)

De äldsta uppgifterna om gårdarna i Masaby är från år 1540. Planeringsområdet omfattar områden i byarna Ingvalsby, Framnäs, Masaby, Bobäck, Hullus och Sundsberg. På dessa byars områden har på 1500-talet funnits tiotals gårdar, av vilka fyra som en tät grupp på Masabys nuvarande centrumområde: Tina, Masa, Bjöns och Köpas. Lite längre norrut invid Masabyvägen ligger gårdarna Majby och Hommas som hör till Bobäcks by. Byggandet har ända fram till 1900-talet huvudsakligen placerats invid Stora Kustvägen och i Masaby centrum, kring den s.k. bybacken.



Tågbanan, som går genom planeringsområdet och som idag kallas Kustbanan, blev färdig 1903. Byggandet av järnvägen har haft stor betydelse för Masabys utveckling. De smidiga förbindelserna till huvudstaden möjliggjorde utvecklingen av nya näringar på området, och medförde nytt boende på området.

Utöver gårdscentrumen bildades vid sekelskiftet mellan 1800- och 1900-talen villasamhällen på området tack vare byggandet av järnvägen och närheten till huvudstaden. Villorna som beboddes mer eller mindre året om förekom främst längs Esbovikens stränder och Vitträskis karga, bergiga och skogbeklädda stränder i söder och öster. Sundsberg var i tiden en av Kyrksläotts främsta gårdar, och den dagliga ångbåtstrafiken som inleddes i mitten av 1800-talet transporterade sommartid stadsbor från Helsingfors till sommarvillorna på området.



Bild 10. Utdrag ur Kungens kartverk från 1700- och 1800-talsskiftet. Delgeneralplaneområdet är avgränsat med rött.

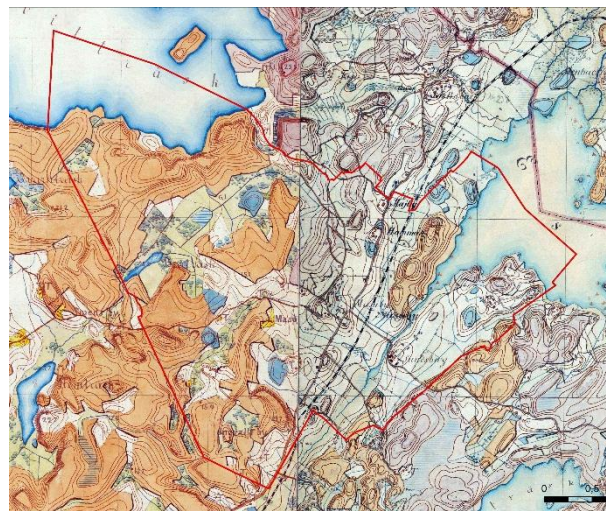


Bild 11. Utdrag ur Senatskartoteket år 1870. Delgeneralplaneområdet är avgränsat med rött.

Masaby Arbetarförening köpte år 1917 en tomt av gården Masa och byggde där ett Folkets hus som fick namnet Suomela. Efter inbördeskriget år 1918 fortsatte Masaby Arbetarförening sin verksamhet på 1920- och 30-talen, då man ordnade dans och annat kvällsprogram i den stora festsalen i Suomela. Föreningen ordnade också verksamhet för familjer, grundade ett bibliotek och en idrottsförening. Tidstypiskt var att olika verksamheter då fördelades på politiska grunder och att man levde på olika fronter. Förutom arbetarföreningens byggnad i Masaby besökte man av den här orsaken också olika platser så som Ljusdala och Skyddskårens paviljong. En del av invånarna i Masaby var röda, en del vita och en del politiskt obundna. Folkets hus Suomela hade efter Porkala arrendetid blivit i dåligt skick och det revs i slutet av 1950-talet. Suomela låg på området mellan Suomelastigen och Skogstorsvägen, där det på väggen till flervåningshuset som nu finns där finns en platta som berättar om Suomela.

I början av 1900-talet utvecklades tack vare de goda trafikförbindelserna som tågbanan erbjöd en blomstrande handelsträdgårdskoncentration i Masaby. Växthusodlingen startade på de små gårdarna i Masaby på 1920-talet, och år 1935 fanns det redan ungefär 60–70 växthus på området. Trädgårdarna och växthusen förstördes nästan helt under arrendetiden, men några grunder till växthusen har bevarats här och där. Till områdets gamla villor och bostadsbyggnader hör skötta trädgårdar, där man utöver traditionell kulturväxtlighet kan skåda också sällsynta planterade arter.

Till områdets närhistoria hör i betydande grad Porkalarentesen. Porkala arrendeområde, som omfattade största delen av Kyrksläotts kommun och en del av närkommunerna, överläts till Sovjetunionen som marinbas efter fortsättningskriget 28.9.1944. I ett avtal mellan Finland och Sovjetunionen 19.9.1955 kom man överens om att arrendeområdet skulle återlämnas till Finland. Återlämningen skedde 26.1.1956. Områdets karaktär hade förändrats betydligt under arrendetiden: det jordbruksdominerade området hade byggts till en stor militärbas. På området hade bland annat uppförts byggnader som tjänade militärbasverksamhet och civila, anläggningar och lager, en örlogshamn, målområden, fort och fältbefästade försvarspositioner vid arrendeområdets gränser.

Porkala arrendeområdes gräns går genom Masaby delgeneralplans planeringsområde, och det finns fortfarande rikligt med fornlämningar från den tiden i terrängen. Många byggnader förstördes eller revs under arrendetiden. De militära lämningarna från Porkala arrendetid (1944–1956) har utretts i utredningen "Porkkalan

vuokra-alueen sotilaalliset jäänteet Kirkkonummella” (Pekka Silvast, 1991). På Masaby delgeneralplans planeringsområde ligger enligt utredningen bland annat en underrättelsecentral, bunkrar, löpgravar och skyddsrum. Arrendetidens lämningar har dock inte inventerats i Masaby på ett täckande sätt. Den gamla bosättningen i Masaby stationssamhälle har nästan helt försvunnit. En del av den gamla bosättningen var i dåligt skick och har därför rivits, och en del, så som villorna i Sundsberg, revs under arrendetiden. På planeringsområdet finns såvitt man vet inte kvar en enda byggnad som byggts under arrendetiden.



*Bild 12. Masaby ca år 1970 avbildat norrifrån. Boendet ligger glest avskilt av åkerområdena längs Masabyvägen och vägarna som tar av västerut från den.*

Tidsperioden Porkala arrendetid betydde ett abrupt avbrott i den tidigare utvecklingen, och lämnade ett djupt spår i kulturlandskapet. Kyrkslätt var t.o.m. 1960-talet en rätt glesbebyggd jordbrukskommun. Efteråt började återuppbyggandet, och utvecklingen av stadsstrukturen fick fart under 1970-talet. De f.d. Framnäs, Hommas och Nissnikus gårdars marker byggdes av byggföretag till nya bostadsområden som var typiska för sin tidsperiod. De första flervåningshusen och radhusen byggdes på 1960- och 1970-talen. I Masaby byggdes radhus och småindustrier på åkrarna. Goda trafikförbindelser lockade industribyggnader till båda sidorna av tågbanan om området som gränsar till Masabyvägen och Ring III. Det nya byggandet med parkerings- och trafikområden placerades på en central och synlig plats i det öppna åkerlandskapet, varmed Masaby bycentrum fick en ny slags stadsbild i och med industribyggandet.

Utvecklingen av Masaby centrum stadsstruktur fortsätter ännu, och bl.a. Banvallens, Vernersparkens och Tinaparkens flervåningshusområden har medfört en ny dimension i det ännu rätt låga och till strukturen varierande Masaby. Då stadsstrukturen förtätas har också tjänsterna på Masaby centrumområde blivit mångsidigare och det finns stenfotsbutiker i gatubilden. De senaste årens mest betydande nybyggnadsobjekt är Herrgårdsstrandens småhusområde där det byggs bostäder för nästan 3 000 invånare.



## 5.2 Befolkning, arbetsplatser och service

Kyrksläotts befolkningsantal överskred 40 000 år 2020. Kyrksläotts befolkningsantal har under åren 2000–2020 ökat med sammanlagt över 10 300 invånare (tillväxt 35 %). Tillväxten har varit relativt störst i Nyland. Allmänt kan man anse att en årlig befolkningsökning på en procentenhet är idealisk med tanke på den hållbara samhällsstrukturen och investeringsutvecklingen. Kommunens årliga befolkningsstillväxt har på 2020-talet varit under en procent.

Befolkningen i Kyrkslätt har på 2010-talet ökat kraftigast i östra Kyrkslätt, där bostadsbyggnadsprojekten som inletts i och med förnyandet av Masaby centrum och den jämna tillväxten på bostadsområdena Sarvvik och Herrgårdsstranden har varit kommunens tillväxtcentra. Befolkningen ökade relativt mycket på 2010-talet i just Masaby och på områdena i närheten. Också i kommuncentrum och Kantvik har tillväxten varit stor. Även i Veikkola har befolkningsökningen ökat jämnt.

Förutsättningarna för en betydande befolkningsökning i Kyrksläotts kommun är goda, eftersom detaljplanereserven för boende är på god nivå i kommunen (situationen år 2021). Utöver det är kommunens princip i enlighet med kommunstrategin att utveckla stationsregionerna och befintliga tätorter.

Planeringsområdets befolkning år 2022 var lite över 7 000 invånare. Av dessa bor nästan 5000 i Masaby centrum inom cirka en kilometers radie från Masaby station. Invånarantalet på områdena Herrgårdsstranden och Majvik öster om Ring III är ca 2000. Å andra sidan låg ungefär 200 invånarens hem på glesbygdsområdet kring tätorterna.

År 2020 var planeringsområdets befolknings medelålder 35 år. Åldersfördelningen är mångsidig (Bild 13). Över en fjärdedel av invånarna är under 5 år gamla, vilket torde förklara att Masabyområdet är ett bostadsområde som är populärt bland barnfamiljer. Invånarna har nästan 50 olika modersmål.

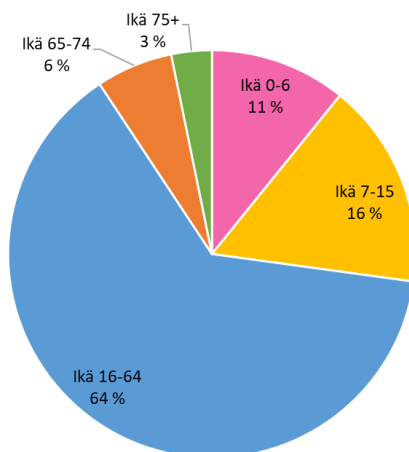


Bild 13. Befolkningsfördelningen på Masaby delgeneralplans planeringsområde år 2020.

Majoriteten av servicen och framför allt den kommersiella servicen på planeringsområdet ligger invid Masabyvägen i Masaby centrum. I Masaby finns bland annat två skolor med årskurserna 1–9 (Nissnikun koulu och Masalan koulu), flera daghem (sammanlagt sex, av vilka ett svenskspråkigt), en kyrka och ett församlingshem, ett allaktivitetshus med bibliotek, en hälsocentral och två dagligvarubutiker. I detaljplanen för Masabyporten, som ligger i zonen mellan kustbanan och Ring III norr om Sundsbergsvägen, finns en reservering för ett daghem och en betydande reservering för serviceboende för äldre. Det bör konstateras att det finns boendetjänster för äldre också på Banvallens bostadsområde vid Masabyvägen och Sundsbergsvägen. I det anhängiga detaljplaneprojektet Blåbärsbrinken, som ligger väster om planeringsområdet, finns en reservering för ett nytt daghem. Den närmaste svenskspråkiga skolan för årskurserna 1–6 ligger i planeringsområdets norra del i Bobäck (Bobäcks skola). Öster om Ring III ligger Kartanonrannan koulu (åk 1–9) och Kartanonrannan päiväkoti. I Herrgårdsstranden fungerar dessutom två andra daghem. De finskspråkiga och svenskspråkiga gymnasierna ligger i Kyrksläotts kommuncentrum, dit det finns goda kollektivtrafikförbindelser från Masaby. Ovan har beskrivits utbudet av skolor och daghem i situationen år 2021.

Enligt bildnings- och fritidssektorns servicenätsutredning finns det inte behov att anvisa nya platser för skolor på planeringsområdet, eftersom avsikten är att istället för Nissnikun koulu, som torde rivas inom en snar framtid, bygga en större skola. Tack vare Masaby idrottspark, som ligger i närheten, kan skolans elever använda

parkens idrottstjänster. Den nuvarande detaljplanen möjliggör utvidgning av Masalan koulu, men utvidgning av Kartanonrannan koulu är inte möjlig enligt detaljplanen. Dessutom må det konstateras att det på Sarvviks bostadsområde längs Västerleden planlagts en plats för ett nytt inlärningscenter, som om det genomförs också kan tjäna eleverna på planeringsområdet. Avståndet från Masabyvägens och Sundsbergsvägens cirkulationsplats till inlärningscentret som planeras på Sarvviks bostadsområde är ca 3,5 kilometer. För att det skulle vara tryggt att röra sig till fots och med cykel från Masaby centrum till inlärningscentret, förutsätter det en fullständig förnyelse av den planskilda anslutningen (Masabyporten) mellan Ring III och Sundsbergsvägen.

På Masaby idrottsparkens områden finns idrottstjänster, och områdets detaljplan möjliggör mångsidigare verksamheter så som t.ex. byggande av en idrottshall. I det privatägda idrottscentret (LähiTapiola areena), som ligger längs Masabyvägen, erbjuds mångsidiga idrottstjänster. I närheten av den befintliga idrottshallen och den nya som byggs finns konditionsstigar som anknyter till ett större stignät. På vintrarna fungerar de som skidspår. Samma gäller Herrgårdsstranden, där det finns en dagligvaruhandel invid Sundsbergsvägen. Det finns också idrottstjänster i närheten av Kartanonrannan koulu och Kartanonrannan päiväkoti. Områdets detaljplan möjliggör nya idrottstjänster så som t.ex. anläggande av en idrottsplan på området. Ovan har beskrivits utbudet av fritidstjänster i situationen år 2021.

Det finns ca tusen arbetsplatser på planeringsområdet. De största sysselsättarna är den offentliga servicen som ordnas av kommunen samt företagen i omgivningen vid Ring III, kustbanan och Masabyvägen. Mötes- och kongresshotell Majvik, som ligger utanför Masaby centrum, erbjuder cirka 30 arbetsplatser. Lantmäteriverkets geoinformationscentral (FGI) har flyttat till ett annat verksamhetsställe i slutet av år 2021. På planeringsområdet finns flera småföretagarlokaler och Hvittorps lägercenter som upprätthålls av Esbo kyrkliga samfällighet. På området idkas också bland annat häststallsverksamhet och jord- och skogsbruk. Ovan har beskrivits situationen i fråga om placeringen av arbetsplatser i situationen 2022.

## 5.2 Bebyggd miljö

### 5.2.1 Samhällsstruktur och dess utveckling

Bebyggelsen på planeringsområdet är koncentrerad. Detaljplaneringen omfattar Masaby centrum och Herrgårdsstrandens bostadsområde. Masaby centrum, dvs. stationsregionens detaljplaner förnyas inom nära framtid för boende och service. Dessutom planläggs nya småhusdominerade områden. I övrigt har bosättningen på planeringsområdet under årtiondens lopp byggts med stöd av enskilda bygglov. Det glesbygdsaktiga boendet kring kärntätorten har utvecklats till rätt tätt. Boendet är å andra sidan splittrat i planeringsområdets utkanter, så som Masagårdens åkerområden, Vitträskis strand och Västergårdsområdet. Även Solbacka och Majviks område, som ska detaljplaneras, är nu glesbebyggt med främst villaboende.

Majoriteten av planeringsområdet är tätortsområde enligt Finlands miljöcentrals uppföljningssystem för samhällsstrukturen (YKR) (bild 14). Finlands miljöcentrals tätortsavgränsning är Finlands officiella tätortsavgränsning som Statistikcentralen använder i sin statistikföring. Med tätort avses ett tätt bebyggt område med minst 200 invånare. Avgränsningen grundar sig på ett 250 m x 250 m stort rutnät som utöver invånarantalet beaktar antalet byggnader, våningsyta och centraltendens. Uppdelningen av samhällsstrukturen i tät- och glesbebyggelse är en av de grundläggande uppdelningarna i den riksomfattande uppföljningen av samhällsstrukturen. Med tanke på medel för att styra markanvändningen har just bildandet av tätbebyggelse utgjort en viktig grund för planeringen av markanvändningen.



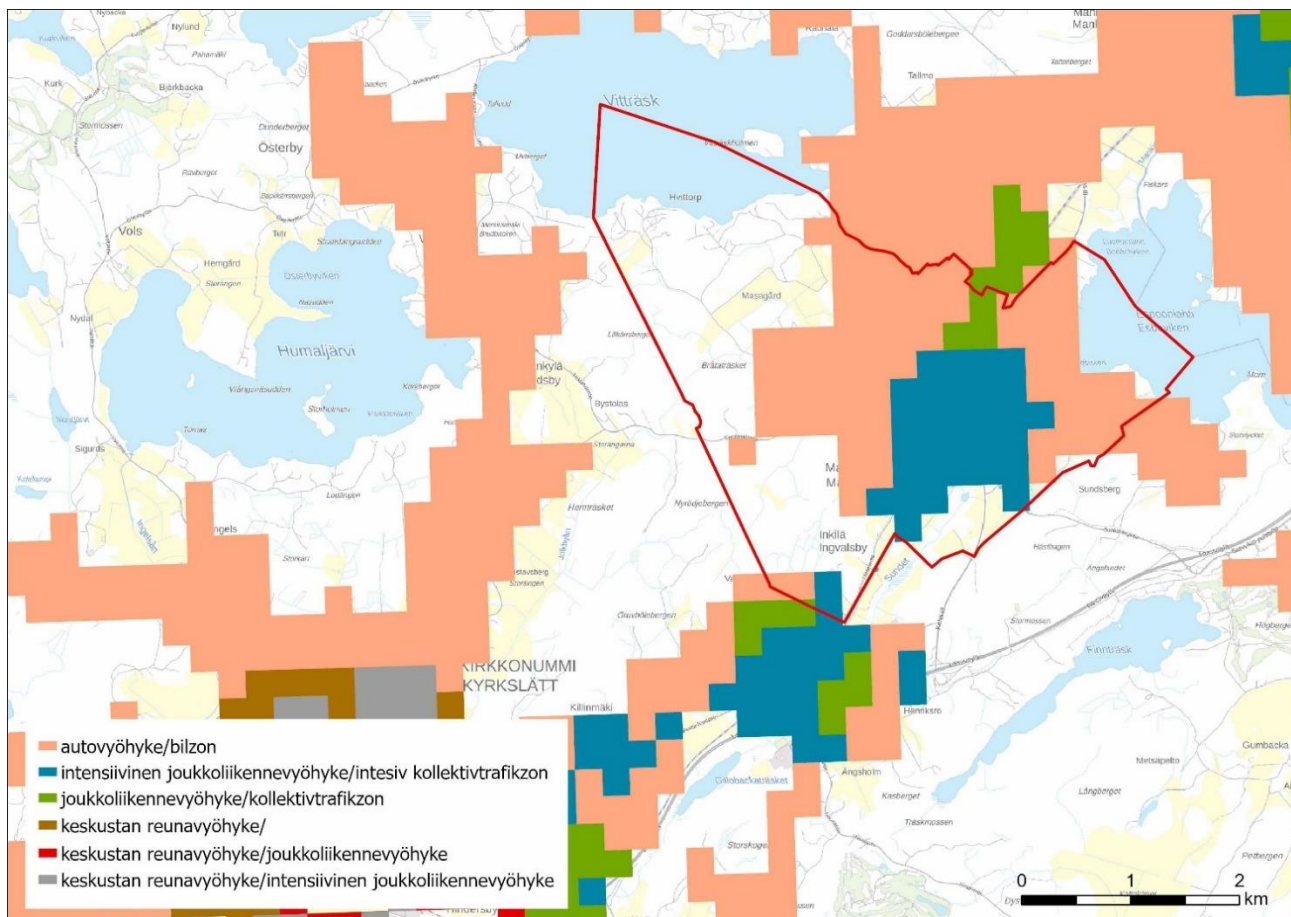


Bild 14. Tätortsområdesreservering enligt Finlands miljöcentrals uppföljningssystem för samhällsstrukturen (YKR) på delgeneralplanens planeringsområde. Delgeneralplaneområdet är avgränsat med rött.

YKR:s material om samhällsstrukturens zoner har sammanställts genom att klassificera och kombinera 250 x 250 meters rutor i uppföljningen av samhällsstrukturen (YKR) till fotgängar-, kollektivtrafik- och bilzoner på basis av avståndet till centrum och servicenivån inom kollektivtrafiken. Kollektivtrafikzonerna beskriver kollektivtrafikens utbud under rusningstid och zonen beskriver inte den verkliga användningen av kollektivtrafik på området i fråga.

Enligt situationen år 2017 hör planeringsområdet till sina mellersta och östra delar till kollektivtrafikzonen och i södra delen till intensiv kollektivtrafikzon. Den västra delen av planeringsområdet stöder sig kraftigt på biltrafik. Bilzonen är en rätt glest bebyggd zon där alternativet att färdas är privatbilism.

### 5.2.2 Markanvändning

Centrumet i Masaby tätort har genomförts i stationsregionen, och det kompletteras av bostadsområdena på centrums närområden och Herrgårdsstrandens bostadsområde i Esboviken. Centrumzonen finns längs Masabyvägen. Ring III och kustbanan skiljer sig funktionellt från Herrgårdsstrandens, Solbackas och Majviks samt Sjöviks bostadsklungas övriga tätort. De bebodda områdena och i synnerhet Herrgårdsstrandens rätt stora bostadsområde som ligger öster om Ring III stöder sig emellertid t.ex. beträffande de kommersiella tjänsterna på Masaby centrum.

Planeringsområdet består utöver tätorten också av landsbygdsaktigt boende, jordbruks- och skogsområden samt naturskydds- och vattenområden som omger tätorten. I planeringsområdets sydvästra del ligger en del av Kyrklätts Centralskog, som är ett betydande rekreationsområde för invånarna och ett till naturvärdena mångsidigt och enhetligt skogsområde. Esbovikens fågelvattenområde hör till nätverket Natura 2000.

Masaby tätort är till största delen detaljplanerad. På planeringsområdet är vid tidpunkten för utarbetandet av delgeneralplanen flera detaljplaneprojekt anhängiga, och Kyrklätts planläggningsprogram 2021–2025 omfattar likaså nya detaljplaneprojekt som startar de närmaste åren. Kommunens mål är att på område med god servicenivå inom kollektivtrafiken och framför allt på Masaby stations influensområde möjliggöra



bostadsbyggande för ett betydande antal nya invånare. Målet är att uppfylla de riksomfattande målen för områdesanvändningen och den gemensamma måluppställningen för Nylands landskapsplan och Helsingforsregionen.

Planeringsområdet består utöver tätorten också av landsbygdsaktigt boende, jordbruks- och skogsområden samt naturskydds- och vattenområden som omger tätorten. I planeringsområdets sydvästra del ligger en del av Kyrksläotts Centralskog, som är ett betydande rekreationsområde för invånarna och ett till naturvärdena mångsidigt och enhetligt skogsområde. Esbovikens fågelvattenområde hör till nätverket Natura 2000.

Masaby tätort är till största delen detaljplanerad. På planeringsområdet är vid tidpunkten för utarbetandet av delgeneralplanen flera detaljplaneprojekt anhängiga, och Kyrksläotts planläggningsprogram 2021–2025 omfattar likaså nya detaljplaneprojekt som startar de närmaste åren. Kommunens mål är att på område med god servicenivå inom kollektivtrafiken och framför allt på Masaby stations influensområde möjliggöra bostadsbyggande för ett betydande antal nya invånare. Målet är att uppfylla de riksomfattande målen för områdesanvändningen och den gemensamma måluppställningen för Nylands landskapsplan och Helsingforsregionen.



*Bild 15. Masabys landskap: tätort, vattendrag och landsbygd (Bilder: Elina Virtanen, 2020).*

### 5.2.3 Trafik

Masaby tätorts trafikmässiga tillgänglighet är regionmässigt utmärkt: tågstationen och busstrafikens stamlinje erbjuder en stor del av områdets invånare en god servicenivå inom kollektivtrafiken. Närtågs- och bussförbindelserna är goda både till Kyrksläatts kommuncentrum och mot Esbo och Helsingfors. Masaby station ligger i mitten av planeringsområdet. Det tar ungefär tio minuter med HRT:s närtåg till kommuncentrum och som minst ungefär en halv timme till Helsingfors centrum. Stombussförbindelsen tjänar från Masabyvägen och Sundsbergsvägen till kommuncentrum och till Mattby i Esbo (situationen år 2022), varifrån det finns en omstigningsförbindelse mot Helsingfors med metro. Sent på kvällen går det direkta bussförbindelser till Helsingfors. Dessutom går skolelevtrafikens busslinjer från Masaby längs Smedsbyvägen till Lappböle och längs Masabyvägen till Köklax och från Masaby till Hirsala.

Ring III erbjuder invånarna på Masabyområdet snabba personbilsförbindelser t.ex. till Esbo och Helsingfors-Vanda flygfält. Förbindelserna är likaså smidiga längs Sundsbergsvägen till Västerleden och vidare till södra Esbo och Helsingfors. Masabyvägen verkar för tillfället som Masaby centrums huvudled, och kommunen har förbundit sig till att utveckla den som en stadsaktig gata. Det växande invånarantalet innebär betydande ökning av fordonstrafiken, och nya gatuförbindelser byggs för att trygga trafikens funktionalitet. Trycket i synnerhet på byggande av de planskilda anslutningarna på Ring III i synnerhet är stort och ökar. De nuvarande anslutningarna på Ring III är inte trafiksäkra, och i ändringen av vägplanen för Ring III, som är anhängig, möjliggörs genomförande av två planskilda anslutningar på planeringsområdet (Masabyporten och Majviksporten, situationen år 2022).

De regionala huvudtrafikförbindelserna, kustbanan och Ring III delar Masaby tätort i ett separat område. Båda trafikförbindelsernas hindrande effekt är en av de centrala utmaningarna för planeringen, eftersom förbindelserna går i riktningen norr-söder genom planeringsområdet.

De regionala huvudcykelrutterna löper längs Masabyvägen till Kyrksläatts kommuncentrum och via Bobäck till Köklax i Esbo och längs Sundsbergsvägen via Sarvvik till södra Esbo. De lokala gång- och cykellederna förenar Masabys olika områden med regionala huvudcykelrutter.

Som Masabys funktionella interna huvudgator verkar Masabyvägen, Sundsbergsvägen och Smedsbyvägen, som delvis är vägar som förvaltas av NTM-centralen och delvis är kommunens gator. Av dessa har Masabyvägen (Stora Kustvägen) skyddats med detaljplaner som en historisk väglinje, så som även Smedsbyvägen och Hvittorpsvägen. I Masaby bereder man sig på genomförandet av stadsbanan. I enlighet med områdesreserveringsplanen (Kustbanans områdesreserveringsutredning på avsnittet Köklax-Masaby, Trafikledsverket, 2020) placeras det nya spårparet öster om de nuvarande. Projektet är ett långsiktigt mål, vilket förutsätter betydande befolkningstillväxt i Kyrkslätt för att uppfyllas.

### 5.2.4 Samhällsteknisk försörjning

Masaby elstation och tre kraftledningar, som underhålls av Estlink Oy (150 kV), Fingrid Oy (110 kV) och Caruna Oy (110 kV). I den befintliga terrängkorridoren för Caruna Oy:s ellinje på planeringsområdet planeras en jordkabel (2x110 kV), som förutsätts för datacentralens verksamhet som planeras i Kolabacken. Det planeras också en jordkabel (2x400 kV) för datacentralen genom Masaby tätort. På området finns också Gasum Oy:s transportrör för naturgas, Masaby tryckreduceringsstation och distribueringsrör för naturgas vilka ägs av lokala energibolag.

De detaljplanerade områdena i Masaby tätort omfattas av kommunalteknik. Dessutom sträcker sig vatten- och avlopps nätet till Hvittorpsstigens närområde. I planeringsområdets norra del ligger Bobäcks vattenandelslag, som gränsar delvis till Masaby. I övrigt har fastigheterna på planeringsområdet fastighetsspecifik vattenförsörjning.

### 5.2.5 Byggd kulturmiljö

Stora Kustvägen är en kulturmiljö av riksomfattande betydelse. Enligt inventeringarna finns det inga nationellt värdefulla landskapsområden av betydelse på området. Utöver detta har i inventeringarna av den byggda kulturmiljön anvisats sex områdeshelheter i kulturmiljön (bild 17). Två av dem, villorna vid Vitträskes södra strand



och Hagabäckens villor i Esboviken, har identifierats som landskapsmässigt betydande kulturlandskap i Bobäcks bys och Vitträsk miljö. Båda områdeshelheterna har anvisats som ett område som är viktigt med tanke på värnande om kulturmiljö eller landskap i etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen i Nylandsplanen 2050. Byn Bobäcks och Vitträsk omgivning är värdefull kulturmiljö på landskapsnivå (m01009).

Vitträsk villasamhälle har uppstått längs Vitträsk klippiga och skogbeklädda södra och östra stränder vid 1800- och 1900-talsskiftet. De rätt stora villorna är byggda i olika stilar med intryck av jugend, senbarock, 1920-talsklassicism eller nyrenässans. Esbovikens villasamhälle har bildats på Hagabäckens sluttningar på vikens nordvästra strand och längs Sundsbergs stränder i början av 1900-talet. Flera av byggnaderna förstördes som följd av Porkala arrendetid, men på Hagabäckens backe har bevarats en representativ grupp av villor. En del av villorna, så som Majviks stenslott, är arkitektoniskt högklassiga jugendbyggnader.

Planeringsområdets fyra andra kulturmiljöer har ett landskapsmässigt, byggnadshistoriskt och kulturhistoriskt värde. Hvittorps kulturmiljö och trädgård är en del av villalandskapet på Vitträsk södra strand. I Masabys gamla bycentrum norr om kyrkan ligger Furugårds och Köpas kulturmiljö, som i Masaby bybild utgör en traditionell och kännetecknande helhet för byggnader och trädgård från 1800- och 1900-talsskiftet. Masagårds kulturmiljö ligger i planeringsområdets nordvästra del på en landtunga som omringas av åkrar. Det gamla gårdscentrumet har bevarat sitt ursprungliga utseende och bildar en enhetlig helhet av lantbruksbyggnader från 1920-talet. Kulturmiljön som består av Vestergårds och Östergårds gamla lantgårdar ligger vid Masabyvägen mellan Masaby och Jorvas. Det öppna åkerområdet mellan gårdarna är en del av den landskapsmässiga helheten.

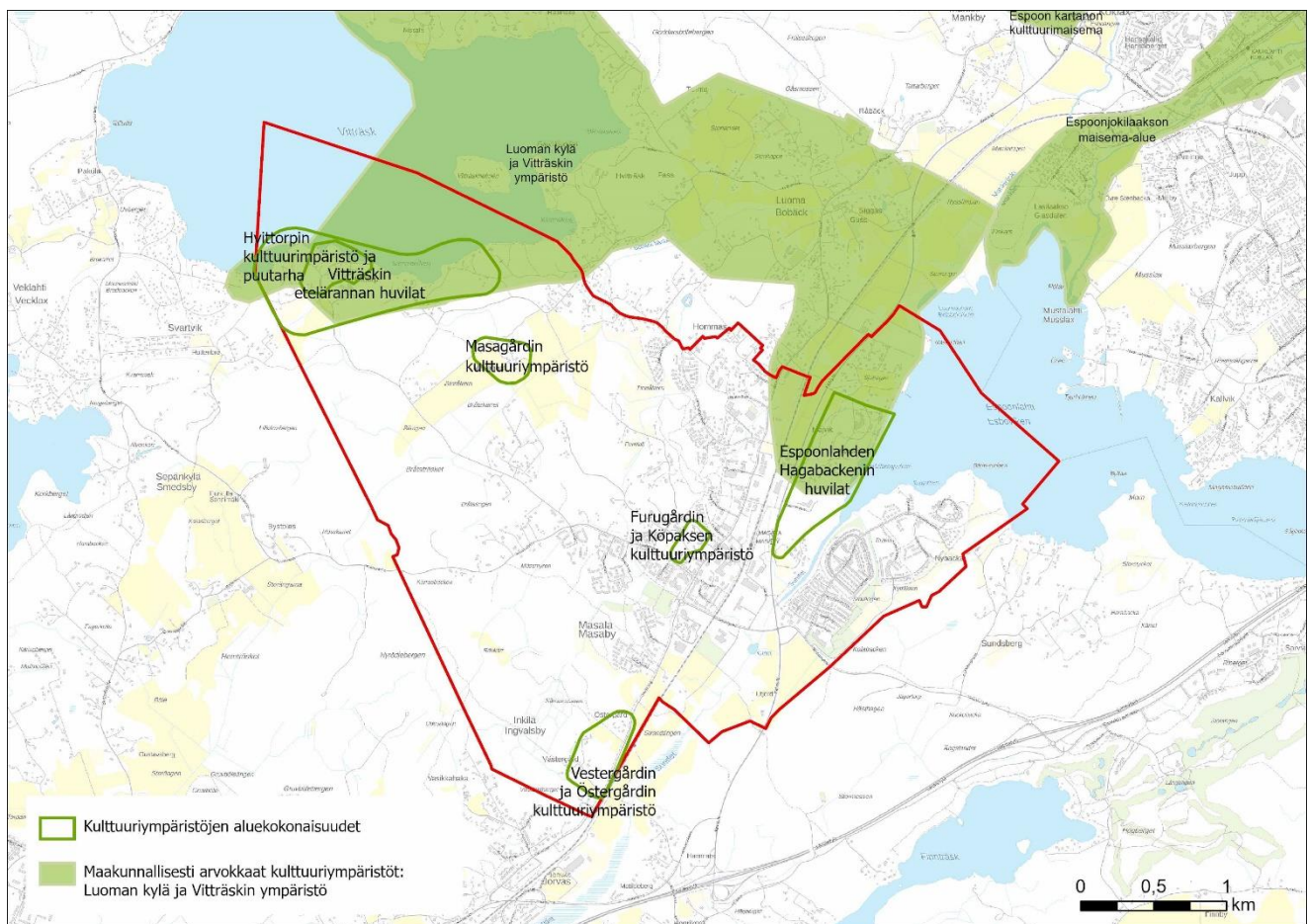


Bild 16. Områdeshelheter i kulturmiljön på Masaby delgeneralplaneområde (Stadionark, 2015). Delgeneralplanens område har avgränsats med rött.

Tabell 1. Områdeshelheter i kulturmiljön på Masaby delgeneralplans planeringsområde (Stadionark, 2015).

Objekts-nummer	Objektsnamn	Objekt i byggnadsinventeringen år 2015 på området, nr	Skyddsstatus före år 2015
ma(1224)	Villorna på Vitträsk södra strand	1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1194, 1232	Bobäcks bys och Vitträsk landskapsmässigt betydande kulturmiljö



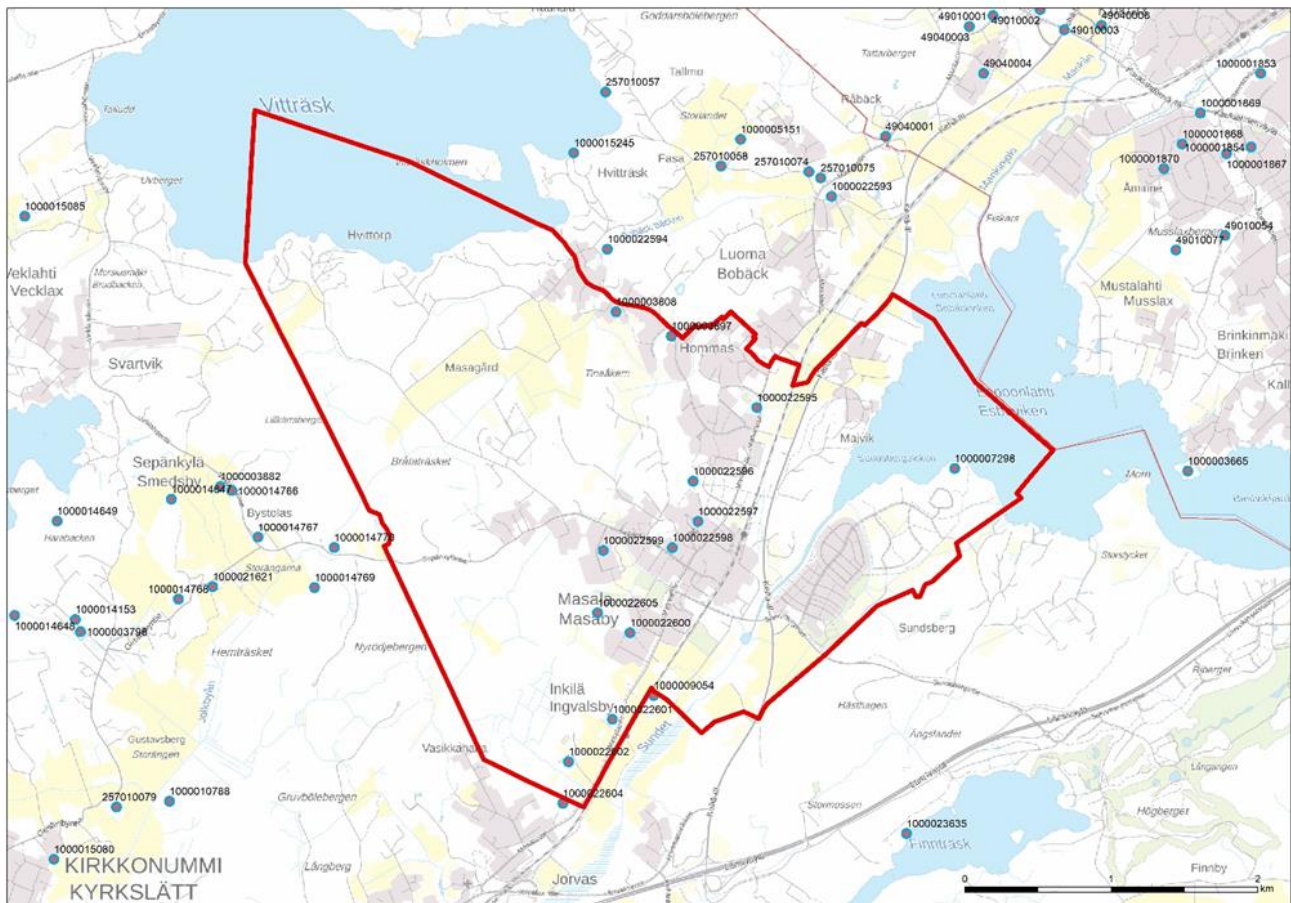
ma(1225)	Hagabäckens villor i Esboviken	1173, 1174, 1176, 1177, 1180, 11750, 11790	Bobäcks bys och Vitträsk landskapsmässigt betydande kulturmiljö
ma-p(1232)	Hvittorps kulturmiljö och trädgård	1188, 1184, 1185, 1186	Bobäcks bys och Vitträsk landskapsmässigt betydande kulturmiljö
ma-p(1236)	Masagårds kulturmiljö	1195, 1196	Ingen skyddsstatus.
ma-p(1237)	Furugårds och Köpas kulturmiljö	1157, 1159, 1160, 1223, 11580, 12270	Kyrksläotts generalplan 2020 Masabys och Köpas historiska bytomter.
ma-p(1226)	Vestergårds och Östergårds kulturmiljö	1150 1151 1152	Kyrksläotts generalplan 2020; byggnadsarvsobjekten.

### 5.2.6 Byggnadsarv

Vid inventeringen av planeringsområdets byggda kulturmiljö (Stadionark, 2015) har målet varit att identifiera de värdefulla objekten i den byggda kulturmiljön och områdena som borde beaktas i planeringen av markanvändningen. De kartlagda objekten har byggts före år 2000. I inventeringarna har de kulturhistoriskt, byggnadshistoriskt eller landskapsmässigt värdefulla objekten indelats i skyddsklasserna 1–3. För att bevara de värdefulla dragen ges allmänna, objekts- eller områdesvisa planbestämmelser och anvisningar i delgeneralplanen. I Masaby delgeneralplan har i skyddsklass 1 inbegripits sådana byggnads- och områdesobjekt som det är motiverat att bevara för att de har ett särskilt kulturhistoriskt värde och bevisvärde. Till skyddsklass 2 klassificeras på basis av inventeringen sådana byggnads- och områdesobjekt som det är önskvärt att bevara. Närmare objektsbeskrivningar och motiveringar till klassificeringen kan läsas i inventeringarna av den byggda kulturmiljön.

Inventerade objekt, deras skyddsklass och allmänna beskrivning finns i tabellen i bilaga 9.

### 5.2.7 Fornlämningar och kulturarvsobjekt



*Bild 17. Objekten från den arkeologiska inventeringen på Masaby delgeneralplaneområde (Museiverket, 2012). Delgeneralplaneområdet är avgränsat med rött.*

I den arkeologiska inventeringen av Vitträsk (Museiverket) år 2012 kartlades förhistoriska och historiska fornlämningar och lösfyndplatser samt Porkala arrendetids (1944–1956) militärhistoriska objekt. För Porkalas objekts del fick man källuppgifter med hjälp av de militärhistoriska materialen som Pekka Silvast samlat in 2004. I inventeringarna på planeringsområdet identifierades nio fornlämningar, tre övriga kulturarvsobjekt och två militärhistoriska lämningar från Porkala arrendetid. Det finns flera militärhistoriska lämningar från Porkala arrendetid på planeringsområdet än vad som ingår i inventeringarna, men det finns ingen täckande utredning av de militärhistoriska lämningarna på hela planeringsområdet.

En förteckning över de inventerade objekten med beskrivningar finns i tabell 2 och bild 17.

*Tabell 2. Objekten från den arkeologiska inventeringen på Masaby delgeneralplans planeringsområde (Museiverket, 2012).*

Objektsbeteckning i utredningen	Objektsnamn	Skyddsgrunder	Fridlysningsklass
1000022595	Masaby	Historisk boplat, fast fornlämning	2
1000022600	Hullus/Huttlus	Historisk boplat, fast fornlämning	2
1000022599	Nissniku	Historisk boplat, fast fornlämning	2
1000022598	Köpas	Historisk boplat, fast fornlämning	2
1000022597	Masaby	Historisk boplat, fast fornlämning	2
1000022596	Masaby 2	Historisk boplat, fast fornlämning	2
1000022601	Ingvaldsby	Historisk boplat, fast fornlämning	2
1000022602	Karras	Historisk boplat, fast fornlämning	2
1000007298	Båthusudden	Historisk boplat, möjlig fornlämning	inte fastställd
1000022605	Masaby	Skyttegravsområde	inte fastställd
1000003808	Kuopila	Löst fynd från stenåldern	inte fastställd
1000003897	Saunakallio	Löst fynd från stenåldern	inte fastställd

Må det konstateras att av objekten i tabell 2 är Karras och Köpas historiska boplatser och därmed övriga kulturarvsobjekt i fornlämningsregistret. Fredningsklassen för de fyra sista objekten i tabellen (Båthusudden, Masaby, Kuopila och Saunakallio) har inte fastställts och objekten anvisas därmed inte i delgeneralplanen i enlighet med Västra Nylands museums anvisningar.

#### 5.2.8 Minnesmärken

På planeringsområdet ligger ett minnesmärke som ska skyddas, de rödas gravar i Masaby, som anvisats bli skyddat i Kyrksläpps generalplan 2020.

Det har inte gjorts en militärhistorisk utredning på planeringsområdet förutom i samband med vissa detaljplaneprojekt. Man vet dock om några militära konstruktioner som byggts av Sovjetunionen under Porkala arrendetid 1944–1956 i planeringsområdets södra del.

#### 5.2.9 Störande faktorer i miljön

##### Landskapsstörningar

På planeringsområdet finns inga särskilda landskapsstörningar med undantag av kraftledningarna i områdets västra del och den negativa landskapskonsekvensen av kustbanan och Ring III. Lågspänningsledningar, som det byggts flera av på planeringsområdet, kan utöver de ovan beskrivna objekten, anses vara mindre landskapsstörningar.

##### Förorenat markområde

På Masaby tätortsområde har funnits några till ytan rätt små, förorenade markområden. Områdena i fråga har iståndsatts eller iståndsätts i regel i samband med detaljplaneringen (situationen år 2022). Man känner inte till övriga befintliga förorenade markområden på planeringsområdet.

##### Luftkvalitet

Vid utarbetandet av detaljplaneändringen för Herrgårdsstranden, Sundet I och II (lagakraftvunnen år 2011) utreddes hur bostadsbyggande lämpar sig i närheten av Ring III:s planskilda anslutning. I samband med planarbetet utarbetades en utredning om luftkvaliteten (partiklar), enligt vilken utsläppen från trafiken inte medför olägenhet för de människors hälsa som bosätter sig i flervåningshusen som byggs invid Ring III. Trafikmängderna på området i fråga är de största på planeringsområdet Masaby tätort. Därmed har man inte ansett det nödvändigt att göra upp en skild luftkvalitetsutredning under delgeneralplaneprocessen. Må det också konstateras att det på planeringsområdet inte finns verksamhet som skulle orsaka miljöstörningar så som försämrade luftkvalitet.

### Buller

Trafikbullret från Ring III i planeringsområdets östra del är en miljöstörfaktor. I samband med områdesreserveringsplanen för Ring III som gjordes upp år 2016 har man utöver bullret som Ring III orsakar utrett de övriga bullerkällorna på Masabyområdet. Ring III är en betydande bullerkälla på området. Andra betydande bullerkällor är Sundsbergsvägen, som korsar Ring III, och Masabyvägen.

Järnvägens bullereffekt riktas främst till området väster om Ring III och Bobäck där banan går under Ring III utanför planeringsområdet. Enligt bullerberäkningarna bor det ungefär 50 invånare i bullerzonen där vägtrafiken orsakar en bullernivå som överskrider riktvärdet på 55 dB. Största delen av invånarna som utsätts för bullernivåer som överskrider riktvärdena bor öster om Ring III.

En uppdaterad bullerutredning har gjorts upp i samband med Nylands NTM-centrals anhängiga vägplan för Ring III (Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och Afry Finland Oy, 2020) (situationen år 2022). Enligt den trafikeras Ring II i nuläget av ca 12 300 fordon per dygn (situationen år 2020). I nuläget sträcker sig den genomsnittliga trafikbullernivån 50–55 dB till planeringsområdets norra del i närheten av Majvik och till fastigheterna längs Masabyvägen och Ring III. På en del av dessa fastigheter finns bostadssmåhus. Enligt statsrådets beslut är gränsvärdet för bostadsområden en genomsnittlig ljudnivå på 55 dB. Enligt bullerprognosen trafikeras Ring III år 2040 av 21 000 fordon och då sprids bullret till allt flera fastigheter. I synnerhet i Ring III:s omedelbara närhet stiger bullret till över 70 dB. Å andra sidan föreslås behövliga bullerskyddsåtgärder i den anhängiga ändringen av vägplanen (situationen år 2021).

På planeringsområdet finns idag inga bullerhinder för fordonstrafiken med undantag av bullerskyddsstrukturen (ca 125 m bullerhinder) som byggts invid Ring III för att skydda Herrgårdsstrandens bostadsområde. Bullerbekämpningen har dimensionerats i områdesreserveringsplanen för Ring III och i den anhängiga vägplanen för Ring III enligt bullernivån 55 dB dagtid från vägtrafiken. I den anhängiga vägplanen (situationen år 2022) föreslås att det byggs bullerhinder på en ca två kilometer lång sträcka längs Ring III. Bullerhindren ska placeras norr om den kommande planskilda anslutningen i Masaby (Masabyporten), norr om den kommande planskilda anslutningen vid Majvik (Majviksporten), norr om Bobäckviken och vid Bobäcks överfartsbro. Vägplanen för Ring III försämrar inte bullersituationen på bostadsområdena längs vägen ifall bullerbekämpningen genomförs, utan bullersituationen förbättras jämfört med läget idag. I objekten där det inte planerats bullerhinder breddas bullerzonerna något jämfört med idag, men effekterna är enligt bullerutredningen inte betydande t.ex. med tanke på rekreationsanvändningen.

Trots de föreslagna lösningarna i den anhängiga vägplanen beträffande bullerbekämpningen på Ring III förblir det några bostadsbyggnader på bullerområden på planeringsområdet där riktvärdet överskrids (se bilaga 16). Byggnaderna i fråga ligger på bullerområde där riktvärdena redan nu överskrids, och skyddandet av de fordonar sår lösningar med anledning av deras läge och höjdläge. Bullerbekämpningen för dessa objekts del bestäms delvis i vägplanens följande planeringsskedet och delvis i samband med detaljplaneringen.

### Vibration

Genom planeringsområdet går kustbanan, och vibrationsolägenheten som tågtrafiken på den orsakar har undersökts i flera buller- och vibrationsutredningar som gjorts för Kyrksläts kommuns område. Enligt miljöskyddslagen får trafikvibrationer inte orsaka skador på byggnader eller oskäligen störningar för människorna i byggnaden. I markanvändnings- och bygglagen förutsätts också att man vid utarbetandet av generalplanen beaktar möjligheterna till en sund livsmiljö. Det bör konstateras att det på kustbanan inte för tillfället tillåts godstrafik som orsakar vibration.

Det bör konstateras att kustbanan enligt Trafikledsverket för tillfället har klassificerats som en bana för olika trafikmedel och den kan trafikeras av både persontåg och godståg. Om godstågstrafiken inleddes på kustbanan, skulle det troligtvis orsaka vibrationsolägenheter för de som bor i närheten av järnvägen.



Den senaste vibrationsutredningen har gjorts i samband med Masabyportens detaljplaneprojekt (FCG Oy, 2018). I detaljplanen i fråga anvisas de närmaste bostadsbyggnaderna ca 50 meter från strandlinjen. Bostadskvarteren ligger enligt rapporten minst i vibrationsklass C, som är minimimålvibrationsklassen för nybyggnader enligt Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy:s rekommendationer. Vibrationerna utreds på planeringsområdet i samband med detaljplaneringen också i fortsättningen. Bostadskvarteren som anvisas i detaljplanerna som uppgörs ska placeras minst i vibrationsklass C i vibrationsutredningarna.

### 5.3 Naturmiljö

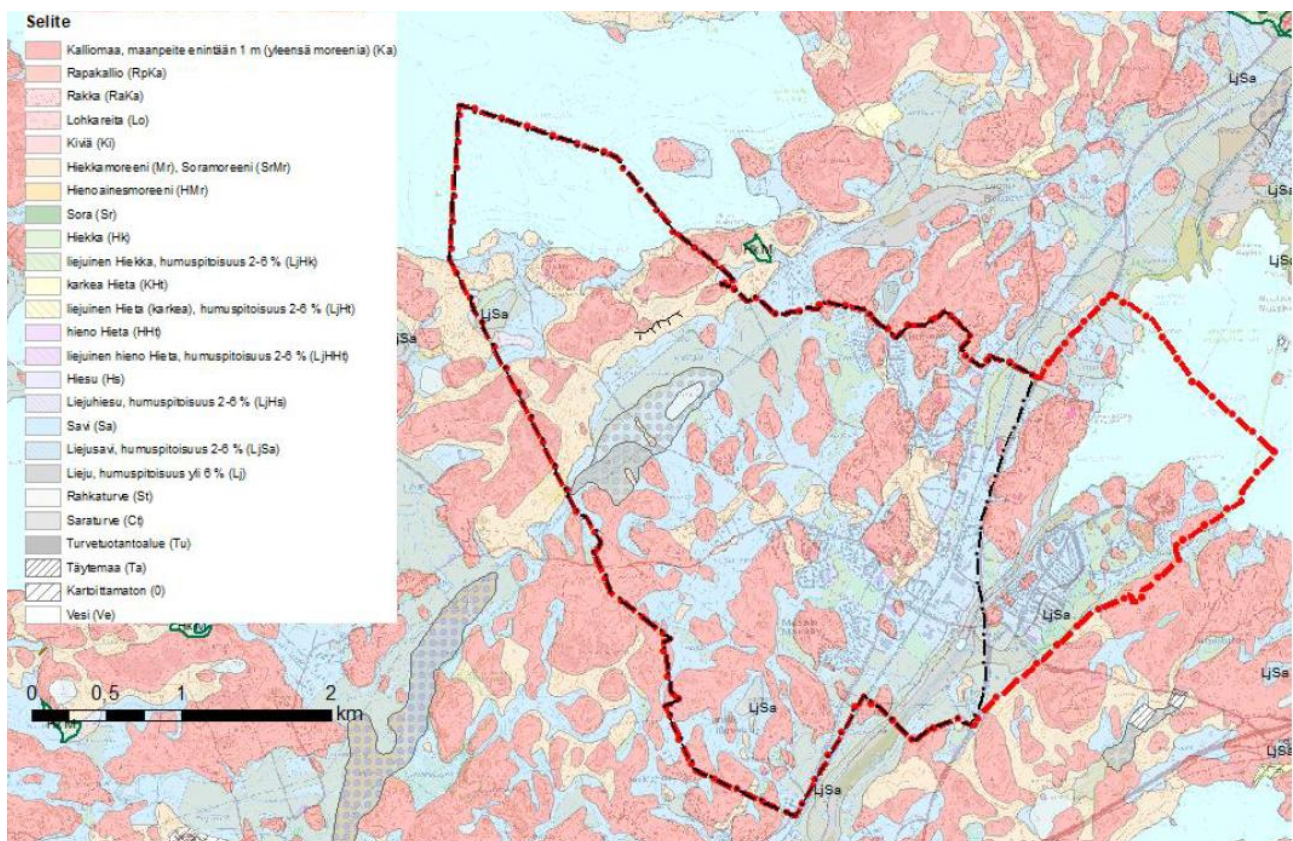
#### 5.3.1 Landskapsstruktur

Landskapsmässigt domineras planeringsområdet kraftigt av dalsänkan som går i riktningen nordost-sydväst och som fortsätter genom hela kommunen från Kantvik till Esboviken. På dalsänkans botten löper bäcken Sundet, och lermarkerna längs ån är i odlingsbruk. En annan mindre dalsänka ligger norr om Masaby tätort och sträcker sig från Bobäck till kommuncentrums norra del. Landskapet mellan dem är väldigt småskaligt, och har varierande terräng som bildats av bergsupphöjningar och lerdalar. I norr, vid Vitträskis strand stiger terrängen till en bergsrygg, och strandlinjen är ställvis brant. Så är det också i söder vid Esbovikens strand med undantag av platsen där Sundets å och Esboviken möts.

Kustbanan och den historiska Gamla Kustvägen, som också är känd som Kungsvägen (nuvarande Masabyvägen), går på planeringsområdet längs dalsänkans norra kant. Masabys tätort har bildats vid dess kant. På grund av landskapets småskalighet finns inga andra tydliga förbindelselinjer i landskapet, så Smedsbyvägen och Sundsbergsvägen slingrar sig i riktningen öster-väster mellan bergsupphöjningarna, och stiger ställvis upp över bergskammarna.

#### 5.3.2 Jordmån och byggbarhet

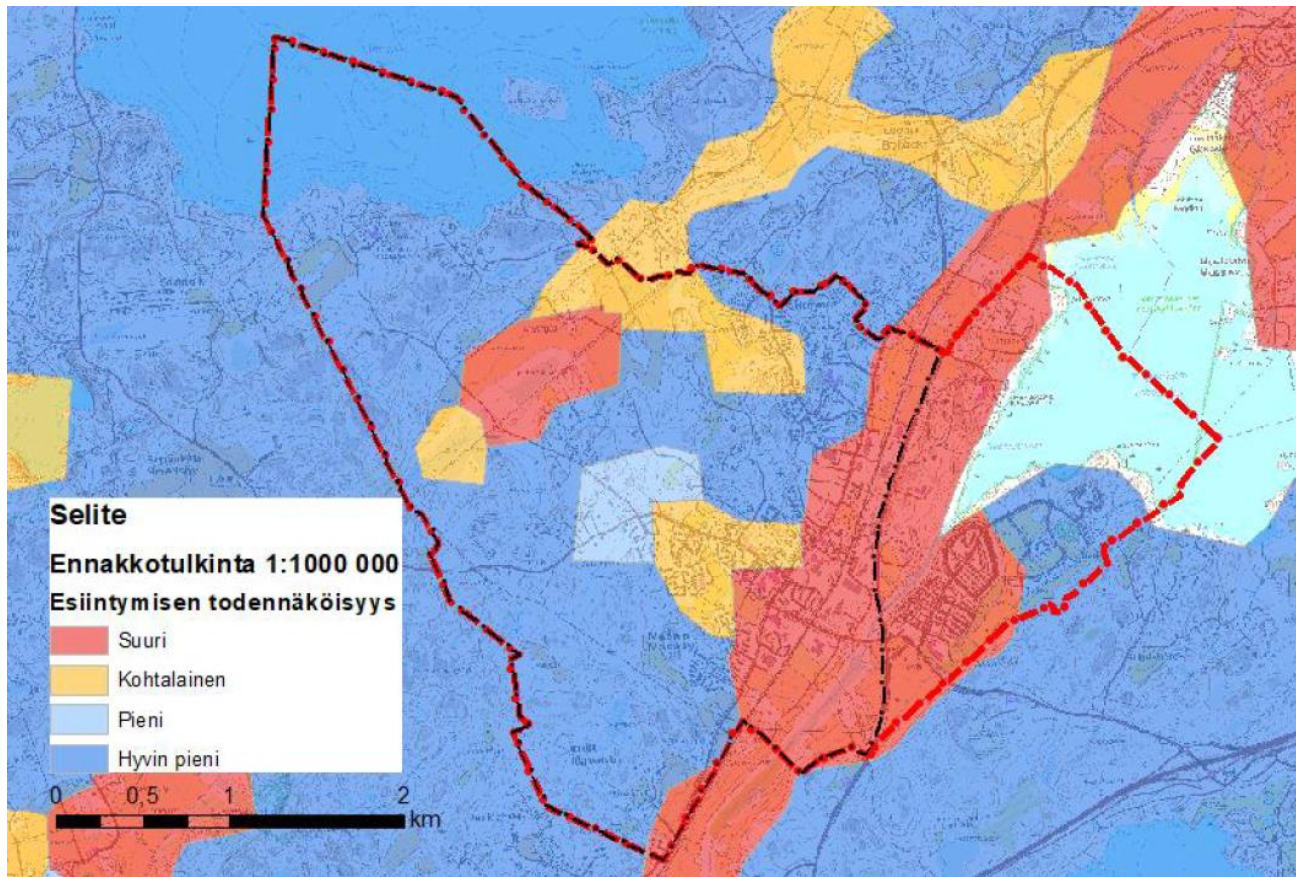
Jordmånen varierar på ett för Kyrkslätt typiskt sätt småskaligt mellan lerdalarna och bergsområdena som höjer sig från dem. Kring Masaby tätort finns lite moränmark, men huvudsakligen har det gamla byggandet genomförts längs bergsområdenas kanter och de nyare bostadsområdena i regel på lermarker. På planeringsområdet finns inga grundvattenområden. Det närmaste grundvattenområdet som klassificerats som viktigt för vattenanskaaffningen ligger i Vitträskis norra del.





*Bild 18. Jordmånen på Masabyområdet (källa GTK). Delgeneralplaneområdet har avgränsats med rött och Ring III har beskrivits med svart prickstreckad linje.*

Geologiska forskningscentralen GTK har undersökt förekomsten av sura sulfatjordar längs Finlands kuster, och sannolikheten är stor att sådana också förekommer i Masabyregionen. Enligt GKT:s material för förhandstolkning av sura sulfatjordar är marken mellan Masabyvägen och Esboviken och Masagårds område med stor sannolikhet sulfatjordar (bild 20).



*Bild 19. Sannolikheten för förekomst av sura sulfatjordar på delgeneralplaneområdet enligt Geologiska forskningscentralens (GTK) material för förhandstolkning av sura sulfatjordar har avgränsats med rött och Ring III har beskrivits med svart prickstreckad linje*

Förundersökningen gällande bekämpning av olägenheterna av sura sulfatjordar (2018) har gjorts upp under ledning av Geologiska forskningscentralen (GTK) tillsammans med Västra Finlands miljöcentral (LSU), Finlands miljöcentral (SYKE), Åbo Akademin (ÅA), Vilt- och fiskeriforskningsinstitutet (RKTL), Österbottens Svenska Producentförbund (ÖSP), Forskningscentralen för jordbruk och livsmedelsekonomi (MTT) samt övriga samarbetsparter. Det bästa sättet att förebygga olägenheterna som sulfatjordarna orsakar är att ändra markanvändningssätten. Förebyggande, dvs. att låta sulfidhaltig mark vara orörd, skulle vara det effektivaste alternativet, men ifall detta inte är förnuftigt med tanke på samhällsstrukturen, kan riskerna bl.a. kontrolleras genom reglering av grundvattnets höjd och genom att hålla den jämn året om. Genom att reglera flödet och avrinningen kan man för sin del påverka surhetstopparna som drabbar vattendragen. Sulfatjordarna ska beaktas i åtgärderna gällande hantering av dagvatten.

En noggrannare utredning om förekomsten av sura sulfatjordar och beaktandet av dem i planeringen genomförs på zonen i riktning med kustbanan i samband med detaljplaneprojekten för de centrala områdena i Masaby tätort och Masagårds områden och delvis Herrgårdsstranden.

### 5.3.3 Ekologiska förbindelser

Stommen i planeringsområdets grönnät utgörs av Centralskogen, som börjar i områdets västra del och som fortsätter norrut som ett omfattande och enhetligt skogsområde som sträcker sig till Vitträskis strand. I planeringsområdets mellersta del avbryts det ekologiska nätet av kustbanan, Ring III och Masabys och

Herrgårdsstrandens tätbebyggda tätortshelhet. I områdets södra del, i Västerledens riktning, ligger ett annat rätt omfattande skogsområde. Det saknas dock en ekologisk förbindelse här emellan som skulle möjliggöra djur att färdas från ett skogsområde till det andra. Förbindelsen har planerats bl.a. i NTM-centralens områdesreserveringsplan för Ring III och i vägplanens utkastsskede. I dessa planer anvisas plats för en grönbro söder om planeringsområdet.

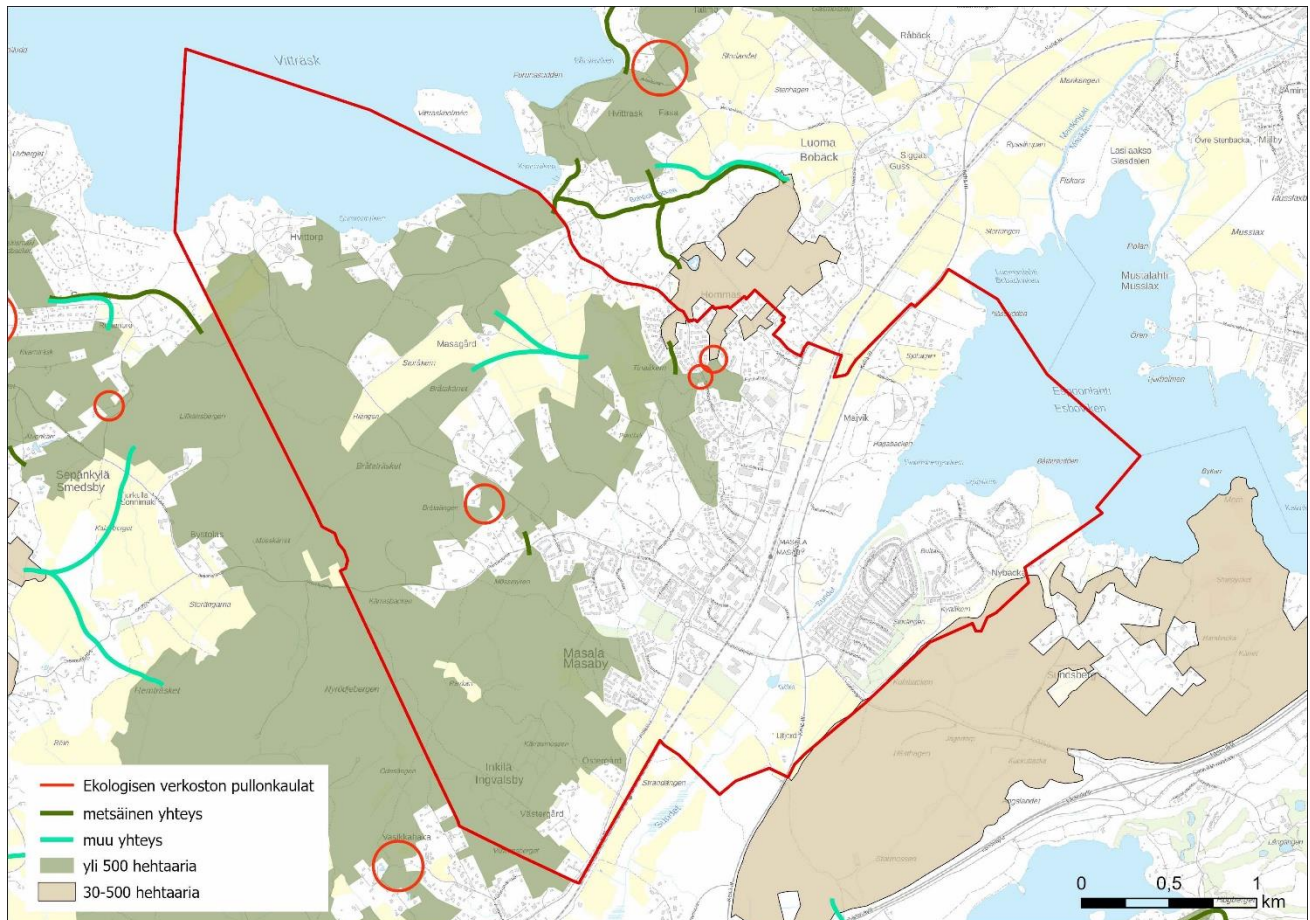


Bild 20. Ekologiskt nätverk i nuläget: förbindelser och vidsträckta sammanhängande skogsområden på delgeneralplanens område som på kartan avgränsats med rött.

### 5.3.4 Naturmiljö

För planeringsområdet utarbetades år 2015 en naturutredning för området Masaby och Bobäck i Kyrkslätt (Enviro). Dessutom berörs planeringsområdet av naturutredningen för Jorvas (Keiron Oy, 2014), naturutredningen för Masabys västra område i Kyrkslätt (Pöyry Finland Oy, 2017) och naturutredningen för detaljplanen för Solbacka och Majvik (Enviro, 2015). Senast har utarbetats en flygekorrutredning för delgeneralplaneområdena Masaby och Bobäck (Luontoselvitys Metsänen Oy, 2019)

Hösten 2022 har man inventerat fladdermössens rast- och förökningsplats i en bunker som byggts under Porkala arrendetid (1944–1956) i planeringsområdets södra del.

Kyrkslätt hör till den hemiboreala klimatzonen. Delgeneralplanens planeringsområde hör till Nylands biogeografiska landskap och ligger i området "sydvästra kustlandet" i den hemiboreala skogsvegetationszonen. Skogstyperna som dominerar på området är lundaktig moskog och färsk moskog. På området finns inga omfattande myrsystem. Utredningsområdets vegetation är till största delen färska, torra eller lundaktiga moar, men det finns också lundar och kala berg på området. (Enviro, 2015).

I naturutredningen för Masaby och Bobäck och i naturutredningen för Jorvas har naturtyperna på området inventerats, och de värdefulla naturobjekten har delats in i värdeklasser:

6. Internationellt värdefulla områden
5. Nationellt värdefulla områden



4. Landskapsmässigt värdefulla objekt
3. Lokalt mycket värdefulla områden
2. Lokalt värdefulla områden
1. Några naturvärden
0. Inga särskilda naturvärden.

På utredningsområdet värderades inga naturobjekt som nationellt eller internationellt värdefulla. På utredningsområdet finns 13 naturtypsfigurer som bedöms vara landskapsmässigt värdefulla, och alla gränsar till området som hör till Natura 2000-nätverket för Esboviken-Bastvik. Det finns 38 lokalt mycket värdefulla områden på planeringsområdet. På planeringsområdet finns tre stycken lagstadgade skyddsobjekt, dvs. skyddade naturtyper enligt naturskyddslagen.

Av naturobjekten har objekten som värderats som landskapsmässigt och lokalt mycket värdefulla områden anvisats bli skyddade, dvs. de anvisas på plankartan med luo-beteckning. Beteckningarna luo-46–luo-105 baserar sig på naturutredningen för Jorvas (Keiron Oy, 2014) och luo-109–luo-365 på naturutredningen för Masaby och Bobäck (Enviro, 2015).

I bilaga 6 i planbeskrivningen har framförts naturfigurerna klassificerades enligt naturvärdena.

### 5.3.5 Skyddsområden

På planeringsområdet ligger en del av området som hör till Esbovikens Natura 2000-nätverk och som huvudsakligen består av en havsvik med vassruggar, och lundar, ängar och hagmarker som gränsar till den. Esbovikens innersta vik är ett fågelområde av landskapsmässig betydelse. Området har betydelse som häckningsområde för vatten- och våtmarksfåglar samt som viloplats under flyttningsperioderna. Esbovikens vattenområdes gräns stämmer överens med det riksomfattande programmet för skyddande av fågelvatten, och Naturaområdets skyddsmål uppfylls med stöd av vattenlagen och/eller naturvårdslagen. Även sjön Vitträsk är ett landskapsmässigt betydande fågelområde.

Utöver Natura-området ligger i Herrgårdsstranden Lagmansparkens ädelträdsskog, som i detaljplanen för området anvisats som naturskyddsområde (SL) så som även det omfattande området i zonen för den regionala ekologiska korridoren som anslutits till naturskyddsområdet för Finnträsk gamla skogar.

Sundets å och ådal har skyddats i Nylandsplanen 2050 (landskapsplan), i Kyrksläotts generalplan och i delgeneralplanen för Jorvas och Ingvalsby med anledning av våtmarksnaturtyperna och fågelbeståndet.

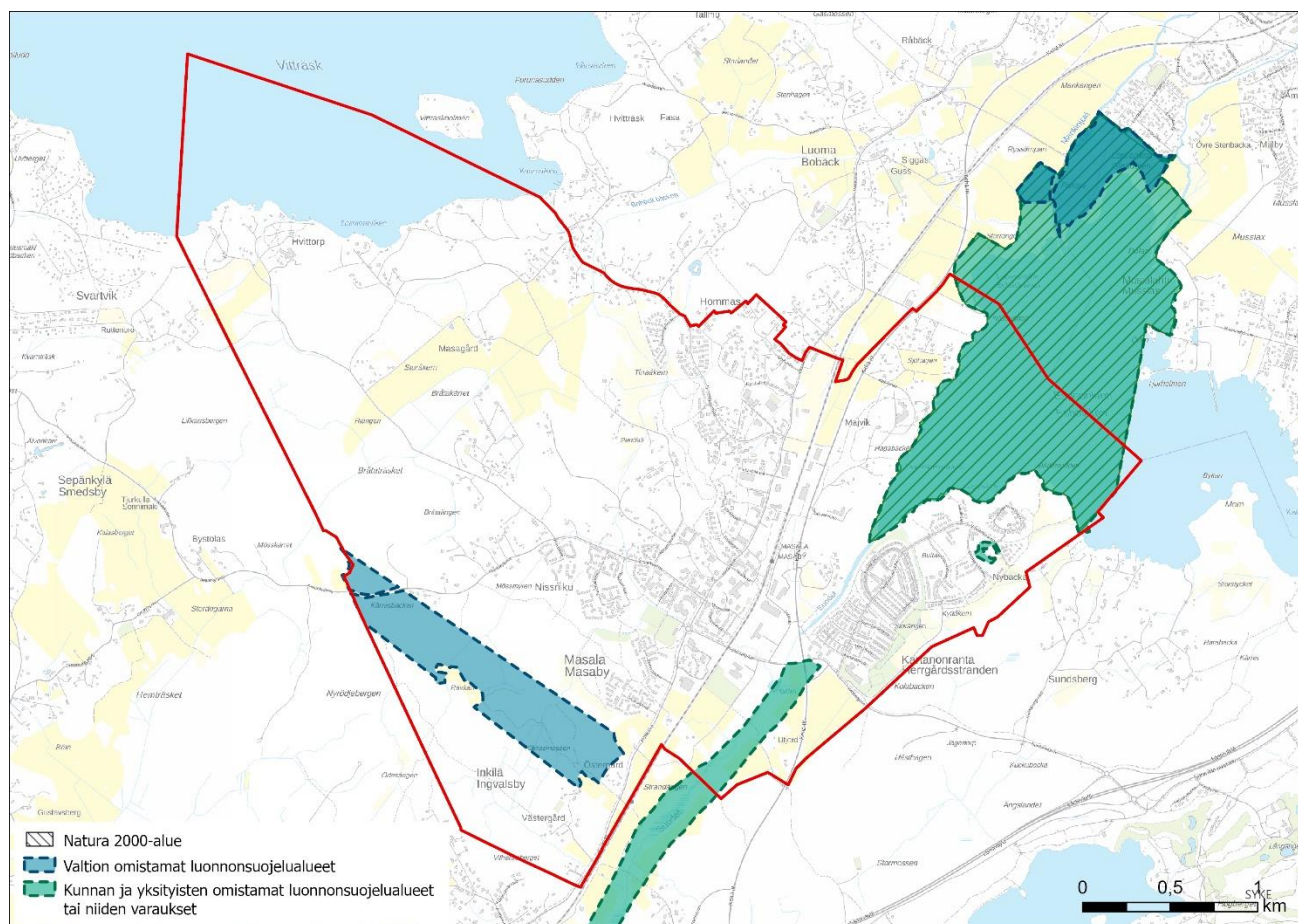


Bild 21. Naturskyddsområdena på delgeneralplanens planeringsområde. Delgeneralplaneområdet är avgränsat med rött.

På planeringsområdet har bildats eller är avsikt att bildas följande naturskyddsområden enligt METSO-programmet (\*-beteckningen betyder att namnen är inofficiellt, situationen år 2022):

- I Esbovikens strandzon Näseuddens lund\*
- I Esbovikens strandzon, på Herrgårdsstrandens bostadsområde Sundets strandskogsduge \* och Nybackas skog\*
- På Herrgårdsstrandens bostadsområde Lagmansparkens ädelträdsskog, Båthusuddens naturskyddsområde (stor natebock) och Sundsbergs skog\*
- Grönkullas hassellund\* i närheten av sjön Vitträsk
- På Masagårds område ligger Högsäters lund\*, Masa skog\* och Björkbackas hassellund\*
- Bråtaträskskärret\* (kärr med klibbal, vide och skoglösa områden) i närheten av Blåbärsbrinkens detaljplanområde (projektet anhängigt år 2022)
- Framnäsparkens ädelträdsskog\* på bostadsområdena nära Masabyvägen som hör till Centralskogen
- Naturskyddsområdet gammelskogarna vid Finnträsk söder om Masaby tätort, på Centralskogens och den landskapsmässiga ekologiska korridorens område.

Må det konstateras att en del av planeringsområdets objekt som räknats upp ovan, ska bli naturskyddsområden genom programmet METSO och de utnämns officiellt i samband med respektive process.

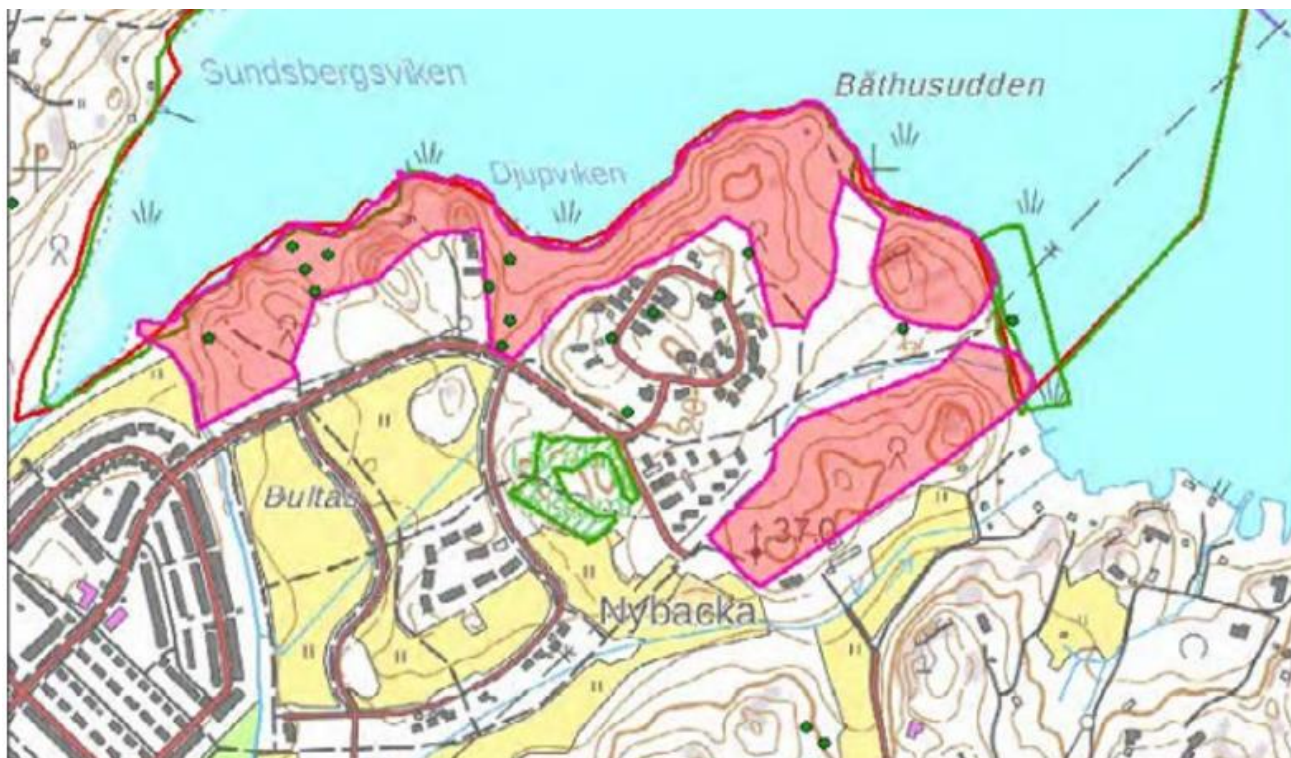


Bild 22. Naturskyddsområden enligt Nylandsplanen 2050 i Esbovikens strandzon (utdrag ur sammanställningsrapporten Naturutredningsobjektens landskapsmässiga värde, år 2019).

### 5.3.6 Arter i bilagan (iv) till naturdirektivet

På planeringsområdet förekommer betydande arter, vars föröknings- och rastplatser inte får förstöras eller försämrats i enlighet med bilaga IV (a) i naturdirektivet i 49 § i naturvårdslagen. På planeringsområdet finns flera observationsställen enligt Nylands NTM-centrals flygekorrsbestånd, flygekorrsobservationerna som Kyrksläotts kommun samlat in och flygekorrsutredningen för delgeneralplaneområdena Masaby och Bobäck i Kyrkslätt (Luontoselvitys Metsänen, 2019).

Enligt flygekorrsutredningen finns det på planeringsområdet sammanlagt 17 områden som är viktiga för flygekorrens livsmiljö (kärnområden).

Observationer har gjorts på hela planeringsområdet. Det finns vidsträckta kärnområden i synnerhet på Esbovikens stränder och på de stora skogsområdena i planeringsområdets mellersta del. En del av observationerna är mycket nära nuvarande bosättning. Det har gjorts enstaka observationer på skogsområdena söder om Vitträsk och i centralskogen i områdets mittersta del.

På utredningsområdet eller i närheten av det har under de senaste åren observerats björn och lo. I Esboviken finns flera utbredningsområden för natebocken, som är fridlyst och särskilt skyddad och hotad.

## 6 DELGENERALPLANENS PLANERINGSSKEDEN OCH VÄXELVERKAN

### 6.1 Behov av delgeneralplanering

Med delgeneralplanen med rättsverkningar avgör man med tanke på kommunens samhällsutveckling utvecklingsriktningarna för markanvändningen på Masaby tätort och dess närmiljö och bereder sig på en märkbar tillväxt i Masaby tätort. Huvudsakligen planeras boende och närreklamationsområden och reserveras områden för jord- och skogsbruk och serviceverksamhet på delgeneralplanens område. Planeringsmålen för markanvändningen anpassas bland annat till områdets rådande särdrag, natur- och kulturvärden och lokala behov så att mellan markanvändningslösningen och den rådande natur- och kulturmiljön uppnås en stabil livs- och verksamhetsmiljö. Näringslivets utvecklingsmål har också tagits i beaktande.



Delgeneralplanens mål är förutom att förenhetliga samhällsstrukturen också att värna om naturens mångfald på området. Med hjälp av delgeneralplanen styrs boendet så att de ekologiska nätverken bevaras i funktionsdugligt skick, och områdets grönnät bildar en så enhetlig helhet som möjligt.

Enligt kommunstrategin är kommunens mål en årlig befolkningsökning på högst två procent. Masaby tätort och östra Kyrkslätt har varit ett av de viktigaste områdena för utvecklingen av kommunen. Man strävar till att placera huvuddelen av det nya boendet på delgeneralplanens planeringsområde i Masaby tätort på ett område med god servicenivå inom kollektivtrafiken. Det kompletterande bostadsbyggandet koncentreras i synnerhet på Masaby stationsområde och i närheten av det. Målet uppfyller Kyrksläpps kommuns, Nylands landskapsplans, de riksomfattande områdesanvändningsmålens och MBT 2019-planens måluppställning.

Invánarantalet som ökar och förberedandet att ordna tjänster innebär också ökande trafik och ett behov av att granska trafikregleringarna på området. I den år 2017 färdigställda trafiksystemplanen för Kyrksläpps centrala tätortszon 2040 (Sito Oy) har en ny ringaktig väg anvisats på tätortsområdet i Masaby.

Markanvändningen på de nya bostadsområdena som ska detaljplaneras anpassas till den rådande landskapsstrukturen som en helhet så att delgeneralplanen med tillräcklig noggrannhet styr detaljplanerna som uppgörs senare.

### 6.2 Inledning av delgeneralplanen och beslut som gäller det

Delgeneralplanen för Masaby inleddes som ett planeringsprojekt enligt det av kommunfullmäktige år 2012 godkända planlägningsprogrammet. Projektet anhängiggjordes efter att samhällstekniska nämnden godkänt programmet för deltagande och bedömning för projektet 21.11.2013 (§ 86). Planen anhängiggjordes 30.1.2014.

Utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2040 med temat en stad nära naturen har godkänts i kommunfullmäktige 5.9.2016 (§ 70). Den fungerar som viktig bakgrundsinformation för planprojektet.

### 6.3 Deltagande och samarbete

#### 6.3.1 Intressenter

I enlighet med markanvändnings- och bygglagen (MBL) fastställs intressenterna i planeringens begynnelsekedje. Intressenter är planeringsområdets markägare samt de vars arbete eller andra omständigheter detaljplaneändringen avsevärt kan påverka. Intressenter är dessutom myndigheter och samfund vars sektor behandlas vid planeringen. Delgeneralplanens intressenter är uppräknade i det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning.

#### 6.3.2 Program för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning för projektet godkändes 21.11.2013 (§ 86) i samhällstekniska nämnden. Programmet för deltagande och bedömning skickades per post till markägarna och invånarna på området. Programmet för deltagande och bedömning uppdaterades år 2021 med anledning av utvidgningen av planeringsområdet. Det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning godkändes i samhällstekniska nämnden 26.8.2021 (§ 99).

#### 6.3.3 Geoinformationsförfrågan

Innan delgeneralplanearbetet inleddes uppgjorde man en geoinformationsförfrågan (Mapita Oy, 2013) för områdets invånare och användare. Med hjälp av geoinformationsförfrågan ville man utreda invånarnas erfarenheter, synpunkter och önskemål i fråga om planeringsområdet. Förfrågan var öppen i slutet av 2013 och den utfördes gemensamt för delgeneralplaneringen av både Masaby och Bobäck. I enkäten deltog ca 400 svarare, av vilka 75 % var från Masaby. Det må konstateras att svararnas medelålder var klart högre än den genomsnittliga åldern bland områdets befolkning.

I kartförfrågan kartlades bl.a. områdets pärlor, viktiga rutter, tjänster, hotfulla platser och erfarenheter om den sociala atmosfären. I svaren lyfte man fram Masaby centrum som särskilt upplevdes som en plats för utveckling och där man önskade mer service. Dessutom lyftes motionsslingorna i Masaby och grönområdena i Centralskogen fram i svaren. De upplevdes som viktiga och intressanta landskap.

Resultaten i geoinformationsförfrågan har utnyttjats i delgeneralplansarbetet.

### 6.3.4 Myndighetssamråd

I inledningsskedet av planläggningen ordnades 19.9.2013 ett myndighetssamråd med Nylands NTM-central i det inledande skedet som avses markanvändnings- och bygglagen. Vid myndighetssamrådet gick man igenom synpunkter på utgångspunkterna för planeringen som kommunen och NTM-centralen uppställt. Vid samrådet diskuterade man dessutom utredningarna som behövs i delgeneralplanearbetet.

Efter myndighetssamrådet i det inledande skedet hölls ett arbetssamråd med Nylands NTM-central 28.1.2020. Under arbetssamrådet diskuterade man bl.a. beaktandet av naturvärdena på delgeneralplanens planeringsområde i planen och planeringsområdets byggnadstryck.

Ett myndighetssamråd ordnades efter godkännandeskedet under ledning av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland 7.9.2022. Vid samrådet gick man igenom de centrala utlåtandena och anmärkningarna samt planläggarens preliminära bemötanden till dem. Utöver dessa presenterades vid samrådet de mest centrala och betydande ändringarna som görs i planförslaget. Vid samrådet konstaterades också Finska statens markanskaffning av ett område i den ekologiska korridoren och ändring av detta område till naturskyddsområde (SL).

Eftersom finslipningen av delgeneralplanen för behandling för godkännande delvis är på hälft beslutade man vid myndighetssamrådet 7.9.2022 ordna ett skilt arbetssamråd med kommunen, Nylands NTM-central och Nylands förbund 1.11.2022.

### 6.4 Planens beredningsmaterial

Delgeneralplanens beredningsmaterial behandlades i kommunaltekniska nämnden 30.8.2017 (§ 18) och 26.10.2017 (§ 52). Nämnden lade fram beredningsmaterialet i kommunhuset och i kommunens bibliotek i 30 dagar 13.11–15.12.2017. Om framläggningen av beredningsmaterialet och invånarmötet (21.11.2017) meddelades med en kungörelse i Kirkkonummen Sanomat och på kommunens officiella anslagstavla. Dessutom meddelades på planläggningens webbplats om framläggningen av beredningsmaterialet.

Under framläggningen av beredningsmaterialet ordnades ett invånarmöte om planeringsmaterialet för delgeneralplanen 21.11.2017. Vid mötet presenterades materialet och intressenterna hade möjlighet att uttrycka sin åsikt. Man begärde dessutom utlåtanden om beredningsmaterialet bl.a. av myndigheter och föreningar.

Sammanlagt 31 utlåtanden och 39 åsikter inkom om beredningsmaterialet. I utlåtandena framkom mångsidigt olika teman gällande t.ex. beaktande av planeringsområdets naturvärden, ordnande av trafiken och invånarantalet som planen möjliggör. Centrala teman som lyftes fram i åsikterna är bl.a. grön- och rekreationsområdena i Centralskogen, vilka upplevdes vara viktiga, byggrätten på åsiktsgivarnas fastigheter och delgeneralplanens inverkan på byggrätten och de övriga ändringarna i markanvändningen i den egna närregionen vilka anvisats i planens beredningsmaterial.

I beredningsmaterialet anvisades en betydande mängd boende i synnerhet i planeringsområdets mellersta del, i Masaby tätort. Områden för centrumfunktioner (C) anvisades i planens beredningsmaterial till en areal om nästan 70 hektar. Motsvarande anvisades nästan 80 hektar för bostadsområden som tillåter radhus och flervåningshus (A) och sammanlagt nästan 215 hektar för småhusdominerade bostadsområden (AP). I planens beredningsmaterial anvisades också en betydande mängd nya områden för service och förvaltning (P) och nya vägförbindelser.

Planläggningen har fortsatt utgående från utlåtandena och åsikterna man fått om beredningsmaterialet genom att utarbeta ett planförslag. Målen som härletts ur beredningsmaterialets utlåtanden och åsikter har presenterats närmare i stycke 7.4.3 i planbeskrivningen.



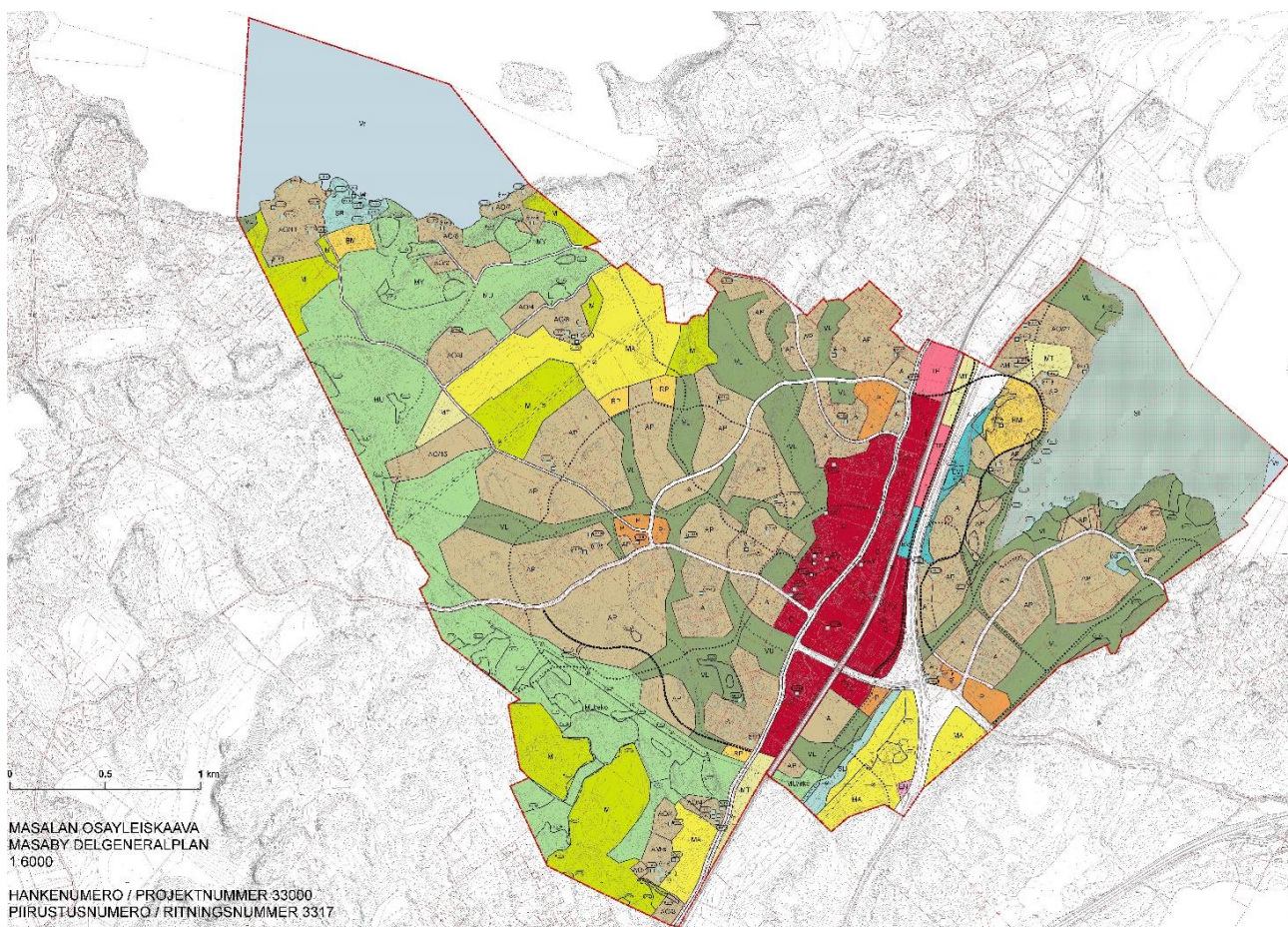


Bild 23. Plankartan i beredningsmaterialet till Masaby delgeneralplan, som var framlagd år 2017.

## 6.5 Planförslag

Delgeneralplaneförslaget behandlades i kommunaltekniska nämnden 29.9.2021 (§ 124) och i kommunstyrelsen 25.10.2021 (§ 471). Kommunstyrelsen lade fram det 15.11–17.12.2021 i kommunhuset och kommunens bibliotek. Dessutom meddelades på planläggningens webbplats om framläggningen. Om framläggningen av planförslaget och invånarmötet (30.11.2021) meddelades med en kungörelse i Kirkkonummen Sanomat och på kommunens officiella anslagstavla.

Under framläggningen av planförslaget ordnades med anledning av den rådande coronasituationen ett virtuellt invånarmöte om planeringsmaterialet 30.11.2021 där förslagets material presenterades och deltagarna hade möjlighet att uttrycka sin åsikt. Man begärde dessutom utlåtanden om förslaget till delgeneralplan bl.a. av myndigheter och föreningar.

Sammanlagt 26 utlåtanden och 39 anmärkningar lämnades om planförslagets material. Så som i beredningsmaterialet framkom det i utlåtandena mångsidigt olika teman gällande t.ex. beaktande av planeringsområdets naturvärden, ordnande av trafiken och invånarantalet som planen möjliggör. Centrala teman som lyftes fram i åsikterna är bl.a. grön- och rekreationsområdena i Centralskogen, vilka upplevdes vara viktiga, byggrätten på åsiktsgivarnas fastigheter och delgeneralplanens inverkan på byggrätten och de övriga ändringarna i markanvändningen i den egna närregionen vilka anvisats i planens beredningsmaterial.

I planförslaget anvisades en betydande mängd boende i synnerhet i planeringsområdets mellersta del, i Masaby tätort. Områden för centrumfunktioner (C) anvisades i planens beredningsmaterial till en areal om nästan 60 hektar. Motsvarande anvisades strax över 110 hektar för bostadsområden som tillåter radhus och flervåningshus (A) och sammanlagt nästan 220 hektar för småhusdominerade bostadsområden (AP). I planens beredningsmaterial anvisades också en betydande mängd nya områden för service och förvaltning (P) och nya vägförbindelser. Talen är nästan de samma som i beredningsmaterialet.



Utgående från utlåtandena och anmärkningarna om planförslaget har planläggningen fortsatt genom att utarbeta en slutgiltig delgeneralplan. Målen som härletts ur utlåtandena och anmärkningarna om förslaget har presenterats närmare i stycke 7.4.3 i planbeskrivningen.

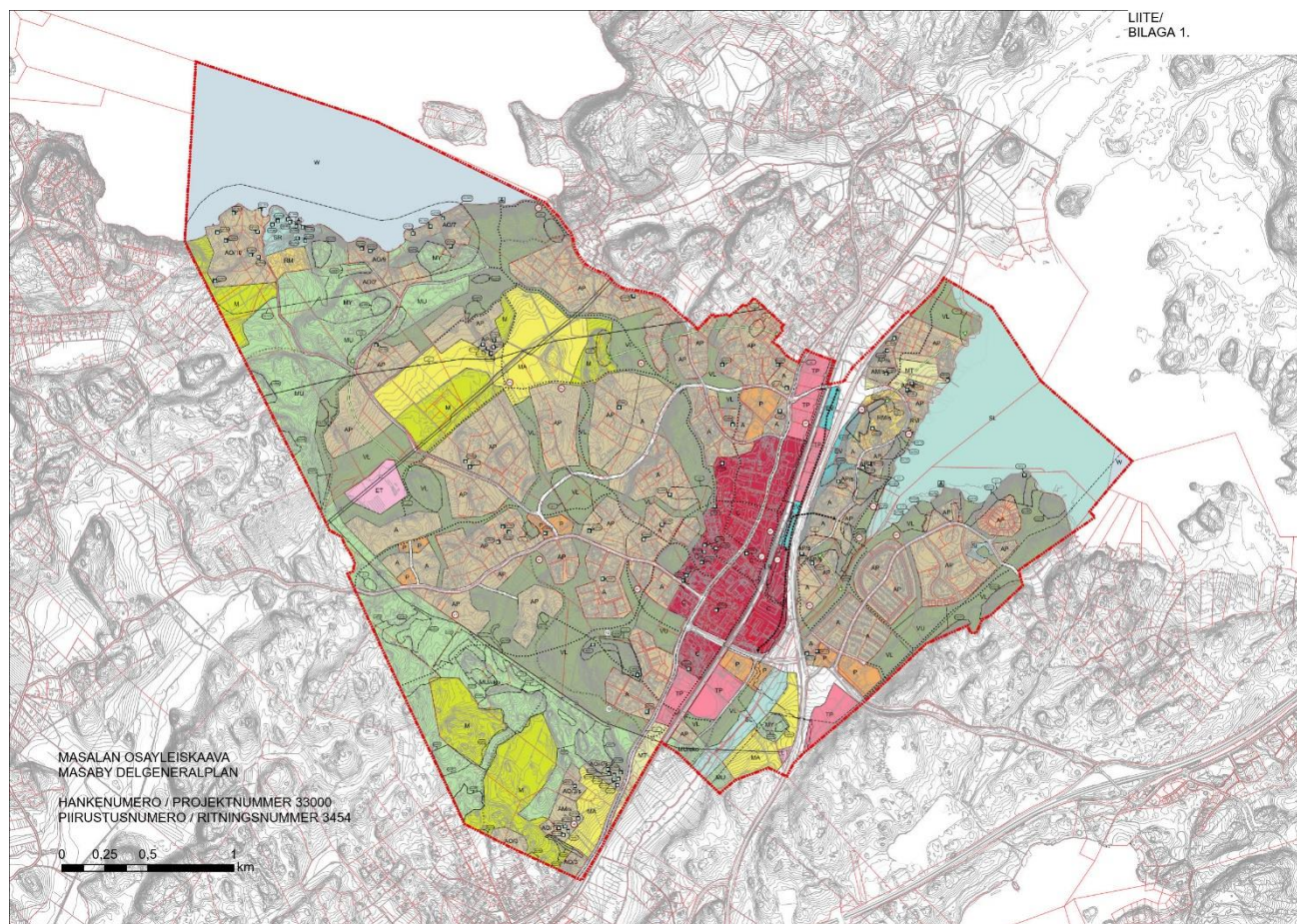


Bild 24. Plankartan i förslaget till delgeneralplanen för Masaby, som var framlagd år 2021.

## 6.6 Åtgärder efter planförslaget

### Bedömning av klimatkonsekvenser

Efter att planförslaget varit framlagt har en bedömning av klimatkonsekvenserna utarbetats för delgeneralplanen (Ramboll Finland Oy, 2022). Dess slutledningar har beaktats i markanvändningen, även om ändringarna till naturen är ringa. Av de centrala slutledningarna i konsekvensbedömningen bör lyftas fram två saker: förbättring av förutsättningarna för kollektivtrafiken från de nuvarande formerna genom att utveckla kollektivtrafiksystemet och minskning av de negativa konsekvenserna av trädfällning.

Ett centralt mål i delgeneralplanen är att skapa förutsättningar för utveckling av busstrafiken. För att den nya busslinjen ska vara ekonomiskt motiverad, ska längs den anvisas tillräckligt med byggande. Därför har markanvändningen i planförslaget justerats något så att zonen mellan den nya ringaktiga gatuförbindelsen och Masaby centrum anvisats som ett bostadsområde som till sin samhällsstruktur ska genomföras tätare.

Markanvändningen i planförslaget har ändrats genom att stryka en liten bostadsklunga inne i Masaby tätort (Rävkärret), vilket minskar trädfällningen.

Planbestämmelserna har kompletterats i enlighet med rekommendationerna i utredningen om klimatkonsekvenser. Som helhet bör emellertid konstateras att genomförandet av delgeneralplanen för Masaby är positivt ur klimatsynvinkel, eftersom en betydande del av området redan nu är ett område med kollektivtrafik med god servicenivå, och det är möjligt att erbjuda invånarna på tätortens nya bostadsområden en konkurrenskraftig kollektivtrafik om byggandets effektivitet är tillräcklig t.ex. för inledande av ny busstrafik med en intern ringaktig gatuförbindelse i tätorten.

### Respons om planförslaget

Responserna om planförslaget har behandlats. De s.k. planläggarens bemötanden har uppgjorts till utlåtandena och anmärkningarna och ur dem framgår ställningstagandena till responserna och eventuella ändringar i förslaget. Ändringarna är ringa till sin natur. De mest betydande ändringarna gäller naturskyddsområdena enligt Nylandsplanen 2050 i Herrgårdsstrandens strandzon. Vid myndighetssamrådet 7.9.2022 förutsatte representanterna för Nylands förbund att naturskyddsområdena enligt Nylandsplanen 2050 ska framgå ur delgeneralplanekartan. Till arbetsrådet hade beretts en plankarta med de av Nylands förbund förutsatta ändringarna, som ansågs vara ändamålsenliga.

### Nya naturskyddsområden

Hösten 2022 fick kommunen vetskap om Forststyrelsens markanskaffning i delgeneralplanens ekologiska korridor som ansluter till Centralskogsområdet. På området som övergår till Forststyrelsens ägo finns flera områden som är särskilt viktiga med tanke på naturens mångfald (luo-nro). Ur delgeneralplanekartan framgår det nya naturskyddsområdet som genomförts via METSO-programmet. Vid myndighetssamrådet 7.9.2022 lyfte kommunens representanter fram kommunens mål beträffande det nya naturskyddsområdet:

- På naturskyddsområdet för Finträskes gamla skogar ska tillåtas möjliggörande av rekreativ verksamhet med tanke på utvecklingen av Centralskogen, så som till exempel \$byggande av friluftsrutter.
- Byggande av den nya ellinjen (110 kV) som krävs för Kolabäckens datacentral ska möjliggöras på naturskyddsområdet
- två byggplatser för glesbebyggelse har flyttats utanför naturskyddsområdet.

Efter framläggningen av förslaget till delgeneralplan har kommunen låtit göra preciserande naturutredningar på basis av vilka man bildat tre nya naturskyddsområden. Det största av dessa (inofficiellt namn: Näseuddens lund) ligger i Esbovikens strandzon norr om Sjöviks bostadsklunga främst på kommunägd mark. Man möjliggör anläggande av en friluftsled genom den. Utöver dessa har två mindre naturskyddsområden, som ligger på område som ägs av kommunen, anvisats i riktning mot Masagård (inofficiella namn: Högsätters lund och Masa skog). I Masagårdstrakten ligger också det nya naturskyddsområdet Bråaträskskärret (inofficiellt namn). Alla dessa fyra naturskyddsområden ska genomföras via programmet METSO.

Det nya naturskyddsområdet på privat mark i Vitträskes strandzon (inofficiellt namn: Grönkullas hassellund) ska bildas med hjälp av METSO-programmet precis som det nya naturskyddsområdet (inofficiellt namn: Björkbacka hassellund) på privat mark norr om Blåbärsbrinkens detaljplaneprojekt. Båda områdena har en rätt liten areal.

### Närrekreation

Tinaparken, som är populär bland invånarna i Masaby, bevaras med sina friluftsleder som förut. Markanvändningen i planförslaget har alltså ändrats så att de befintliga rutterna bevaras oförändrade. Det innebär att området som anvisas för närrekreation utvidgas jämfört med planförslaget. Med anledning av ändringen har den nya ringaktiga gatuförbindelsen utstakats lite västerut.

I riktningen mot Masagård har markanvändningen justerats sedan planförslaget så att skogsområden anvisats för närrekreation både på kommunens områden och på privatägda områden. Detta är motiverat eftersom det på områdena är möjligt att genomföra nya bostadsområden och tillräckliga områden för rekreation ska erbjudas invånarna.

En del av Masabys rekreativområden kan räknas höra till Centralskogens omfattande helhet. En betydande ändring jämfört med planförslaget är att en ny men rätt liten bostadsklunga (Rävkärret) strukits från det skogbeväxade rekreativområdet inne i tätorten, dit det hade varit utmanande att leda trafik och sannolikt också rätt dyrt i förhållande till nyttan.

### Tjänster

Hösten 2022 anhängiggjordes en uppdatering av servicenätsplanen för hela kommunen. Projektet omfattade också en uppdatering av befolkningsprognosen. I delgeneralplanens finansieringsskede lyftes inte fram behov av att ordna nya kommunala tjänster i Masabys tätort.



## 7 MÅL FÖR DELGENERALPLANEN

### 7.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen är vid sidan av landskaps-, general- och detaljplaner en del av systemet för planering av markanvändningen i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Deras primära syfte är att försäkra sig om att dessa faktorer av riksomfattande betydelse tas i beaktande i planläggningen av landskap och kommuner och i statliga myndigheters verksamhet. Syftet med målen är att också främja verkställigheten av internationella avtal och förbindelser i Finland och trygga ändamålsenligt fullföljande av riksomfattande lösningar för områdesanvändningen.

Statsrådet beslutade om de riksomfattande målen för markanvändningen 14.12.2017. Med beslutet ersätter statsrådet statsrådets år 2000 fattade och 2008 justerade beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Statsrådets beslut trädde i kraft 1.4.2018.

De reviderade målsättningarna delas in i fem helheter:

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

Alla målhelheter gäller delgeneralplanen för Masaby. Varje målhelhet och genomförandet av den i delgeneralplanen för Masaby har beskrivits närmare i stycke 8.4.

### 7.2 Mål som härletts ur regionala strategier

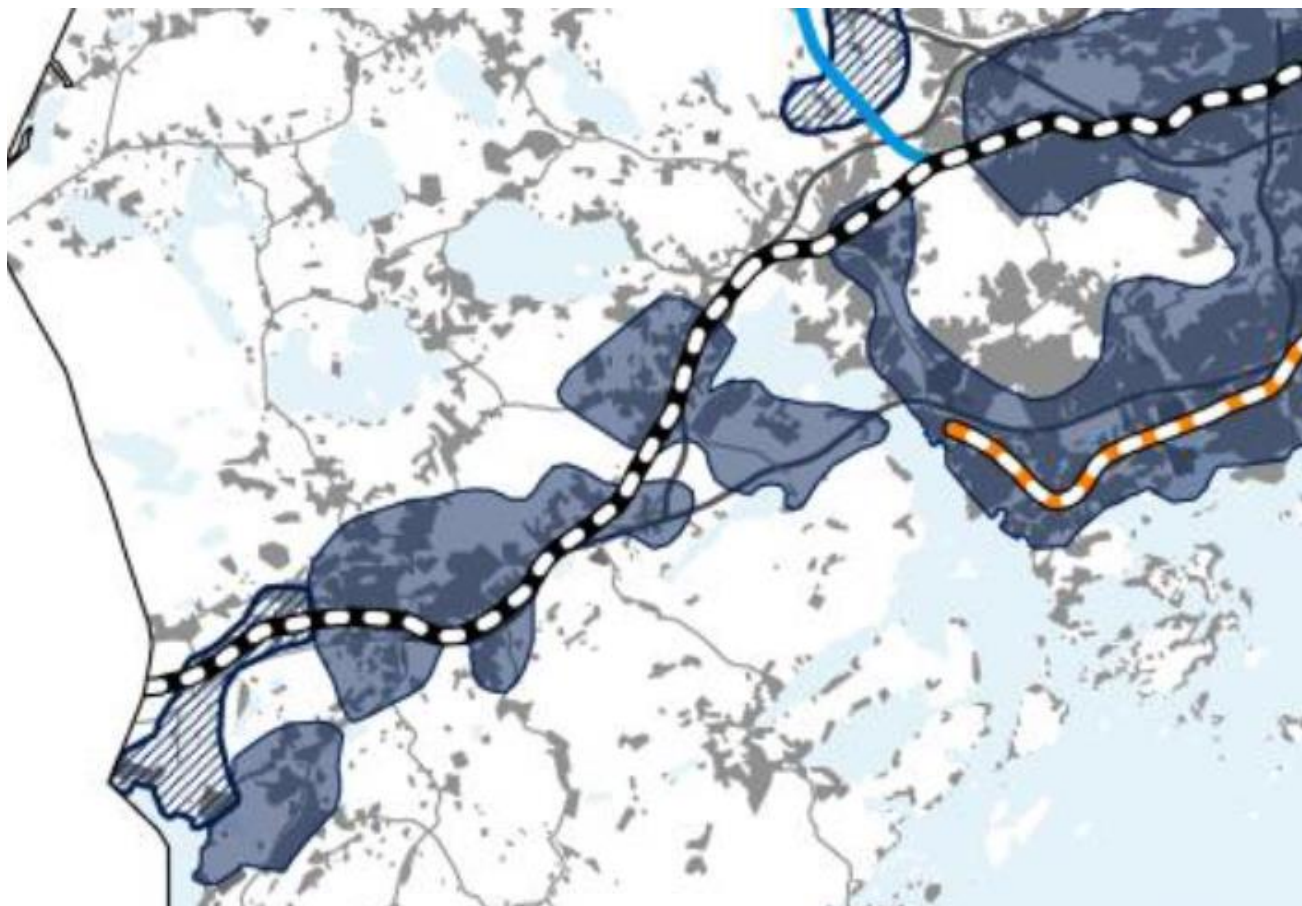


Bild 25. Utdrag ur Helsingforsregionens MBT 2019-plan där regionens zoner som utvecklas i första hand för boende utmärkts med ett täckande raster. Masaby delgeneralplaneområde hör till största delen till den ovan beskrivna zonen.



Det strategiska programmet för markanvändning, boende och trafik i Helsingforsregionen (MBT 2019-planen) har godkänts i Kyrksläotts kommunfullmäktige (2.9.2019, § 75). Planen omfattar regionens utvecklingsriktlinjer för åren 2019–2050. Målet är en lockande, livskraftig och välmående region med låga utsläpp. I planen har man dessutom anvisat konkreta åtgärder genom vilka målen nås senast år 2030. Dessa är bl.a. regionalt fastställda primära utvecklingszoner för markanvändning, kommunspezifika mål samt trafikprojekt och -åtgärder.

Utgångspunkten för placeringen av boende, arbetsplatser och service är placering i de primära utvecklingszonerna i regionen, dvs. stationsregionerna och centrumen i synnerhet. Masaby delgeneralplaneområde ligger i en utvecklingszon.

I MBT 2019-planen har för varje kommun i Helsingforsregionen uppställts årliga mål för bostadsproduktionen och byggrätten som planeras för boende. Avtalet omfattar också de regionala trafikprojekten som inleds under avtalsperioden. Esbos stadsbana är ett av projekten som startas under planeringsperioden. Den tjänar också Kyrksläotts kommuns mål och främjar utvecklingen av kommunen.

MBT 2023-planen slutfördes i slutet av år 2022. Avsikten är att få materialet på remissrunda till projektets intressenter så som kommunerna i Helsingforsregionen i början av år 2023. I den preliminära planen förblir de årliga målen för Kyrksläotts kommun som gäller bostadsproduktionen (340 bostäder) och byggrätten som planeras för boende (39 000 v-m<sup>2</sup>) så som de är i MBT 2019-planen. I den torde Ring III:s planskilda anslutning (Masabyporten) lyftas till ett projekt som ska genomföras eftersom nyttokostnadsförhållandet för den planskilda anslutningen är högt. Genomförandet av den skulle alltså innebära kännbar nytta för samhället och i det här fallet invånarna i Masaby tätort och de som uträttar ärenden där. Då den planskilda anslutningen genomförs skulle den möjliggöra en betydande ökning av invånarantalet och övrig sysselsättning i Masaby under de kommande decennierna.

### 7.3 Kommunens allmänna mål

#### 7.3.1 Kommunstrategi

I början av år 2022 godkände kommunfullmäktige Kyrksläotts kommunstrategi 2022–2023 (fge 31.3.2022, § 10). Målen i den är att Kyrkslätt är

- Finlands populäraste och mest omtyckta boendekommun, där arbete och vardag löper smidigt.
- en tvåspråkig och till alla delar hållbar bildningskommun som internationaliseras.

I strategin eftersträvar man bättre livskvalitet för dem som eftertraktar det. Kyrkslätt erbjuder alltså mångsidiga, trygga och naturnära boendemöjligheter, betonar småhusdominerat boende och utveckling av våra karakteristiska centrum. I en barnvänlig kommun har barns och ungas frågor beaktats i strategin. Axplock från strategins måluppställning gällande samhällsplanering och markanvändning:

- kommunen satsar på en kraftig och planmässig befolkningsökning
  - kommunen ser till att centrumen, bostadsområdena och arbetsplatsområdena är tillgängliga också genom att utveckla gång- och cykeltrafiken och kollektivtrafiken
  - kommunen internationaliseras aktivt
  - kommunen främjar en hållbar livsstil, välbefinnande, hälsa och delaktighet i samarbete med kommuninvånarna, företag, samfund och välfärdsområdet
  - kommunen skapar förutsättningar för multilokalitet och nytt slags distansarbete
  - kommunen lockar med arbetsplatser för sakkunniga och utvecklar de nuvarande arbetsplatserna
  - kommunen siktar på större produktivitet
  - kommunen utvecklar kommunens centra för handel och tjänster som koncentrationer av arbetsplatser och tjänster för distansarbetare
- kommunen främjar placering av innovativa företag och företag i utveckling i kommunen.

Utöver dessa mål är den mångsidiga naturen Kyrksläotts största resurs. Närheten till naturen, skogar och vattendrag är allt starkare attraktionsfaktorer för invånarna. Det erbjuds allt fler stränder för rekreation. På detta sätt sporrar man också rekreations- och närturismen att utvecklas, landsbygdsnäringarna förblir livskraftiga och förutsättningarna för närproducerad mat tryggas i kommunen.

Utöver befolkningsstillväxten berörs Masaby delgeneralplan av målen som gäller ett livskraftigt och säreget Kyrkslätt som anvisats i kommunstrategin. Dessa är bl.a. styrande av planeringen av markanvändning och

fokuspunkten inom byggande till kommunens centra. Målet är att möjliggöra en mångsidig bostadsproduktion, dock så att betoningen ligger kraftigt på främjande av småhusbyggande. Att öppna Esbovikens stränder för rekreation är ett av målen i Masaby delgeneralplan, så som även anslutningen av tätorten till en fastare del av Centralskogen t.ex. genom att på området genomföra friluftsrutter som skulle koppla Masaby tätort till både Jorvasområdet och kommuncentrumet. Även rutten som anläggs i Esbovikens strandzon från Kyrkslätt till Esbo är ett gemensamt mål för såväl Kyrkslätt kommun som Esbo stad.

### 7.3.2 Befolkningsmål

Enligt befolkningsprognosen för Kyrkslätt (Aluekehittämisen konsulttöimisto MDI Oy, 2021) ökar kommunens befolkning under åren 2020–2040 med ca 6 500 invånare.– Sålunda skulle det år 2040 finnas ca 47 000 invånare i Kyrkslätt. Må det konstateras att det inte i Kyrkslätt kommunstrategi 2022–2023 ställts något årligt mål för befolkningstillväxten.

I slutet av år 2022 var invånarantalet på Masaby delgeneralplaneområde lite över 7 000. Under de senaste 20 åren har tyngdpunkten för kommunens detaljplanering legat i östra Kyrkslätt. Samma trend torde fortsätta, för i början av år 2023 anhängiggör kommunen utarbetandet av en delgeneralplan för Sundsberg. Även om befolkningsmålet för den nya delgeneralplanen inte är känt, stöder sig området kraftigt på servicen i Masaby. Enligt befolkningsprognosen skulle det år 2040 bo ca 11 200 personer på områdena Masaby och Sundsberg. Som grund för tillväxten i prognosen står utöver den naturliga befolkningsökningen dessutom inflyttningsöverskottet från övriga Finland. Betydelsen av den internationella flyttningsrörelsen betonas också som en tillväxtfaktor i Kyrkslätt.

Granskat enligt åldersgrupp minskar antalet barn i årskurserna 1–6 på områdena Masaby och Sundsberg så som även på andra håll i Kyrkslätt enligt prognosen på grund av att nativiteten sjunker. Åldersgruppen barn i årskurserna 7–9 ökar betydligt på Masabyområdet de närmaste åren (2020–2025).– Invandringen kan tydligt skönjas i Kyrkslätt. Nästan 10 % av kommuninvånarna talar något annat än finska eller svenska som sitt modersmål (situationen år 2022). Ca hälften av befolkningsökningen de senaste åren är invandring. Kommunen måste alltså bereda sig behärskat på situationen som förändras. Enligt jämförelsen av språkgrupperna ökar antalet barn med främmande modersmål i åk 1–6 och 7–9 betydligt i hela kommunen, men i synnerhet i Masaby.

### 7.3.3 Nätverket Kolneutrala kommuner (HINKU)

Kyrkslätt kommun anslöt sig till nätverket Kolneutrala kommuner med kommunfullmäktiges beslut 13.11.2017 (§ 65). I och med anslutningen har kommunen förbundit sig till att skära ner kommunens växthusgasutsläpp med 80 % från nivån år 2007 före år 2030. HINKU-utsläppsminskingsarbetet styrs och främjas av Åtgärdsplanen för hållbar energi och ett hållbart klimat SECAP (fge 8.3.2021 § 429). I och med SECAP-planen förbinder sig Kyrkslätt till 31 konkreta åtgärder för att nå utsläppsminskingsmålet senast år 2030. Åtgärderna vidtas inom kommunorganisationen, regionalt och i samarbete med olika intressentgrupper, och genomförandet av dem uppföljs med olika mätare. Följande åtgärder i SECAP-planen gäller planläggningen:

- ökning av produktionen av energi med låga utsläpp
- övergång från fossilenergi till energi med låga utsläpp
- främjande av hållbar samhällsstruktur genom att komplettera centra och stationsområden och genom att placera nya bostadsområden på områden med god kollektivtrafiknivå.
- främjande av resor med låga utsläpp genom att förbättra förutsättningarna för gång och cykling och genom att förbättra nya färdstjänster.

### 7.3.4 Utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2040

Kyrkslätt kommunfullmäktige godkände utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2040 med temat en stad nära naturen 5.9.2016 (§ 70). Det allmänna målet i utvecklingsbilden är att byggande av ett hållbart samhälle ställs som utgångspunkt för all planering av markanvändningen. Andra mål som ställts i utvecklingsbilden är bl.a. övergång till ett kolfattigt samhälle, utveckling av Masaby stationsområde, utveckling av rekreations- och ekologiska förbindelser och utveckling av Masaby som ett centrum för närtjänster. En del av utvecklingsbildens teman styr delgeneralplanläggningen och en del detaljplaneringen beträffande sin precisionsnivå.

I utvecklingsbilden har framförts en fördelning av boendet i zoner: på utvecklingsbildens karta har skilt anvisats en centrumzon, en tät zon nära centrum, och utanför dem närmast en förtätning av den befintliga samhällsstrukturen, samt projekten som redan ingår i planläggningsprogrammet.

Masaby centrums kärnområde ligger i enlighet med utvecklingsbilden i närheten av Masaby station (bild 27). Centrumområdet har i utvecklingsbilden framförts som ett till ytan rätt stort område. Det finns befintliga bostadsområden eller bostadsområden som förtätas behärskat i Masaby tätort eller i närheten av den. Nya bostadsområden har anvisats i utvecklingsbilden kring Masaby tätort, främst i tätortens västra del vid Smedsbyvägen och den nya ringaktiga fordonstrafikförbindelsen. Också i närheten av Esboviken har med undantag av strandzonen anvisat ett nytt bostadsområde. Denna nya ringaktiga förbindelse för fordonstrafik ska genomföras till Masabyvägen och vidare till Majvik över kustbanan och Ring III.

Vitträskis byggda strandzon och en del av området Solbacka och Majvik har anvisats som en byggd kulturmiljö. På planeringsområdet finns rikligt med grönområden. Längs dem löper grönförbindelser och viktiga rekreationsrutter. Esbovikens fågelvattenområde hör till nätverket Natura 2000.



Bild 26. Utdrag ur utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2040

MERKKIEN SELITYKSET / TECKENFÖRKLARING

VIHERRAKENNE / GRÖNSTUKTUR

- Laajat viheralueet Omfattande grönområden
- Viheryhteys Grönförbindelse
- Liikunta- ja virkistyspalvelu Idrotts- och rekreationstjänst
- Natura 2000-verkostoon kuuluva alue Område som hör till nätverket Natura 2000
- Seudullinen kevyen liikenteen yhteys Regional förbindelse för gång- och cykeltrafik
- Tärkeä virkistysreitti Viktig rekreationsled
- Tärkeä maiseman reuna Landskapsmässigt viktig kant

ASUMINEN / BOSÄTTNING

- Masalan keskusta Masaby centrum
- Keskumaiseksi tiivistetty / kerrostalovaltainen alue Område som domineras av flerbåningshus / blir centrumaktigt tätare
- Olemassaoleva / tiivistetty asuinalue Befintligt bostadsområde / bostadsområde som blir tätare
- Kyläkeskus Bycentrum
- Uudet asuinalueet Nya bostadsområden

KULTTUURIYMPÄRISTÖ / KULTURMILJÖ

- Rakennettu kulttuuriympäristö Byggd kulturmiljö
- Kulttuurihistoriallinen tie Kulturhistorisk väg
- Maisemallisesti arvokkaat viljelyalueet Landskapsmässigt värdefulla odlingsområden
- Muinaismuisto Fornnime

LIIKENNE / TRAFIK

- Reutatie ja juna-asema Järnväg och station
- Linja-auton runkoyhteys Stamförbindelse för buss
- Uusi liikenneyhteystarve Nytt trafikförbindelsebehov
- Eritasoliittymä Planskild anslutning

PALVELUT JA TYÖPAIKAT / SERVICE OCH ARBETSPLATSER

- Palvelu Service
- Matkailupalvelu Turismtjänst
- Maatalouspalvelu Landbruksservice

7.3.5 Utvecklingsbilden för Jorvas och Sundsberg 2060

Kyrkslätts kommunfullmäktige godkände 31.5.2021 (§ 35) utvecklingsbilden för Jorvas och Sundsberg 2060 med temat banbrytarskap för innovativ stadsutveckling (Kyrkslätts kommun, Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy ja Rouhiainen Mörlicz Arkkitehdit Oy). Dess mål är att ställa byggande av ett hållbart samhälle med hjälp av den nyaste teknologin som utgångspunkt för all planering av markanvändningen. Andra mål som ställts i utvecklingsbilden för utvecklingen av området är bland annat övergång till ett kolfattigt samhälle, utveckling av Jorvas stationsregion baserat på byggande i trä och klimatvänliga lösningar. Utöver dessa siktar utvecklingsbilden på utveckling av rekreations- och ekologiska förbindelser. Centralskogens område ligger på



ett område med tre utvecklingsbilder (utvecklingsbilden för Kommuncentrum, utvecklingsbilden för Jorvas och Sundsberg och utvecklingsbilden för Masaby och Sundsberg).

Utvecklingsbilden siktar in sig på att bygga Jorvas stationsregion småstadsaktigt. Planeringsmålet för maritima Sundsberg är att för området skapa ett litet centrum för närtjänster som tjänar både det nya bostadsområdet norr om Västerleden och Sarviks bostadsområde. Utvecklingsbildens huvudtema styr delgeneralplanläggningen som inleds, men en del av temana styr beträffande sin precisionsnivå detaljplanerna som ska utarbetas för området.

**Kehityskuvan karttaesitys**  
**Karta över utvecklingsbilden**



Kehityskuvan rajaus	--- ---	Avgränsning av utvecklingsbilden	Plenensetama	Småbåtshamn
Rautatie ja juna-asema		Järnväg och tågstation	Oppimiskeskus	Lärocenter
Länsiväylä		Västerleden	Kaupalliset palvelut	Kommerciell service
			Läikuntapalvelut	Motionsservice
Linja-auton runkoyhteys		Stombussförbindelse	Nähtävyyt	Sevärdhet
Uusi liikenneyhteystarve		Behov av ny trafikförbindelse	Työpaikka-alue	Arbetsplatsområde
Kultuuristoriallinen tie		Kulturhistorisk väg	Munasmuisto	Forminne
Tärkeä virkistysreitti		Viktig rekreatiesled	Golf	Golf
Seudullinen pyöräilyn ja jalankulun yhteys		Gång- och cykelförbindelse av betydelse på regional nivå	Virkistysalue	Rekreatiosområde
Helsinginseudun pääpyöräilyverkon reitti		Led som ingår i Helsingforsregionens huvudcykelvägar	Merellää virkistyspalveluta / uimaranta	Havsnära rekreatiostjänsterbastrand
Metroasema		Metrostation	Natura 2000-verkoston kuulua alue	Område som ingår i nätverket Natura 2000
Tiivistävä alue / olemassaoleva asuinalue		Område som ska förtätas/befintligt bostadsområde	Laajat viheralueet	Omfattande grönområden
Uudet asuinalueet		Nya bostadsområden	Vihreytyys	Grönförbindelse
Kerrostalovaltainen alue		Område som domineras av flervåningshus	Vesialue	Vattenområde
Jorvasen ja Sundsbergin keskustat		Jorvas och Sundsbergs centrum	Kanava	Kanal
Kaupunkirakenteen yhdistäminen Länsiväylän yli		Föreande av stadsstrukturen över Västerleden	Maisemallisesti arvokkaat viijäalueet	Odlingsområden som värdefulla med tanke på landskapet

Bild 27. Utdrag av utvecklingsbilden för Jorvas och Sundsberg 2060.

## 7.4 Mål som uppkommit och preciserats under processen

### 7.4.1 Planens huvudmål

Delgeneralplanläggningens huvudsakliga mål är följande:

1. Förenhetligande av samhällsstrukturen i Masaby tätort genom att uppdatera markanvändningen för boendets del att möta den nuvarande efterfrågan genom att öka möjligheterna för byggande av flervåningshusområden i närheten av stationen och å andra sidan också genom att öka möjligheterna till småhusdominerat boende i Masaby tätort. Målet är också att möjliggöra placering av invånarmängden enligt utvecklingsbilden på planeringsområdet både genom att förtäta den befintliga strukturen och genom att på delgeneralplanenivå anvisa områdesreserveringar för nya mångsidiga bostadsområden enligt utvecklingsbilden och planläggningsprogrammet.
2. Möta den ökande och föränderliga trafikens behov genom att utveckla trafiksystemet.
3. Möta de föränderliga arbetsplatsområdenas behov. I synnerhet på affärscentrumets område och området mellan kustbanan och Ring III finns behov att ändra markanvändningen i en mångsidigare riktning genom att göra det möjligt att bilda stadsmässig, blandad verksamhet på området.
4. Trygga funktionaliteten av de ekologiska förbindelserna på området och bevarandet av Centralskogen som en tillräckligt stor helhet. Målet är också att öka rekreationsrutterna och invånarnas rekreationsmöjligheter i Centralskogen och i strandzonerna vid Vitträsk och Esboviken.
5. Minimering av skadliga klimatkonsekvenser och skogsfällning.

Ett av de centralaste målen med planeringen har varit att anvisa tillräckliga områden som behövs för byggande för det växande invånarantalets behov, så att det kompletterande byggandet skulle förenhetliga den nuvarande rätt splittrade samhällsstrukturen. Markanvändningen enligt målen möjliggör också förtätning av de nuvarande glesbygdsområdena. Byggande av nya bostadsområden möjliggörs också i enlighet med planläggningsprogrammet 2021–2025, som godkändes av kommunfullmäktige 5.10.2020 (§ 79). –

Genom att utvidga området för centrumfunktioner möjliggörs placering av näringslivsfunktioner på områden med god närhet. Också i övrigt strävar man efter att beakta företagsverksamhetens behov i markanvändningen på ett flexibelt sätt.

Trafiksystemet som anvisats i delgeneralplanen har planerats så att det betonar kollektivtrafikens betydelse och tjänar det ökande invånarantalet, men också områdets näringsliv så som handel, tjänster och annan företagsverksamhet.

Målet med delgeneralplanen är att förtydliga grönstrukturen, och anvisa tydliga och till varandra kopplade grön- och rekreationsområden på ett strålförmigt sätt i olika riktningar från Masaby centrum. Friluftsrutterna har koordinerats med de närliggande delgeneralplanerna för Gesterby och Smedsby, Vecklax-Svartvik och Jorvas-Ingvalsby.

Slutledningarna i utredningen av klimatkonsekvenser för Masaby delgeneralplan (Ramboll Finland Oy, 2022) har beaktats genom att i någon mån justera markanvändningen i planförslaget och komplettera planbestämmelserna i enlighet med rekommendationerna i utredningen i den slutliga delgeneralplanen.

Målsättningen i delgeneralplanen för Masaby är år 2050.

### 7.4.2 Myndigheternas mål

I inledningsskedet av planläggningen ordnades 19.9.2013 ett myndighetssamråd i det inledande skedet som avses markanvändnings- och bygglagen. Vid myndighetssamrådet lyftes fram följande mål:

- förtätandet av samhällsstrukturen på området stämmer överens med de riksomfattande målen för områdesanvändningen och landskapsplanerna och är därmed önskvärt
- grönområdesbehovet på randområdena Porkala-Meiko ska säkerställas
- möjligheterna att genomföra ekologiska rutter ska säkerställas
- planlösningen ska basera sig på uppgjorda utredningar och konsekvensbedömningar

- den kraftiga befolkningsökningen på området förutsätter konsekvensbedömning av trafiknätet
- resultaten av inventeringen av kulturmiljön, som utarbetas under planprocessen, och den landskapsmässig granskningen ska förmedlas till planlösningen
- för området bör göras upp en Natura-behovsutredning för Esboviken.

Arbetsmaterialen under planlägningsprocessen har behandlats då planeringsprocessen framskrider vid planeringsmöten med Kyrksläotts kommun, Nylands NTM-central, Nylands förbund, Västra Nylands landskapsmuseum och Museiverket.

### Utlåtanden om beredningsmaterialet

Om Masaby delgeneralplans beredningsmaterial begärdes utlåtanden av myndigheter och aktörer på området vilka är centrala med tanke på planarbetet. Det inkom sammanlagt 31 utlåtanden om planens beredningsmaterial. Utlåtandena behandlade olika slags teman, och inget särskilt tema framträdde mer än andra i utlåtandenas innehåll. Utlåtandena gällde bl.a. effektivisering av dimensioneringen i zonerna för boende, preciseringar i planens trafiksystem och planbestämmelserna vilka framförts i delgeneralplanens beredningsmaterial. Ett sammandrag och bemötanden till utlåtandena och åsikterna har sammanställts i förslagsskedet.

Utlåtandena man fick om beredningsmaterialet beaktades i arbetet med planförslaget. Under planarbetet har delgeneralplanens mål preciserats utgående från utlåtandena och åsikterna så att delgeneralplanen möjliggör en kommunal del som har högst 15 000 invånare och mångsidiga boendeanternativ från tätare flervåningshus- och småhusboende till glesare glesbygdsboende. Effektiviteten i dimensioneringszonerna för markanvändningen har granskats i förslagsskedet på basis av utlåtandena, och effektiviteten i en del av zonerna för boende har höjts något. Antalet områden som ska detaljplaneras och deras läge har också justerats så att zonen som ska detaljplaneras är mer omfattande än i beredningsmaterialet. Istället har området på Centralskogens område som anvisats bli detaljplanlagt minskats på basis av åsikterna som lämnats in.

### Utlåtanden om planförslaget

Om Masaby delgeneralplaneförslag begärdes utlåtanden av centrala myndigheter och aktörer på området. Det inkom totalt 26 utlåtanden om förslaget. Utlåtandena behandlade olika slags teman, och inget särskilt tema framträdde mer än andra i utlåtandenas innehåll. Utlåtandena gällde bl.a. effektivisering av dimensioneringen i zonerna för boende, preciseringar i planens trafiksystem och planbestämmelserna vilka framförts i delgeneralplanens beredningsmaterial. Sammandrag av utlåtandena och bemötanden.

Utlåtanden om planförslaget beaktades i mån av möjlighet i planen som bereddes för behandling för godkännande. Den mest centrala ändringen gäller markanvändningen på områdena som an knyter till Centralskogen: det nya småhusdominerade bostadsområdet (AP) enligt målen i detaljplanen för Rävkarret vilket i planförslaget anvisades mitt i ett rätt orört nytt område, förverkligas inte. Området i fråga bevaras så som i nuläget obebyggt och som en del av Centralskogen i Masaby tätort. En ändring av markägarsituationen på området för den ekologiska korridoren och Centralskogens område främjade också en utmanande situation i planförslaget eftersom en betydande del av korridorområdet i förslaget var jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov att styra friluftslivet (MU). Eftersom finska staten har skaffat en avsevärd del av den ekologiska korridoren har området i fråga anvisats som naturskyddsområde (SL) i den slutliga delgeneralplanen.

En betydande del av anmärkningarna av markägarna på Sjöviksområdet gällde bevarande av området så som det är idag. Därmed har markanvändningen på det byggda området ändrats från ett småhusdominerat bostadsområde (AP) till ett område för fristående småhus (AO/nr). Det innebär att det inte görs upp en detaljplan för området eftersom dess genomförbarhet inte torde vara planekonomiskt förnuftigt. Med anledning av responsen har också markanvändningen på det befintliga åkerområdet ändrats så att jordbruksområdet (MT) i planförslaget i den slutliga delgeneralplanen anvisats som landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MU). Området norr om det bebodda området har anvisats som naturskyddsområde (SL) inom ramen för METSO-programmet. Genom området har i enlighet med planförslaget anvisats en huvudfriluftsrutt som är en del av Kyrksläotts kommuns och Esbo stads mål att genomföra en enhetlig friluftsrutt kring Esboviken. Avvikande från planförslaget har på området anvisats en befintlig bastubyggnad (sa) från Esboviken till Näseudden.

### Myndighetssamråd i skedet för godkännande

I början av hösten (7.9.2022) ordnades ett myndighetssamråd i godkännandeskedet samtidigt med myndighetssamrådet för delgeneralplan för Kommuncentrum, etapp 2. Vid mötet presenterade man slutledningarna i utredningen av klimatkonsekvenser för Masaby delgeneralplan (Ramboll Finland Oy), som



blev klar våren 2022, och inverkningarna av den på den slutliga planlösningen. Vid mötet presenterade man också ändringarna som görs i planförslaget. Den största har varit det omfattande naturskyddsområdet i den ekologiska korridoren. Forststyrelsen har Införskaffat ett rätt stort område till sin ägo med avsikten att bilda ett naturskyddsområde genom programmet METSO. Dessutom presenterade man de av kommunen undersökta tre nya naturskyddsområdena som också ska bildas via METSO-programmet, av vilka ett ligger på privatägd mark i Vitträsk strandzon. De tre övriga ligger på mark som ägs av kommunen.

Varje instans som deltog i myndighetssamrådet tog ställning till utkastet till bemötande. Nylands förbund förutsatte att det i närheten av Herrgårdsstrandens bostadsområde ska anvisas naturskyddsområden enligt Nylandsplanen 2050. Markanvändningen i planförslaget baserade sig på områdets detaljplaner.

### Arbetsamråd

Eftersom man inte hann behandla alla ärenden som togs upp under Masaby delgeneralplans myndighetssamråd (7.9.2022) beslutade man ordna ett arbetsamråd 1.11.2022 före planen behandlas för godkännande. I detta samråd deltog utöver kommunens representanter även representanter för Nylands NTM-central och Nylands förbund.

Utgående från responsen om planförslaget hade man till samrådet berett en delgeneralplanekarta, och man gick igenom de centrala delarna av planbestämmelserna och ändringarna som görs i planmaterialet. Dessutom behandlade man utlåtandena och anmärkningarna som var utmanande och bemötandena som uppgjorts till dem. Vid samrådet konstaterades att alla naturskyddsområdena som kompletterats sedan förslaget till delgeneralplan har anvisats på delgeneralplanens karta i enlighet med myndighetssamrådets anvisningar.

Den lilla inskränkningen av planeringsområdet i delgeneralplanens södra del gällde tre byggplatser som fogas till det nya planprojektet som bildas av detaljplanen för Norra Jorvas. Detta baserar sig på Nylands NTM-centrals synpunkt enligt vilken tre skilda byggplatser ligger på detaljplanens randområde och därmed ska områdets markanvändning avgöras via en detaljplan.

### 7.4.3 Intressenternas mål

#### Geoinformationsförfrågan

Svaren i geoinformationsförfrågan i slutet av 2013 har utnyttjats i utarbetandet av delgeneralplanen. I svaren betonades betydelsen av grön- och rekreationsområdena i Centralskogen och motionsslingorna i Masaby för invånarna. I utarbetandet av förslaget till delgeneralplan har man fäst särskild uppmärksamhet vid friluftsrutternas kontinuitet genom hela planeringsområdet. I planen ger man anvisningar om att rikligt med grönområden ska sparas från byggande, för på det sättet tryggar man inte bara värdefulla naturvärden utan också rekreation för invånarna.

I förfrågan önskade man mer service till Masaby centrum och att centrumområdet överlag utvecklas. Önskemålen har tagits i beaktande i förslaget till delgeneralplan genom att anvisa centrum i Masaby tätort som område för centrumfunktioner (C) som ger mångsidiga möjligheter för placering av olika funktioner på området.

#### Åsikter om planens beredningsmaterial

Beredningsmaterialet till delgeneralplanen för Masaby lades fram i enlighet med kommunaltekniska nämndens beslut 26.10.2017 (§ 52). Man höll ett invånarmöte om beredningsmaterialet 21.11.2017 där myndigheterna i kommunen presenterade planens beredningsmaterial och svarade på frågor av invånarna. Det inkom sammanlagt 39 åsikter om planens beredningsmaterial.

I responsen som inkom vid invånarmötet och om planens beredningsmaterial framhövdes bland annat följande faktorer och mål:

- byggrätt på den egna fastigheten
- annan i planen anvisad markanvändning i den egna näromgivningen
- antalet närrekreationsområden (en del anser att man anvisar för många rekreationsområden i planen, en del anser att de är för få)
- trafiksystem och nya vägförbindelser
- Ett nytt bostadsområde har anvisats i Centralskogen.

På basis av den inkomna responsen har man gjort flera ändringar i planhandlingarna. Ändringarna gällde endera enskilda fastigheter och bestämmelser som anvisats dem eller ändringar och preciseringar av

användningsändamål på markanvändningshelheter på mer omfattande områden. Till exempel har mängden byggande som anvisats på Centralskogens område minskats jämfört med beredningsmaterialet. Dessutom har reserveringen för en vägförbindelse mellan Masabyvägen och Smedsbyvägen som anvisades genom Centralskogen strukits. Tack vare flera terrängbesök och på basis av kompletterade utredningar har markanvändningen i beredningsmaterialet preciserats på många områden som till exempel i fråga om förekomsterna av flygekorre som observerats invid den nya förbindelsen för fordonstrafik.

### Anmärkningar på planförslaget

Förslaget till delgeneralplanen för Masaby lades fram i enlighet med kommunstyrelsens beslut 25.10.2021 (§ 471). Under framläggningen av planförslaget (15.11.2021 - 17.12.2021) ordnades 30.11.2021 ett virtuellt invånarmöte där de kommunala myndigheterna presenterade planförslaget och svarade på invånarnas frågor. Sammanlagt 39 anmärkningar lämnades på förslaget.

I responsen som inkom vid invånarmötet och på planförslaget framhövdes bland annat följande faktorer och mål:

- byggrätt på den egna lägenheten
- annan i planen anvisad markanvändning i den egna lägenhetens näromgivning
- anvisande av Sjöviks bostadsklunga utanför området som ska detaljplaneras
- närrekreationsområdenas omfattning (i planen anvisas för många eller för få rekreationsområden)
- trafiksystem och nya vägförbindelser
- ett nytt bostadsområde har anvisats i Centralskogen
- datacentralens jordkabel och kabelns sträckning.

#### 7.4.4 Mål som härletts ur konsekvensutredningarna

Under hela planläggningsprocessen har man utarbetat konsekvensutredningar i fråga om markanvändningen på planeringsområdet. Utredningarna fokuserar på planens betydande totaleffekter. Utredningarnas exakthet beror alltid på detaljerna i styrningen av planen. Eftersom delgeneralplanen för Masaby i huvudsak styr detaljplaneringen, preciseras utredningarna som uppgjorts i delgeneralplaneskedet mer detaljerat i samband med detaljplaneringen.

### Allmän plan för vattenförsörjningen

I delgeneralplanens förslagsskede uppgjordes för planeringsområdet en allmän plan för vattenförsörjningen (Ramboll Finland Oy, 2020) som omfattade linjer för vatten- och avloppsledning inklusive kostnadsberäkningar till de planerade områdena som ska detaljplaneras. Utdrag ur planen ingår som bilaga till planbeskrivningen (bilaga 15).

### Planekonomisk bedömning

Den planekonomiska bedömningen av delgeneralplanen utarbetades efter att beredningsmaterialet var framlagt och den blev färdig 2019 (Ramboll Finland Oy). Vid utarbetandet av den planekonomiska bedömningen utnyttjade man kostnadsberäkningen för den allmänna planen för vattenförsörjningen. I utredningen bedömde man de ekonomiska konsekvenserna som förorsakas kommunen av genomförandet av delgeneralplanen. Utgångspunkt för granskningen är den fysiska omgivningen som fordras av genomförandet av delgeneralplanen: nuläget i förhållande till förändringar i fråga om befolkning, arbetsplatser och trafik samt byggandet som medförs av dessa och verksamheten efter byggandet under en 30 års granskningsperiod. Föremål för granskningen är kommunens satsningar på byggandet av området, annat fullföljande och annan verksamhet samt tomt- och skatteinkomster som kommunen får från området. Utdrag ur den planekonomiska bedömningen ingår som bilaga till planbeskrivningen (bilaga 16).

Nybyggandets effektivitet i delgeneralplanen har höjts på småhusdominerade områden. Invid ringförbindelsen i Masaby har nybyggande på grund av planekonomiska faktorer anvisats som bostadsområde (A) där man får bygga flervåningshus, radhus, småhus och fristående småhus, istället för bara småhus. Byggandet av flervåningshus ska genomföras på området så att byggnaderna också på småhusdominerade områden anpassar sig till stilen och skalan på dominerande byggnader. Med andra ord skulle det på områden som beskrivs ovan i första hand innebära byggande av låghus. Områden som ska detaljplaneras har utvidgats i

förslagsskedet bland annat till Masagårdens område och invid Hommasvägen, då glesbebyggelse anvisas något mindre i planen än i planens beredningsmaterial.

Den planekonomiska bedömningen visade att genomförandet av delgeneralplanen har betydande konsekvenser för kommunekonomin och att det i byggzonerna som är förenliga med delgeneralplanen förekommer tydliga planekonomiska skillnader. Enligt bedömningen förutsätter utveckling av planeringsområdet på ett ekonomiskt förmånligt sätt tidsbestämning av genomförandet. Utveckling av planeringsområdet på ett ekonomiskt förmånligt sätt förutsätter att nybyggande riktas först till de områden som ligger så centralt som möjligt, alltså nära arbetsplatser och service och som ligger nära redan byggda investeringar i infrastruktur och tjänster. Med en områdeshelhetsspecifik granskning kan man kontrollera den kommande utvecklingen och försäkra sig om att utvecklingen framskrider systematiskt genom att uppföra nybyggande först nära den nuvarande samhällsstrukturen.

Planeringsbehovet på serviceområdet preciseras i samband med detaljplaneringen.

### Trafikutredning

Materialet för planeringsområdet kompletterades med en trafikutredning i början av 2021 (Ramboll Finland Oy). I utredningen om utvecklingsstigar för trafiknätet i delgeneralplanen för Masaby undersökte man med hjälp av trafikprognosen belastningen av trafiknätet med det invånarantal som delgeneralplanen möjliggör. I trafikprognoserna användes som dimensionering maximidimensioneringen som delgeneralplanen möjliggör, som mest 15 000 invånare på planeringsområdet för delgeneralplanen. Målet med trafikutredningen var att utreda vilka trafiknätsmässiga åtgärder en ökning av invånarantalet kräver, i vilken ordning åtgärderna bör vidtas och när åtgärderna senast bör vidtas. På basis av prognoserna utarbetade man en möjlig utvecklingsstig, vars skeden och tidpunktsförslag grundar sig på utvecklingen av trafikmängdsprognoserna.

Den uppdaterade trafikprognosens skillnad till de tidigare prognoserna visade sig inte vara så stor att utveckling av trafiknätet skulle inverka på dimensioneringen av delgeneralplanen. Nedan har man framfört olika skeden för utvecklingsstigen för det möjliga trafiknätet. I dem har man förutom konsekvenserna av nuläget och ökad markanvändning beaktat eventuella trafikmässiga utvecklingsåtgärder.

I det första skedet av den eventuella utvecklingsstigen försämras trafikläget på Masabyvägens och Masabyportens område snabbt jämfört med nuläget, om markanvändningen ökar från nuläget och trafiknätet inte utvecklas. Sundsbergsvägen stockar sig liksom Masabyvägens avsnitt mellan Smedsbyvägen och Sundsbergsvägen. Anslutningarna från Majviks område till Ring III utgör en trafiksäkerhetsrisk. En ökning av invånarantalet enligt detaljplaneprojektet för Solbacka och Majvik kräver en ny körförbindelse till planeringsområdet, då de nuvarande vägskalen till Ring III stängs. Ledning av trafiken på planeringsområdet för detaljplanen för Solbacka och Majvik via Herrgårdsstranden leder till ett gatunät som inte planerats för en så här stor trafikvolym. Det skulle enligt trafikprognoserna istället vara möjligt att leda trafiken via Sundsvägen istället för via Herrgårdsstranden.

I utvecklingsstogens andra skede belastas Sundsbergsvägen av trafikmängderna från Solbacka och Majvik, vare sig trafiken leds via Herrgårdsstranden eller Sundsvägen. Byggande av Sundsbergsvägens cirkulationsplatser som 2+2-filig avhjälper köer i trafiken både på Sundsbergsvägen och på Ring III.

I utvecklingsstogens tredje skede kompletteras trafiknätet med en intern ringaktig gatuförbindelse i Masaby alltså med en gata från Smedsbyvägen till Masabyvägen och därifrån till en eventuell planskild anslutning i Majvik. Den nya markanvändningen vid den här förbindelsen ökar trafikmängden. Trafiken fortsätter öka också på Masabyportens område, fastän ringförbindelsen underlättar trafikbelastningen på Masabyvägen. Byggandet av cirkulationsplatserna som ingår i trafikarrangemangen för den södra planskilda anslutningen på Ring III (Masabyporten) som 2+2-filig minskar köbildningen i trafiken.

I utvecklingsskedets fjärde skede beror problem med rusning på Sundsbergsvägen framför allt på utvecklingen av Sundsbergs östra område och gäller på så sätt främst den östra delen av vägen. Utveckling av Masabyportens cirkulationsplats till en turbocirkulationsplats gör trafiken på området smidigare. Det räcker inte att endast göra den tvåfilig, eftersom trafiken från Ring III fortfarande skulle bilda betydliga köer med den här lösningen. Utveckling av Herrgårdsstrandens cirkulationsplats med fria filer som svänger till höger gör rusningarna smidigare. Styrning av trafiken från Solbacka och Majvik via Sundsvägen förkortar köerna i närheten av Herrgårdsstrandens korsning. För att trafiken till cirkulationsplatsen ska vara smidig vid anslutning från Sundsbergsvägen, måste Herrgårdsstrandens anslutning vara en turbocirkulationsplats. Dessutom



rekommenderas på basis av trafikutredningen som utarbetats för beredningsmaterialet för delgeneralplanen för Sundsberg att Sundsbergsvägen görs 2+2-filig efter år 2040.

I utvecklingsstogens femte och sista skede byggs Majviks planskilda anslutning, varvid man kan styra trafiken från Solbacka och Majvik också via den norra delen av planeringsområdet till trafiknätet i Masaby. Trafiksituationen i västra ändan av Masabyvägen och Sundsbergsvägen blir avsevärt lättare då byggandet av Majviks planskilda anslutning skulle leda trafiken i östlig-västlig riktning bort från cirkulationsplatserna på Masabyportens område. Full nytta av en planskild anslutning i Majvik fås då också den ringaktiga gatuförbindelsen i Masaby byggs.

### Dagvattenutredning

I dagvattenutredningen för Masaby delgeneralplan (Ramboll Finland Oy, 2020) utredes planeringsområdets avrinningsområden och deras strömningsrutter och på övergripande nivå behoven för hantering av dagvatten. Dagvattenutredningen ger nödvändiga utgångspunkter för dagvattenplaneringen inom detaljplaneringen och styr på så sätt den mer detaljerade planeringen av dagvattensystemen på områden som ska detaljplaneras.

Då ogenomträngliga ytor ökar på planeringsområdet bildas mer dagvatten än i nuläget. I detaljplaneringen bör man beakta den ökade mängden vatten och ordna översvämningrutter på området, så att dagvattnet inte förorsakar några skador. I hanteringen av avrinningsområden på planeringsområdet ska man i den fortsatta planeringen och valet av åtgärder beakta varje områdes särdrag som framgår av tabell 6 i dagvattenutredningen. I ordnandet av dagvatten ska man förutom mängden beakta kvaliteten på dagvattnet. I dagvattenutredningen till delgeneralplanen granskade man planeringsområdets dagvattens teoretiska halter och belastning av skadeämnen. På en del av avrinningsområdena identifierade man sedimenthalter som överskrider det riktgivande gränsvärdet i de teoretiska dagvattnen. På dessa områden bör man sträva efter att minska sedimentbelastningen genom fördröjningskonstruktioner för dagvatten. Områdena framgår av tabell 10 i dagvattenutredningen.

I dagvattenutredningen granskade man på basis av Geologiska forskningscentralens (GTK) material för förhandstolkning sulfatjordar som med stor sannolikhet finns på planeringsområdet. Sulfatjordar bildar avrinningsvatten som innehåller sura, skadliga metaller som kan förorsaka korrosionsskador på underjordiska rörlinjer och betongkonstruktioner. Då de sköljs ut i vattendraget försvagar de vattnets kemiska kvalitet och förorsakar miljöskador.



Bild 28. Prioritetsordning för hanteringen av dagvatten enligt Kyrkslätt's dagvattenprogram (Sito Oy, 2017).

I planeringen av hanteringen av dagvatten på planeringsområdet iakttas en med Kyrkslätt's dagvattenprogram förenlig prioriteringsordning i fråga om hanteringen av dagvatten (bild 28). På delgeneralplanens planeringsområde lämpar sig enligt dagvattenutredningen följande principlösningar:

- minskande av mängden dagvatten genom att föredra gröntak eller genomträngliga beläggningar.

- hantering av mängden dagvatten med fördröjningsbassängar, öppna fåror eller underjordiska dagvattenkassetter.
- hantering av dagvattenkvaliteten framför allt nära grundvattenområden, vattendrag eller områden med känsliga naturvärden.

Mer exakta planer för hantering av dagvatten och val av konstruktioner för hantering av dagvatten planeras i samband med detaljplaneringen. Endera kommunen (allmänna och gemensamma områden) eller markägaren tomtspecifikt ansvarar för genomförandet.

### Flygekorrtredning

Flygekorren är enligt bilaga IV i EU:s naturdirektiv a) en art vars föröknings- och rastplats det på grundval av 49 § i naturvårdslagen är direkt förbjudet att förstöra eller försämma. Flygekorren har i Finland klassificerats som en äventyrad art.

En flygekorrtredning för delgeneralplaneområdena Masaby och Bobäck gjordes 2018 och utredningen uppdaterades 2019 (Luontoselvitys Metsänen, 2019). För uppgörandet av delgeneralplanerna producerade man över planeringsområdena i flygekorrtredningen en tillräcklig bild av flygekorrens förekomst och områden som lämpar sig som habitat och identifierade färdförbindelser som lämpar sig för flygekorren. I utredningen avgränsade man från reviren de delar av reviren som identifierades som revir som mest används av och passar för flygekorren. Dessa görs till kärnområden. Utöver flygekorrtredningen har man i utarbetandet av delgeneralplanen använt sig av resultaten i terrängkartläggningarna som miljövärdsenheten gjort 2018–2021 och i samband med detaljplaneringen gjorda flygekorrtredningar (bland annat detaljplanerna för Solbacka och Majvik och Blåbärsbrinken).

Enligt flygekorrtredningen för Masaby och Bobäck och tidigare terrängkartläggningar och utredningar finns på planeringsområdet för delgeneralplanen för Masaby 17 flygekorrförekomster där det sannolikt finns med 49 § i naturvårdslagen förenliga föröknings- och rastplatser för flygekorren. Bevarandet av enbart kärnområden tryggar bevarandet av arten dåligt på lång sikt, så i planeringen och markanvändningen gällande områden mellan kärnområden och områdena mellan dem bör man se till att för flygekorren bevaras väl lämpad livsmiljö och fungerande förbindelser i tillräckligt omfattande utsträckning.

På basis av flygekorrtredningen och tidigare flygekorrobservationer har på plankartan över delgeneralplanen anvisats områden som är viktiga för flygekorrens revir alltså kärnområden för flygekorren (17 st.) och förbindelser (4 st.). Kärnområdena grundar sig på med flygekorrtredningarna förenliga begränsningar och de har märkts ut i plankartan som lagstadgade skyddsobjekt (s-1). Förbindelsebeteckningen är riktgivande och beteckningen preciseras i och med detaljplaneringen.

### Natura-bedömning

Enligt 65 § i naturvårdslagen, om ett projekt eller en plan i sig eller i samverkan med andra projekt eller planer sannolikt på ett betydande sätt minskar naturvärdena i ett område som statsrådet föreslagit för Natura 2000 eller som redan införlivats i nätverket, och området för att skydda dessa världen införlivats eller ska införlivas i Natura 2000-nätverket, skall den som genomför projektet eller gör upp planen på behörigt sätt bedöma dess konsekvenser.

Till planeringsområdet för Masaby delgeneralplan hör strand- och vattenområdet som inkluderats i Natura 2000-nätverket för Esboviken-Bastvik. Strand- och vattenområdet hör förutom till delgeneralplanens planeringsområde till planeringsområdet för det anhängiga detaljplaneprojektet för Solbacka och Majvik. Konsekvenserna för naturskyddsområdet som hör till Natura 2000-nätverket har vid bearbetandet av delgeneralplanen bedömts i huvudsak bero på markanvändningslösningar enligt detaljplanen, så en Natura-bedömning har gjorts i samband med detaljplaneprocessen för Solbacka och Majvik (Enviro, 2020).

Bedömningen är gjord utgående från det 16.6.2020 daterade preliminära detaljplaneförslaget. I bedömningen har man konstaterat att då planen blir verklighet kan indirekta skadeverkningar, som förorsakas av rekreativ användning och dagvatten, gälla naturtypen för låga vikar på Natura-området. Med dagvattenlösningen lindras skadliga konsekvenser och enligt bedömningen är konsekvenserna små i relation till naturtypens vidsträckta areal och Esbovikens omfattande avrinningsområde. Rekreativ användning på området då detaljplanen blir verklighet torde öka, men trycket på rekreativ användning anvisas till märkta friluftsrutter. De övriga naturtypsfigurerna som ska skyddas på Natura-området ligger på längre avstånd från detaljplaneområdet. Konsekvenserna av detaljplanen kan förorsakas främst av ökad rekreativ användning, varvid konsekvenserna förblir små eller obetydliga.

Man begärde i 65 § i naturvårdslagen avsedda utlåtanden om Natura-bedömningen av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och av de privata markägarna som besitter naturskyddsområdet. I sitt utlåtande konstaterade Nylands NTM-central att byggande enligt det preliminära detaljplaneförslaget för Solbacka och Majvik inte ändrar på de ekologiska konstruktionerna eller särdragen på Natura-området Esboviken-Bastvik. Enligt NTM-centralens synpunkt har genomförandet av detaljplanen sannolikt ingen beaktansvärd försämrande inverkan på vatten- och strandnaturtyperna på Natura-området, då man inte utför avlägsnande av växtligheten, muddringar eller annat strandbyggande på strandområdet. Enligt Nylands NTM-central försvagar inte detaljplanen för Solbacka och Majvik ensam och inte heller införlivad med andra projekt och planer avsevärt de naturvärden som står som grund för skydd av Natura 2000-området Esboviken-Bastvik, som delvis ligger på planområdet, så länge man beaktar ovan nämnda omständigheter. I Nylands NTM-centrals utlåtande om förslaget till Masaby delgeneralplan samt beredningsmaterialet för detaljplanen för Solbacka och Majvik har följande konstaterats: På Natura-områdets strand får man inte avlägsna vegetation, muddra eller bygga på stranden.

I samband med utarbetandet av Nylandsplanen 2050 har man gjort en Natura-behovsprövning (Nylands förbund, 2019) där man konstaterar att de i planen avsedda konsekvenserna av buller och rekreationsanvändning på vatten- och markområden inte i betydande grad gäller naturtyperna eller arterna som står som grund för Natura-området Esboviken-Bastvik, fastän tätortsstrukturen skulle göras tätare. I Nylands förbunds Natura-bedömning har man föreslagit bland annat följande allmänna lindringsåtgärder med vilka man kan förebygga och lindra skadliga verkningar som förorsakas av markanvändning enligt landskapsplanen:

- styrning av rekreationsanvändningen är särskilt väsentlig då volymen rekreationsanvändning antagligen småningom ökar. Skadeverkningarna från rekreationsanvändningen kan man minska särskilt genom generalplanebestämmelser, uppgörande och fullföljande av en skötsel- och nyttjandeplan för området och information.
- försämrande konsekvenser för stor natebock kan lindras med åtgärder som förbättrar vattenkvaliteten. Andra för stor natebock väsentliga lindringsmedel är sättet för genomförande av, platsen för och tidpunkten för muddringar som eventuellt utförs. Muddringar ska göras med metoder där näringsämnen sprider sig så lite som möjligt till vattenfasen. Muddringar ska inte göras i närheten av förekomster av stor natebock åtminstone under växtperioden, så att artens näringsväxter inte täcks av sediment. I förekomster av stor natebock ska inga muddringar utföras, eftersom arten lever i vattnet under hela sin livscykel.
- ökad vattentrafik som beror på utveckling av rekreationsanvändningen och småbåtshamnen och ökandet av bullerkonsekvenser som förorsakas av Ring III leder till att fågelbeståndet upplever mer störningar särskilt under häckningstiden, men de har ingen inverkan på naturvärdena eller arterna som står som grund för Natura-området, eftersom fåglar inte omfattas av skyddsgrunderna för området. Det är möjligt att lindra bullerkonsekvenserna med flera lösningar, särskilt bullerskydd, och ljusföroreningar minskas märkbart genom att rikta belysningen mot objektet som ska belysas.

Efter lindringsåtgärderna försvagar markanvändning i enlighet med landskapsplanen enligt bedömning inte anmärkningsvärt de naturvärden som står som grund för valet av Natura-område eller områdets enhetlighet. Det preliminära förslaget till detaljplan för Solbacka och Majvik stämmer överens med landskapsplanen, så projektet har inga samverkningar som gäller Natura 2000-området.

### Utredning av klimatkonsekvenser

Bedömningen av klimatkonsekvenserna i Masaby delgeneralplan (Ramboll Finland Oy, 2022) utarbetades efter framläggningen av planförslaget våren 2022 utgående från planförslaget till delgeneralplanen. I workshopen för projektet deltog förutom kommunens sakkunniga centrala planläggningsstyrande myndigheter såsom Nylands NTM-central, Nylands förbund och Helsingforsregionens trafik (HRT), som fungerar som kommunens kollektivtrafikmyndighet, samt konsulten som kopplats till projektet. Fyra centrala faktorer kan lyftas fram som slutledningar av bedömningen:

- utveckling av tätorten genom förbättring av kollektivtrafiken, med andra ord strävar markanvändningslösningen i delgeneralplanen efter förbättring av servicenivån inom kollektivtrafiken så att för majoriteten av invånarna möjliggörs användning av kollektivtrafik för arbetsresor och dessutom för att utträtta ärenden i vardagen



- effektiviserande av markanvändningen i zonen som möjliggörs av kollektivtrafik
- byggande av förbindelser för gång och cykling så att invånarna i tätorten erbjuds naturliga förbindelser för vardagens resor
- beaktande av åtgärder för stävande av avskogning i markanvändningen och byggandet.

Markanvändningslösningen i delgeneralplanen har sedan början av planeringen siktat på förbättring av förhållandena för kollektivtrafiken i Masaby tätort. Utgångspunkterna för främjandet av ovan framförda mål har varit goda tack vare Masaby station och närtågstrafiken samt stambusslinjen genom området (Sundsbergsvägen-Masabyvägen). Responsen av myndigheterna som styr planläggningen har under hela planeringen varit främjande av det tillräckligt ambitiösa befolkningsmålet. I kommunen har man ändå hållit sig till måttlig ökning av invånarantalet och Masaby tätort har målåret 2050 som mest 15 000 invånare. För att målet med genomförande av en intern busslinje i tätorten ska uppstå, ska invid linjen placeras ett tillräckligt antal invånare. Med en intern busslinje avses den ringledsaktiga gatuförbindelsen som byggs från Smedsbyvägen till Masabyvägen och vidare via förbindelsen för fordonstrafik som ordnas via bostadsområdet i Solbacka och Majvik till huvudvägnätet. Markanvändningen i delgeneralplanen möjliggör detta.

Kommunen uppmuntrar i samarbete med Helsingforsregionens trafik (HRT) invånarna till att använda kollektivtrafik. Infartsparkering vid Masaby station finns på var sida om banan. Parkeringsområdenas användningsgrad är påfallande hög. Man håller fast vid den här principen i delgeneralplanen. Vardagar och också veckoslut betjänar parkeringsområdena vid idrottsparken i Masaby dem som använder bussförbindelserna.

I planeringen av Helsingforsregionen har man under planprocessen kraftigt lyft fram bekämpningen av avskogning. Samma sak kom fram i utredningen av klimatkonsekvenser i projektet. På delgeneralplaneområdet finns tillräckliga reserveringar för rekreationsområden, som finns också till exempel Likaså planbestämmelsernas rekommendationer styr detaljplanerna som ska utarbetas så att befintligt trädbestånd bevaras så mycket som möjligt. Dessutom gäller rekommendationerna målen för anordnande av kollektivtrafik samt byggande av gång- och cykelförbindelser för att betjäna invånarna på området.

Grönförbindelserna i delgeneralplanen är viktiga för hur djuren rör sig och också mer allmänt med tanke på hur arterna rör sig och förflyttar sig, och på så sätt är de betydande också med tanke på anpassandet till klimatförändringen. Möjliggörandet och underhållet av grönstrukturen minskar avskogningen. En betydande del av den ekologiska korridoren på området har anvisats som naturskyddsområde, vilket tryggar bevarandet av skogigheten. Samma gäller också andra naturskyddsområden i delgeneralplanen. Dessutom tryggar de områden som reserveras för rekreation bevarandet av skogar.

Byggande vid vattendrag styrs genom att beakta det eventuella översvämningsläget vid Esboviken och Vitträsk. I de allmänna bestämmelserna för delgeneralplanen har man tagit ställning till de lägsta bygghöjderna.

## 8 BESKRIVNING AV DELGENERALPLANEN

### 8.1 Dimensionering av delgeneralplanen

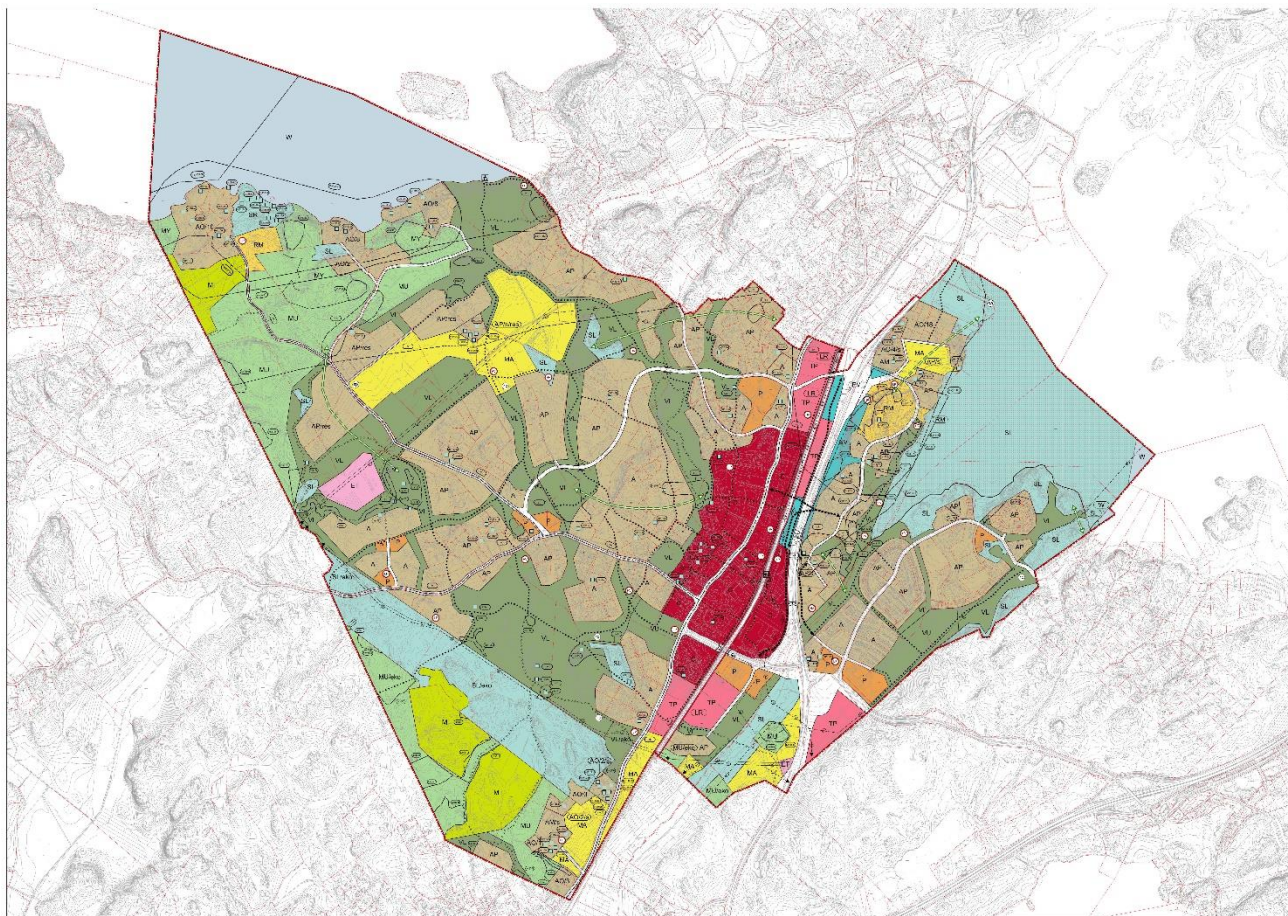


Bild 29. Masaby delgeneralplan (år 2023).

Delgeneralplanen för Masaby har en areal om cirka 13 km<sup>2</sup> (1301 ha). Av den totala arealen anvisas en betydande del, det vill säga cirka 60 % av arealen vilket utgör nästan 800 ha för detaljplanering. Delgeneralplanen gör det ändå möjligt att åtminstone fördubbla det nuvarande invånarantalet, eftersom antalet nya invånare som mest antagligen kommer att uppgå till 15 000. Servicebehovet för ett växande invånarantal och ökande trafik med konsekvenser har beaktats liksom också rekreativområdenas tillräcklighet. Områdena för boende som ligger utanför de områden som ska detaljplaneras bevarar man enligt nuläget också till befolkningsantalet sett, vilket innebär att nya invånare placeras på de områden som ska detaljplaneras.

Områden som ska detaljplaneras är följande: område för centrumfunktioner (C), bostadsområde (A), småhusdominerat bostadsområde (AP), område för service och förvaltning (P), arbetsplatsområde (TP), kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM), närrekreativområde (VL), område för idrotts- och rekreativservice (VU), skyddsgrönområde (EV) och område för energiförsörjning (EN). Förutom ovanstående tas uppenbarligen i den mer detaljerade fastställningen av detaljplaneområden till exempel en del av de landskapsmässigt värdefulla åkerområdena (MA) med i planprojekten. Arealerna för områdesreserveringarna i delgeneralplanen har presenterats i tabell 3.

Tabell 3. Områdesreserveringar med arealer i delgeneralplanen.

Områdesreserveringsbeteckning	Riktgivande områdestäthet	Areal (ha)	Beräknad byggrätt (v-m <sup>2</sup> )
Område för centrumfunktioner (C)	0,40-0,55	59,48	238 000
Bostadsområde (A)	0,30-0,40	113,72	340 000
Småhusdominerat område (AP)	0,10-0,30	194,95	195 000
Område för fristående småhus (AO/nr)	0,05	40,58	20 000
Område för lantbrukslägenheters driftscentrum (AM)		4,89	
Område för service och förvaltning (P)		17,24	
Arbetsplatsområde (TP)		24,40	
Närrekreationsområden (VL och VU)		235,15	
Område för turismanläggningar (RM)		11,47	
Naturskyddsområde (SL)		190,39	
Byggnadsskyddsområde (SR)		5,59	
Jord- och skogsbruksområde (M)		36,84	
Landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA)		57,40	
Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden (MY)		23,80	
Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftsliv (MU)		86,69	
Område för samhällsteknisk försörjning (ET)		6,90	
Skyddsgrönområde (EV)		8,33	
Vattenområde (W)		115,70	
Område för järnvägstrafik (LR)		7,97	
Gatu- och vägområden		59,50	

I delgeneralplanen finns tillräckligt med rekreationsområden för befolkningen som växer i Masaby tätort. Värt att notera är styrningen av rekreation förutom till Centralskogen också i riktning mot sjön Vitträsk. Antalet arbetsplatsområden där det är möjligt att placera företagsverksamhet är däremot endast överkomligt. Visserligen ligger en betydande del av arbetsplatserna, såväl av de nya som av de gamla på området för centrumfunktioner. Dessutom finns i Kolabäckens detaljplan som byggs söder om Masaby delgeneralplan förutom en stor datacentral dessutom rikligt med nya företagstomter.



Delgeneralplanen för Masaby är en områdesreserveringsplan som styr detaljplaneringen utan att ha en bindande dimensionering av områden. För att utvärdera områdenas användning och verkningar har dimensioneringen justerats genom att dela in den styrande effektiviteten för byggande i delgeneralplanen i fyra olika områdeshelheter. Fördelningen grundar sig på den planekonomiska bedömningen av delgeneralplanen för Masaby (Ramboll Finland Oy, 2019) och områdena är följande:

- område 1: centrumaktigt boende (C) på mindre än en kilometers avstånd från Masaby station, dessutom är målet på området tät och stadsaktig samhällsstruktur, där boende och service blandas
- område 2: flervåningshusdominerat boende på mindre än 1,5 km avstånd från Masaby station, dessutom är målet på området en ganska tät samhällsstruktur som i huvudsak består av flervåningshus och låghus
- område 3: småhusdominerat boende som ska byggas tätare (AP) på 1,5–3 km avstånd från Masaby station, dessutom är målet på området ett ganska tätt område med radhus, parhus och fristående småhus
- område 4: småhusdominerat boende (AP/AO) tre kilometer utanför zonen från Masaby station.

Byggandets effektivitet beskrivs i delgeneralplanen med ett områdesexploateringstal ( $e^a$ ). Områdesexploateringstalet ( $e^a$ ) uttrycker byggnadernas totala yta i förhållande till markområdets areal. Exploateringstalet beskriver byggnadstätheten på området som ska planläggas och med hjälp av det kan man jämföra olika bostadsområdens karaktär och struktur. Ett högt områdesexploateringstal innebär effektivt byggande. Motsvarande på glesare byggda områden är byggandets effektivitet lägre.

Den bärande tanken för definiering av byggandets effektivitet på området för delgeneralplanen för Masaby är fördelning av boendet i zoner så att det tätaste boendet och byggandet sker i Masaby centrum och i stationsregionen. Det mest effektiva byggandet ( $0,40-0,55 e^a$ ) anvisas på område för centrumfunktioner (C) så att det är mindre än en kilometer till Masaby station. Också flervåningshusdominerat boende (A,  $0,30-0,40 e^a$ ) är tätt byggande och ligger på gång- eller cykelavstånd från Masaby station. Genom att anvisa tätt byggande på ett område med utmärkt utbud av kollektivtrafiktjänster fullföljer man målet att harmonisera samhällsstrukturen. Genom att komplettera den befintliga samhällsstrukturen fullföljer man också planekonomiskt förnuftigt nybyggande. Mer om kostnaderna för genomförandet av delgeneralplanen i stycke 10.2.1.

Även på småhusdominerat område där boendet ska göras tätare anvisas ganska tätt byggande ( $0,10-0,30 e^a$ ). Småhusdominerat område med boende som ska byggas tätare anvisas i delgeneralplanen zonvis kring flervåningshusdominerat boende till exempel på Esbovikens strand och invid den nya ringförbindelsen för fordonstrafik i Masaby och invid Smedsbyvägen. Största delen av det småhusdominerade området som ska byggas tätare är i nuläget obebyggt, men på området finns också en del småhusboende. Principen för kompletterande byggande är att mer omfattande områden mellan den befintliga strukturen anvisas för boende, dock med beaktande av närreklamationsområden.

Den lägsta byggnadseffektiviteten ( $0,05 e^a$ ) anvisas egnahemshusområden (AP och AO) i utkanten av samhällsstrukturen och på områden med landsbygdsaktigt boende (AM). Glesbygdsområden (AO) detaljplaneras inte och därför anvisas inget områdesexploateringstal för dem. Glesbygdsområdena bevaras likt nuläget som landsbygdsaktiga miljöer där byggandet grundar sig på kalkylerade byggplatser enligt stamlägenhetsberäkningen i Kyrksläotts generalplan 2020. Man bör beakta att delgeneralplanen i sig inte möjliggör beviljande av bygglov på glesbygdsområden, utan bygglov beviljas i enlighet med nuvarande praxis enligt prövning från fall till fall (avgörande som gäller planeringsbehov / undantagslov).

På glesbygdsområde har man i delgeneralplanen anvisat 61 kalkylerade byggplatser, av vilka 48 är bebyggda. På delgeneralplanens område finns totalt 13 obebyggda byggplatser. Av dem ligger majoriteten (8 st.) vid sjön Vitträsk strand och resten på Vestergårds och Östergårds område (3 st.) samt på Sjöviks område (2 st.).

Vid bedömningen av det invånarantal som delgeneralplanen möjliggör har man som boenderymlighet använt dimensioneringsprincipen 1 invånare/ 50 v-m<sup>2</sup> med undantag av zonen för centrumaktigt boende där man använt dimensioneringsprincipen 1 invånare/ 40 v-m<sup>2</sup>. Bedömningarna av invånarantalet på delområdena har presenterats i tabell 4. Den till invånarantalet sett största områdeshelheten i planen är zonen för småstadsaktigt boende (zon 2). Den till arealen mest omfattande områdeshelheten är det småhusdominerade bostadsområdet som ska förtätas (zon 3). Om alla byggplatser på glesbygdsområdet (AO) byggs, skulle de föreslagna 13 nya byggplatserna innebära cirka 40 nya invånare. Dimensioneringsprincipen som använts ovan är 3 invånare / byggplats.

Målet med delgeneralplanen är att möjliggöra placering av högst 15 000 invånare i Masaby tätort (år 2022 var antalet invånare något mer än 7 000). Det betyder att den nya markanvändningen möjliggör byggandet av nya bostäder som mest för till och med 8 000 nya invånare. Visserligen kan den slutliga befolkningsökningen före delgeneralplanens målar 2050 vara mindre än förslaget ovan. Det nya bostadsbyggandet som detaljplanen anvisar kommer att genomföras i och med detaljplaneringen. Beräkningsvis kan det genom fullföljandet av detaljplaner som ska förnyas och genom nya detaljplaner uppstå tiotals, om inte hundratals nya arbetsplatser.

De med den planekonomiska utredningen (Ramboll Finland Oy, 2019) förenliga områdena och placeringen av dem i enlighet med riktlinjerna i beredningsmaterialet till delgeneralplanen har presenterats i bild 31.

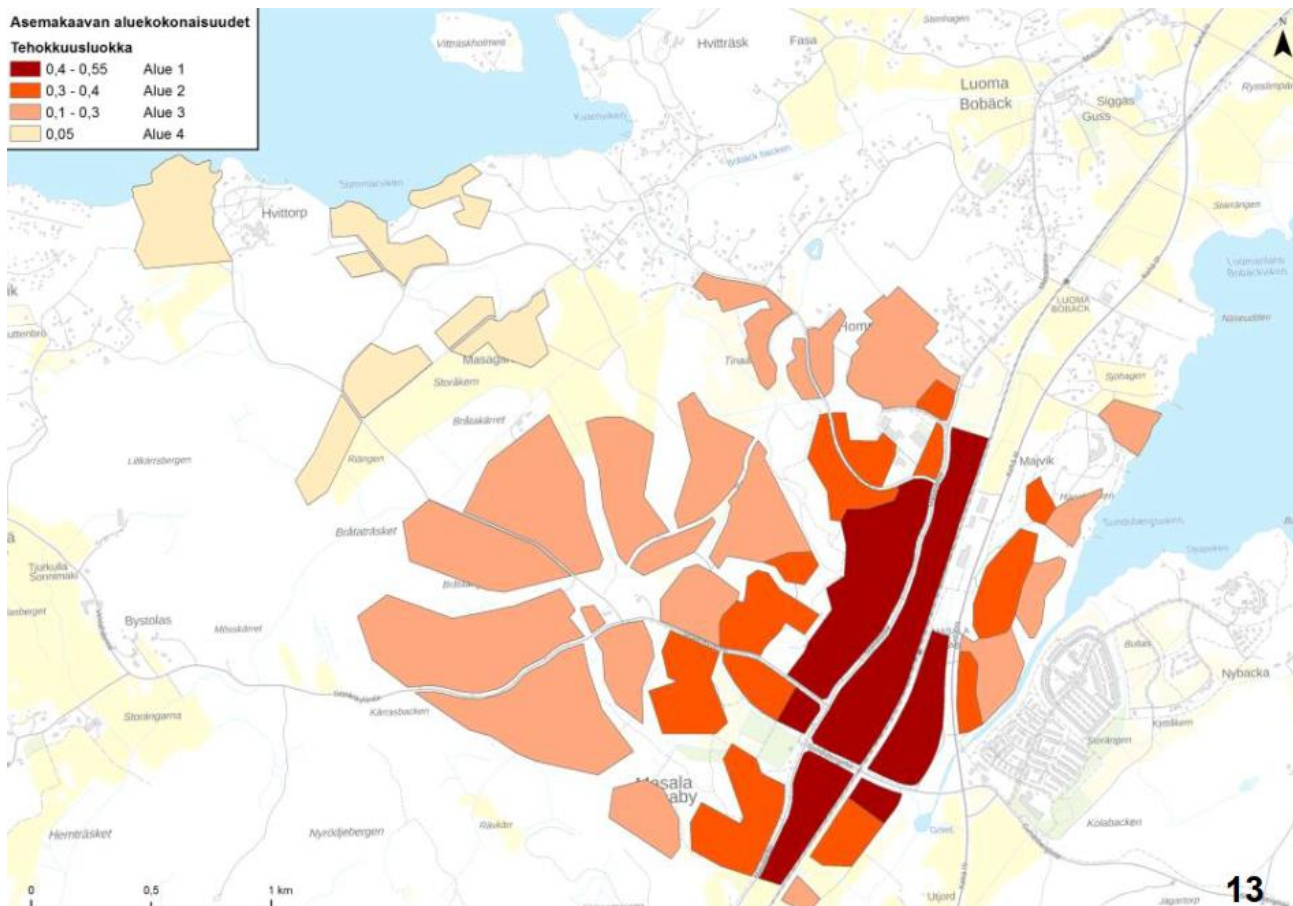


Bild 30. Byggnadseffektiviteten på Masaby delgeneralplaneområde klassificerad i fyra olika områdesklasser på basis av den planekonomiska bedömningen för Masaby delgeneralplan (Ramboll Finland Oy, 2019). Skärmdumpen är från bedömningen.

### Byggnadseffektiviteten zonvis

Byggnadseffektiviteten i Masaby delgeneralplan har delats in i fyra olika zoner. Grund för zonmodellen är att samhällsstrukturen i så stor utsträckning som möjligt stöder sig på kollektivtrafik och servicen i Masaby centrum. De bildade zonerna beskrivs senare i det här stycket. I alla zoner har det genom kommunens strategiska riktlinjer och växelverkan genom planläggning bildats strategiska avsikter och andra utmaningar för planeringen av markanvändningen, då trafikbuller på områdena, utmaningarna med ordnandet av trafiken och byggnadsförhållandena inverkar på volymen nybyggande.

Man har för delgeneralplaneområdets del analyserat de nuvarande och de nya busslinjerna och influensområdena för hållplatserna (i Kyrkslätt används ett maximiavstånd på 800 meter som mest mellan busshållplatsen och bostaden, så att områdets invånare kan räknas som potentiell användare av kollektivtrafiken), dessutom har man analyserat placeringen av boende på 1, 3 och 5 kilometers avstånd från Masaby tågstation då invånaren använder en gång- och cykelförbindelse. Målet med delgeneralplanen är att styra en betydande del av byggandet till en zon som kan nås väl med kollektivtrafik. Med koncentreringsen av byggandet försöker man också främja utvecklingen av serviceutbudet på området.

Områdesexploateringstal har använts som hjälp vid jämförelsen av zonerna och vid uträkningen av invånarantal. Resultatet är riktgivande maximiinvånarantal för områdena. Man bör dock beakta att maximaltalen inte kommer att uppnås i sin helhet med den valda effektiviteten, eftersom man i samband med detaljplaneringen ställer upp mål för varje planeringsområde alltid från fall till fall. Bland annat beaktandet av naturvärden och kulturmiljöer inverkar på detaljplaneringen så att områdeseffektiviteten som avses i delgeneralplanen inte kan anvisas rättvist på alla områden. Riktgivande exploateringstal och med dem förenliga maximiinvånarantal möjliggör flexibilitet i detaljplaneringen: invånarmålet 15 000 på planeringsområdet i delgeneralplanen preciseras i fråga om varje område i samband med detaljplaneringen. Dimensioneringen av delgeneralplanen styr detaljplaneringen riktgivande.

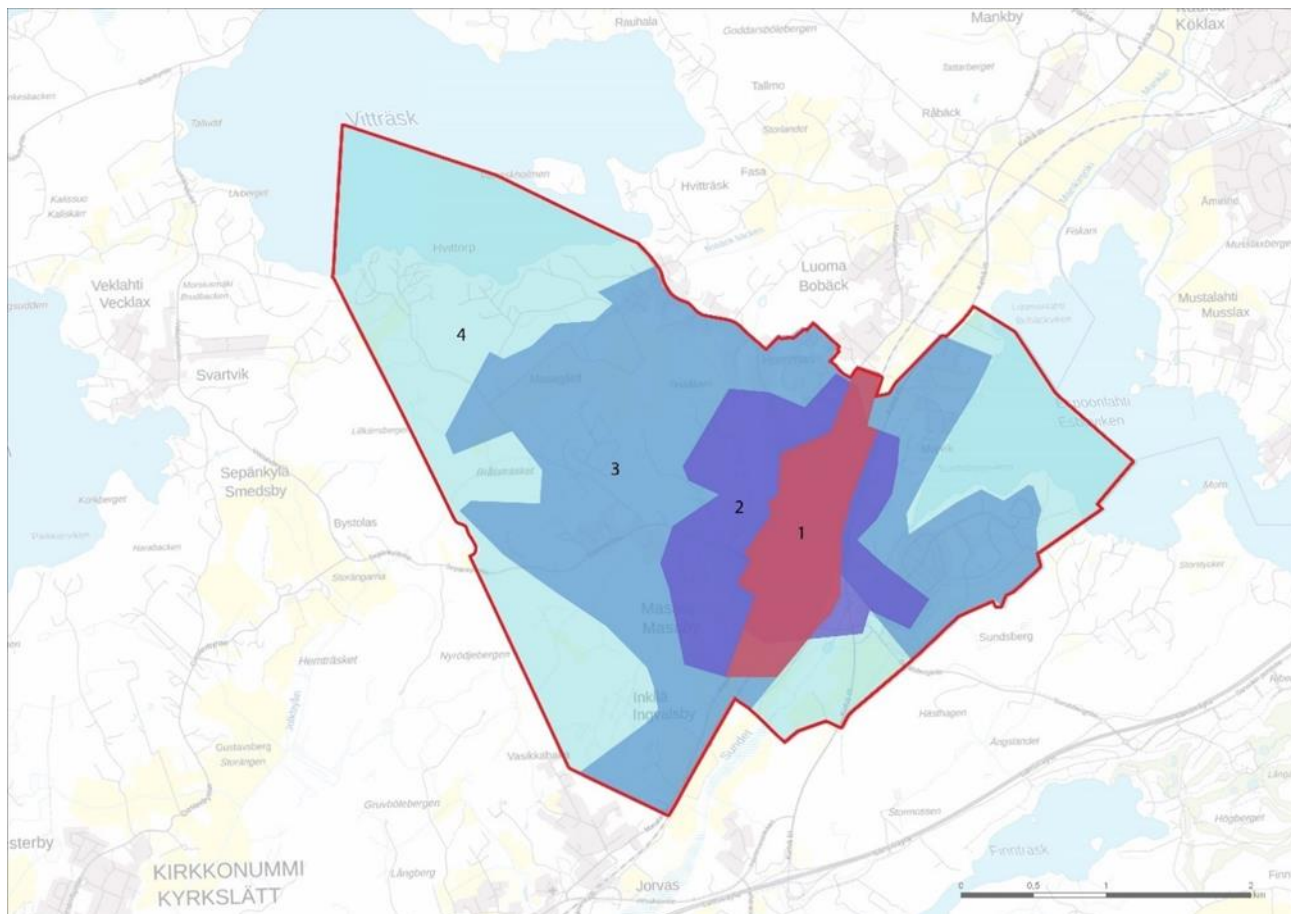


Bild 31. En åskådliggörande karta över de fyra olika effektivitetszonerna i delgeneralplanen. Delgeneralplaneområdet är avgränsat med rött.

Tabell 4. Riktgivande områdestäthet, beräknad byggrätt och invånarantal för zonerna i delgeneralplanen.

Delområde	Riktgivande områdestäthet	Beräknad byggrätt (v-m <sup>2</sup> )	Nuvarande invånarantal (beräkning)	Invånarantal år 2050 (beräkning)
Zon 1	0,4(-0,5)	240000	1 700	3 100
Zon 2	0,3(-0,4)	345000	3 000	7 750
Zon 3	0,1(-0,3)	200000	2 500	4 000
Zon 4	0,05		100	150

#### ZON 1: CENTRUMAKTIGT BOENDE

Zonen för centrumaktigt boende i delgeneralplanen sträcker sig som mest på ungefär en kilometers radie från Masaby station. Målet med den här zonen är en tät och stadsaktig samhällsstruktur, där boende och service blandas. För att uppnå det här kan man använda en relativt hög områdestäthet ( $e^a = 0,5$ ).



Med områdestätheten 0,50 kan man placera som mest cirka 3100 invånare i zonen för centrumaktigt boende. År 2022 bodde cirka 1700 invånare i zonen. Antagen dimensionering är principen enligt vilken 30–40 % av byggandet i zonen är annat byggande än till exempel kontor, verksamhetsutrymmen eller service. Med andra ord finns på området bland annat företagslokaler, daghem, skolor och annan närservice.

### ZON 2: SMÅSTADSAKTIGT BOENDE

Zonen för småstadsaktigt boende i delgeneralplanen sträcker sig på en cirka 1–1,5 kilometers radie från Masaby station. I den här zonen grundar sig målet med dimensioneringen av invånarantalet på en ganska tät samhällsstruktur och omfattar förutom flervåningshus låghus, radhus och småhusbyggande i bolagsform och också fristående småhus, eftersom det i enlighet med nuläget finns även småhus i zonen område. I zonen används områdestätheten  $e^a = 0,3$ , vilket är ett ganska litet exploateringsstal för ett flervåningshusområde. På grund av den befintliga bosättningen och småhusbyggandet som nuförtiden finns i zonen kan man anta att zonen för flervåningshusdominerat boende kommer att ha låg exploatering.

Med områdestätheten 0,3 kan man placera som mest cirka 7750 invånare i den flervåningshusdominerade zonen. Som utgångsinformation för tabellen må det konstateras att hälften av byggrätten räknats som flervåningshusaktigt boendeform och den andra hälften har man beräknat att genomförs som småhusbostäder i radhus- och bolagsform. År 2022 bodde nästan 3000 invånare i zonen. Av områdestätheten som bildas i zonen räknas cirka 20 % för andra funktioner.

### ZON 3: SMÅHUSDOMINERAT BOENDE SOM SKA FÖRTÄTAS

Delgeneralplanens zon för småhusdominerat boende som ska förtätas sträcker sig på en cirka 1,5–3 kilometers radie från Masaby station. Målet i den här zonen är en rätt tät zon med radhus, parhus och fristående småhus. I zonen kan man bygga bl.a. småhusbyggande i grupp och i bolagsform. Områdestätheten minskar på grund av den för småhusområden typiska glesa boendeomgivningen och grönområdena inuti området. Områdesexploateringsstalet som används på småhusområden är ganska lågt ( $e^a = 0,1$ ).

Med områdestätheten 0,1 kan man placera som mest cirka 4000 invånare i zonen för småhusdominerat boende, som ska byggas tätare. År 2022 bodde cirka 2500 invånare i zonen.

### ZON 4: GLESBEBYGGELSE

Delgeneralplanens zon för glesbebyggelse ligger cirka tre kilometer utanför Masaby station. På sträckor som är längre än tre kilometer väljer människor oftast personbil istället för kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik. Om nytt bostadsbyggande skulle placeras i den här zonen, skulle det öka personbilstrafiken. Utöver ovanstående skulle ordnandet och underhållet av kommunal teknik bli anmärkningsvärt dyrt. Målet på glesbygdssområde är att bevara den befintliga landsbygdsaktiga miljön och villamiljön i kulturlandskapsobjekten.

I glesbygdssonen ligger också småhusdominerade bostadsområden i delgeneralplanen. Syftet är att de ska detaljplaneras. Det är fråga om bostadsområden där planbeteckningen för reservområde (AP/res) gäller. Byggeffektiviteten på dessa områden bör vara av klassen zon 3, eftersom detaljplaneringen måste grunda sig på genomförbar planekonomi. Likaså är det skäl att påminna om att detaljplaneringen av reservområdena blir möjlig om de detaljplanerade områdena i dess närområde genomförts till betydande del.

Det må konstateras att delgeneralplanens målåret 2050 ligger områdena som ska detaljplaneras (AP/res) på Masagårds område ogynnsamt i förhållande till tillgången på kollektivtrafik genom att ligga på mer än 800 meters avstånd från den närmaste busshållplatsen.

I dimensioneringen av glesbygdssområden har man inte använt något områdesexploateringsstal, eftersom inga nya områden som ska detaljplaneras har anvisats i zonen som ligger tre kilometer utanför Masaby station; utan byggplatserna enligt stamlägenhetsberäkningen i Kyrksläotts generalplan 2020 har anvisats i delgeneralplanen i enlighet med etablerad praxis i kommunen. Kalkylerade byggplatser som inte anvisats på områden som ska detaljplaneras i delgeneralplanen, har placerats med egen planbeteckning på glesbygdssområde (AO/nr). Siffran i planbeteckningen anvisar maximiantalet byggplatser på området.

I delgeneralplanen har man på glesbygdsområdet anvisat totalt 61 byggplatser. Det finns endast 13 nya byggplatser. Om alla byggplatser bebyggs, bor som mest cirka 150 invånare på glesbygdsområdet nära Masaby tätort.

Med undantag för det centrala området i Masaby tätort och planändringsområdena ska man i detaljplaneringskedet utarbeta nödvändiga utredningar för vart och ett av planeringsområdena. Således kan det med undantag för zon 4 utgående från utredningarna, till exempel naturutredningar, som uppgörs för de övriga zonerna förekomma begränsningar för den eftersträvade markanvändningen. Zonernas invånarantal är på så sätt potentiella och riktgivande. Likaså sätter den befintliga byggda miljön egna begränsningar för markanvändningen, eftersom den nya markanvändningen ska vara i harmoni med den rådande situationen.

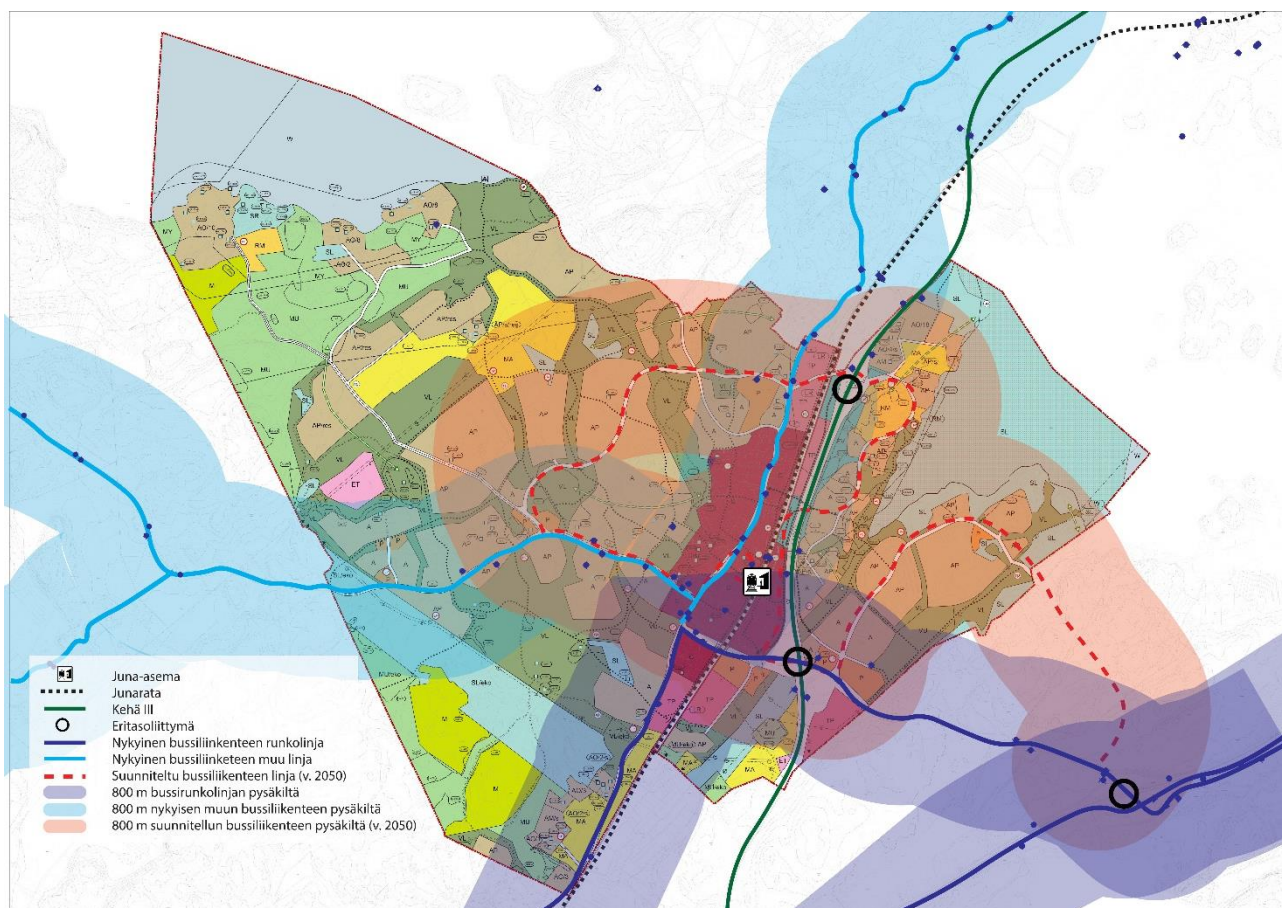


Bild 32. Analyskarta över tillgänglighet och nuvarande och kommande kollektivtrafik. Tillgängligheten har använts som en av dimensioneringsprinciperna i delgeneralplanens. Delgeneralplaneområdet är avgränsat med rött.

### Att beakta

Masaby delgeneralplan fungerar som anvisning för detaljplaneringen av tätorten. Kommunens strategier och riktlinjer för markanvändningen samt identifierade megatrender och förändringar som eventuellt sker i samhället inverkar på de detaljplaner som utarbetas. Åtminstone megatrenden befolkningens åldrande, urbaniseringen och invandringen gäller Kyrksläpps kommun. Utöver ovanstående flyttar unga vuxna bort från kommunen i huvudsak för studier, men är ofta intresserade av att senare återvända till sina hemtrakter. Med anledning av det här skulle det vara viktigt att kommunen vid sidan av ett rikligt utbud på småhus även sörjer för seniorers och unga vuxnas behov av boende. Målet är att främja seniorers boende i eget hem så länge som möjligt, vilket innebär att man i tätorter som utvecklas bör förbereda sig på byggande av flervåningshus som alternativ boendeform för seniorer. En bostad i ett flervåningshus är mest sannolikt också det första egna hemmet för unga vuxna och invandrare.

## 8.2 Delgeneralplanens områdesreserveringar och planbeteckningar

Delgeneralplanens områdesreserveringar och planbestämmelser framgår ur bilaga 1 och 2 till planbeskrivningen.

### 8.2.1 Boende

I delgeneralplanen anvisas mångsidigt med byggnadsmöjligheter för olika bostadstyper: centrumaktigt flervåningshusboende (C), blandade små- och flervåningshusområden som kompletterar varandra (A), småhusområden (AP, AP/res), egnahemshusområden (AP, AP/res och AO) och landsbygdsboende (AO och AM).

#### Centrumaktigt flervåningshusboende (C), bostadsområde (A) och småhusdominerat bostadsområde (AP och AP/res)

Det mest stadsliknande boendet ligger i delgeneralplanens mellersta del på Masaby stationsområde och i den omedelbara närheten av Ring III på området Solbacka och Majvik. Byggnad genomförs genom att utarbeta nya eller förnya gamla detaljplaner. På området för centrumfunktioner (C) får man placera för centrum lämpligt boende och service, förvaltning och arbetsplatser. Funktionerna får inte störa miljön.

Bostadsområdet (A) är i huvudsak flervåningshusdominerat och ligger i närheten av området för centrumfunktioner i enlighet med den zonindelade samhällsstrukturen. På bostadsområdet får byggas flervåningshus, låghus, radhus, småhus och fristående småhus. Enligt allmän bestämmelse ska speciell uppmärksamhet fästas vid att anpassa byggandet till landskapet, det befintliga byggnadsbeståndet och naturförhållandena. Också det småhusdominerade boendet (AP) är tämligen tätt byggande. På det småhusdominerade bostadsområdet får man placera radhus, parhus och fristående småhus. Med samma markanvändningsprincip genomförs småhusdominerade bostadsområden där beteckningen för reservområde (AP/res) gäller. Planbeteckningen möjliggör byggandet av områden, om bostadsområdena i närheten av dem uppfyllts till största delen.

Områdesbeteckningarna för centrumfunktioner, bostadsområden och småhusdominerade bostadsområden innefattar i delgeneralplanen och för boendet nödvändiga allmänna och privata tjänster, interna trafikleder på området, parkeringsområden och rekreations- och parkeringsområden som betjänar områdets invånare. På så sätt möjliggör man flexibel, mer detaljerad planering av områdena, då till exempel naturområden kan placeras innanför eller omkring byggda miljöer. Landskapsförändrande jordbyggnadsarbete, trädfällning och andra åtgärder som kan jämföras med dessa kräver tillstånd på så sätt som stadgas i MBL 128 §. De natur- och rekreationsvärden som områdena inkluderar bevaras.

I detaljplaneringen av bostadsområden ska man ta i beaktande på områdena belägna, med tanke på naturens mångfaldighet betydande områden (luo). Dessutom bör man ta i beaktande att före detaljplaneringen av nya bostadsområden och områden för kompletterande byggande uppgörs bland annat naturutredningar. På basis av resultaten i utredningarna kanske markanvändningen begränsas.

#### Bostadsområde för fristående småhus (AO/nr)

I delgeneralplanen har man som glesbygdsområden anvisat Vitträsk's strandområde med närliggande områden, Sjövik's bostadsklunga i närheten av Esboviken samt i delgeneralplaneområdets södra del, på Masabyvägens influensområde. Byggnad på glesbygdsområden grundar sig i regel på definitionen av glesbyggnadsrätt i Kyrkslätt's generalplan 2020.

Numret (/nr) i beteckningen AO i delgeneralplanen meddelar maximiantalet kalkylerade byggplatser på området. Bilaga 4 tjänar som anvisning för beräkning av byggrätt då man överväger avgörande som gäller planeringsbehov eller undantagslov på strandområde. Planläggnings- och trafiksystemtjänsterna har tillsammans med byggnadstillsynen gått igenom tillståndsbehandlingsätten i närheten av vattendrag för obebyggda byggplatser på bostadsområdena för fristående småhus vid sjön Vitträsk och på Sjövik's område. Avgöranden som gäller planeringsbehov används på alla byggplatser med undantag av en. Möjligheten att bygga avgörs på område med planeringsbehov ändå alltid i ett förfarande i enlighet med MBL 137 §.

I bilaga 4 har man på en karta redogjort för placeringen av byggda och obebyggda byggplatser på delgeneralplaneområdet. De obebyggda byggplatsernas läge i bilagan är riktgivande.

Som grund för definitionen av glesbyggrätt i generalplanen har man använt fastighetsindelningen enligt överlåtelsen av Porkala arrendeområde 30.6.1956. Dessa fastigheter kallas för stamlägenheter. Lägenhetens byggrätt fastställs enligt stamlägenhetens areal i enlighet med tabell 4, om inte annat fastställts i samband med den separata byggrättskalkylen som hör till generalplanen. Man kan läsa mer om definitionen av glesbyggrätt och principerna för stamlägenhetsberäkningen i de allmänna bestämmelserna (§ 2) för Kyrkslätt's generalplan 2020 och i dess planbeskrivning.



Tabell 4. Fastställning av bygggrätten i enlighet med Kyrksläpps generalplan 2020 (§ 2).

Stamlägenhetens areal, minst	Antal byggplatser på stamlägenheten
Självständig lägenhet (minimi i byggnadsordningen)	1
2 ha	2
5 ha	3
8 ha	4
16 ha	5
varefter en byggplats för varje fulla 8 hektar	

I tabell 4 har man framfört en med Kyrksläpps generalplan 2020 förenlig bygggrätsberäkning och i den här delgeneralplanen möjliggjorda kalkylerade byggplatser. Beräkningarna avviker i fråga om tio lägenheter från bygggrätskalkylen i Kyrksläpps generalplan 2020. Man har inte kunnat anvisa alla kalkylerade byggplatser i delgeneralplanen eftersom lägenheterna ligger på obyggbara områden.

Lägenheterna 257-404-2-8, 257-404-2-9, 257-404-2-22, 257-404-4-63, 257-404-4-76 och 257-4045-116 ligger på bullerområde i Ring III:s omedelbara närhet. På områden som överskrider de riktvärden som fastställts i statsrådets beslut 993/1992 kan man inte anvisa nytt bostadsbyggande. Lägenheterna 257-431-1-9 och 257-460-2-2 ligger mellan Ring III och kustbanan och det är inte möjligt att anvisa vägförbindelse till fastigheterna: de nuvarande plankorsningarna till Ring III är otrygga och därför kommer de förr eller senare att stängas. Nya plankorsningar anvisas inte. Lägenheterna är inte byggbara med tanke på samhällsstrukturen. Å andra sidan är till exempel lägenheterna 257-436-1-20, 257-436-1-32 och 257-436-1-40 är en del av den regionalt betydande ekologiska korridoren, och på dem är det inte med tanke på samhällsstrukturen möjligt att bygga. År 2022 har Forststyrelsen skaffat i sin ägo centrala områden på områden för ekologisk korridor, vilket omfattar lägenheterna 257-436-1-20, 257-436-1-32 vars områden anslutits till naturskyddsområdet för de gamla skogarna i Finnträsk.

Våningsytan i bostadsbyggnaderna på bostadsområden för fristående småhus har begränsats från våningsytan som byggnadsordningen för Kyrkslätt tillåter, för att nybyggande ska passa in i omgivningen. På byggplatsen får ett fristående småhus med högst två bostäder samt tillhörande ekonomibyggnader byggas. Det fristående småhusets våningsyta får vara högst 300 v-m<sup>2</sup> och dess största tillåtna våningstal två. Det fristående småhusets andra bostad får ha en våningsyta på högst 40 v-m<sup>2</sup>. Det är inte tillåtet att bygga separata sidobostäder i området. Med bestämmelsen gör man det möjligt för flera generationer att bo på samma gårdsområde.

På byggplatserna för fristående småhus i delgeneralplanen är det dock inte tillåtet att bygga separata sidobostäder. I Högsta förvaltningsdomstolens (HFD) och Helsingfors förvaltningsdomstols beslut (bland annat HFD 1.12.2016; Helsingfors förvaltningsdomstol 4.7.2017; HFD 4.9.2017) utgör en ny, egen byggplats och leder till att oplanerad bosättning ökar i kommunen. Man har sett att det här ökar skadlig samhällsutveckling och således försvårar planläggningen och annat ordnande av användning av områden. Kyrkslätt har utgående från rättspraxis utstakat att sidobostäder i Kyrkslätt i regel inte kan beviljas på tätortsområden som anvisats i Finlands miljöcentralas tätortsgranskning. Ibland överskrids också skyldigheten att detaljplanera och ordna vattenförsörjning i och med sidobostäderna. I delgeneralplanen ligger bostadsområden för fristående småhus (AO) jämförelsevis långt ifrån Masaby centrum och ställvis i närheten av landskapsmässigt värdefulla områden, varvid avsevärd ökning av byggande av de här orsakerna inte är ändamålsenligt på dessa områden.

I övrigt iakttas i byggandet bestämmelserna i byggnadsordningen. Man ska fästa särskild uppmärksamhet vid att anpassa byggandet till landskapet, det befintliga bostadsbeståndet och naturförhållandena. I närheten av vattendrag, vid sjön Vitträsk och Esboviken (Sjöviks område), möjliggör delgeneralplanen totalt 12 nya byggplatser för fristående småhus. Ingen av de nya byggplatserna ligger vid vattendragens strandlinje. Tre nya byggplatser kan genomföras på Masabyvägens influensområde i den södra delen av delgeneralplanen jämförelsevis nära Jorvas tågstation.

#### Byggnadsskyddsområde (SR)

Syftet är att bevara byggnadsskyddsområdet i Vitträskis strandzon som en med nuläget förenlig helhet och inte anvisa nytt byggande på området. Den beräknade byggrätten på området med gamla villabyggnader är liten. Åretruntboende tryggar bäst bevarandet av byggnader, gårdsområden och hela området. På området finns totalt åtta byggnadsskyddsobjekt (sr).

### Område för lantbrukslägenheters driftscentrum (AM)

I delgeneralplanen har man anvisat två områden för lantbrukslägenheters driftscentrum. På dem är det tillåtet att bygga bostads- och ekonomibyggnader på lantbrukslägenhet samt byggnader för lantbruk och anknytande binärningar. På lägenhet vid tidpunkten då delgeneralplanen godkänns får placeras två bostadsbyggnader. Våningsytan för bostadsbyggnader får vara högst 300 v-m<sup>2</sup> och dess största tillåtna våningstal två. Nybyggandet ska placeras så, att det kompletterar gårdsplanen och med beaktande av miljön. Byggnaderna ska till det yttre anpassas till den lantliga miljön och till det befintliga byggnadsbeståndet.

### 8.2.2 Arbetsplatser och service

Största delen av den kommersiella och den offentliga servicen placeras på områden för centrumfunktioner (C), som anvisats i delgeneralplanen. Målet är att koncentrera den största delen av områdets service och arbetsplatser till centrumområdet i Masaby, alltså stationsområdet. På så sätt bildas området till ett fungerande och kommersiellt intressant affärscentrum, som lockar ett tillräckligt kundantal för att höja och upprätthålla servicenivån. På område för centrumfunktioner får arbetsplatsfunktioner inte förorsaka störningar för miljön.

Småstadens centrum blir mer levande då flera olika tjänster placeras i dess kärna. Masaby centrum ligger på stationsområdet dit man koncentrerar mångsidig affärsverksamhet. Ett litet resecentrum som planeras i anslutning till Masaby station skapar möjligheter som Kyrksläpps kommun måste kunna utnyttja. Ett resecentrum erbjuder flexibel omstigning från närtåg till buss och tvärtom. Till följd av sådana arrangemang erbjuds aktörerna i centrum ett ansevärt antal nya kunder. I centrum finns två stormarknader inom dagligvaruhandeln och i stenfötterna i byggnaderna invid Masabyvägen har man detaljplanerat och detaljplaneras flera affärslokaler. Under de närmaste åren, alltså under 2020-talet, förnyas stationsregionen genom nya detaljplaner på ett aldrig förut skådat vis, vilket bör tas i beaktande också i placeringen av kommunens tjänster. Med andra ord bör man i samband med detaljplaneringen fundera till exempel på att placera hälsocentralen eller allaktivitetshuset med biblioteket på stationsområdet. På så sätt skulle man göra vardagen smidigare för flera som använder kollektivtrafiken. Områdesbeteckningen för centrumfunktioner i delgeneralplanen möjliggör placering av mångsidig service på stationsområdet.

Förutom området för centrumfunktioner anvisas till exempel skolor och daghem med områdesreservering för servicebyggande. Med samma planbeteckning anvisas plats för dagligvaruhandel invid Sundsbergsvägen liksom också reserveringarna för tjänster i korsningsområdet mellan Smedsbyvägen och den nya ringliknande förbindelsen för fordonstrafik. Förutom Masaby centrum uppstår alltså två funktionella koncentrationer av närservice, som ligger trafikmässigt sett på platser som går bra att nå. Förutom ovanstående växer sig arbetsplatskoncentrationen på Södra Sundsvägen starkare då där byggs en brandstation uppskattningsvis kring år 2025. Före brandstationen byggs ska man bygga en planskild anslutning (Masabyporten) mellan Ring III och Sundsbergsvägen, så att det är möjligt för utryckningsfordonen att ta sig fram obehindrat.

Med planbestämmelser främjas målsättningen om en blandad samhällsstruktur, där boende, service och arbetsplatser kan placeras efter varandra till och med i samma kvarter. Med detta eftersträvas förändring i nuläget och en utökning av förutsättningarna för servicen och företagsverksamheten på området, eftersom ett kännbart antal av företagstomterna i de nuvarande detaljplanerna inte genomförts som förväntat. Delgeneralplanen sätter inga begränsningar för befintliga företags verksamhet. Likaså på området för centrumfunktioner (C) kan de nuvarande tjänsterna och företagen fortsätta och utveckla sin verksamhet.

På de smala tomterna invid järnvägen, vilka inte lämpar sig för boende på grund av bullernivån, har man placerat arbetsplatsområden (TP) i stort sett enligt de nuvarande detaljplanerna. På dessa tomter kan man t.ex. placera småindustri eller annan företagsverksamhet som inte störs av bullret. I enlighet med Kolabackens detaljplan är det möjligt att bygga ett nytt arbetsplatsområde invid Ring III i den södra delen av delgeneralplanen.

### 8.2.3 Trafik

Trafiksystemet i delgeneralplanen stödjer sig på det befintliga trafiknätet där man också anvisar utvecklingsåtgärder och några nya centrala gatuförbindelser. Planeringsområdets lokala huvudleder för

fordonstrafiken är fortfarande Masabyvägen, Smedsbyvägen och Sundsbergsvägen. En viktig matargata på området är i nuläget Sundets allé i Herrgårdsstranden.

#### Trafikarrangemangen på området som ska detaljplaneras i Solbacka och Majvik

Sättet för ordnande av trafiken på bostadsområdet i Solbacka och Majvik som planeras i Esbovikens strandzon har inte avgjorts i skedet för godkännande av delgeneralplanen, eftersom detaljplaneringen av området inte är färdig. Förbättring av funktionen i den södra planskilda anslutningen (Masabyporten) på Ring III är viktig för utvecklingen av hela Masaby tätort och den anknyter på så sätt också till trafikarrangemangen på bostadsområdet i Solbacka och Majvik. Det må konstateras att anslutningsprojektet antagligen stiger till korgen för projekt som ska genomföras i MBT 2023-programmet och att byggandet av den planskilda anslutningen antagligen inleds på det viset senast före år 2027 (situationen år 2022).

På området som ska detaljplaneras i Solbacka och Majvik kommer antagligen cirka tusen invånare, vilket innebär utmaningar för trafikplaneringen i Masaby tätort. Invånarantalet grundar sig på beredningsmaterialet för detaljplanen som varit framlagt (stn 31.5.2017, § 44). På grund av utmaningarna med ordnandet av trafiken möjliggörs i delgeneralplanen fyra alternativa sätt att ordna fordonstrafiken från området som ska detaljplaneras till det omgivande gatunätet. Alternativen för ordnandet av fordonstrafik på bostadsområdet Solbacka och Majvik i delgeneralplanen är:

- ALT1: fordonstrafiken på bostadsområdet styrs till den norra planskilda anslutningen på Ring III
- ALT2: fordonstrafiken på bostadsområdet styrs över Ring III till Sundsvägen och vidare via Sundsbergsvägen till Ring III
- ALT3: fordonstrafiken på bostadsområdet styrs över Ring III och kustbanan till Masabyvägen och vidare via Sundsbergsvägen till Ring III (situationen före den norra planskilda anslutningen har byggts)
- ALT4: fordonstrafiken på bostadsområdet styrs via Herrgårdsstranden till Sundsbergsvägen och vidare till Ring III.

Av alternativen är det trafikmässigt sett mest fungerande och eftersträfvade en situation enligt ALT1 där den norra planskilda anslutningen på Ring III (Majviksporten) byggts och den förmedlar fordonstrafik från bostadsområdet till Ring III och Masabyvägen via en bro över kustbanan. Eftersom byggandet av den norra planskilda anslutningen på Ring III antagligen sker på 2030-talet eller först på 2040-talet, är det skäl att utreda också de övriga alternativen för ordnande av trafiken. I alla senare alternativ byggs genom bostadsområdet en med ALT1 förenlig ny matargata (Majviksvägen), som leder från bostadsområdet till den norra planskilda anslutningen på Ring III (Majviksporten), även om ordnande av trafiken med undantag av ALT1 är möjligt att genomföra före byggandet av den norra planskilda anslutningen. Eftersom det i ALT1 inte finns någon fordonstrafikförbindelse genom bostadsområdet lämpar det sig dåligt för ordnandet av busstrafik. I de övriga alternativen blir genomfart möjlig då den norra planskilda anslutningen byggs.

Det må konstateras att trafikarrangemang som betjänar alla områden som ska detaljplaneras och trafikförbindelserna till huvudlederna ska byggas före funktionerna enligt områdets huvudanvändningsändamål tas i bruk. Det här gäller framför allt Solbackas och Majviks bostadsområde.

Av de ovan uppräknade alternativen har man i samband med detaljplaneringen av Solbacka och Majvik undersökt trafikarrangemang enligt ALT2 och ALT4. Av de undersökta alternativen är ALT2 mest genomförbart, eftersom en trafiklösning enligt alternativet inte skulle medföra onödig trafikbelastning för det övriga trafiknätet i Masaby tätort då fordonstrafiken leds vid Sundsvägen till Sundsbergsvägen varifrån det går förbindelser till Masaby centrum, mot kommuncentrum och via Ring III till huvudstadsregionen och västra Nyland. Samtidigt skulle det betjäna väl också som gång- och cykelförbindelse till Masaby station. Trafiklösningen skulle möjliggöra också genomförandet av en naturlig busslinje till Majviks mötes- och kongresshotell och senare en ringledsaktig busslinje som betjänar Masaby tätort.

Genomförandet av ALT3 är skadligast för det övriga trafiknätet i Masaby tätort. Med största sannolikhet skulle styrandet av fordonstrafik till Masabyvägen gröta till trafiken på tätortens huvudled, Masabyvägen, och framför allt i korsningen mellan Sundsbergsvägen och Masabyvägen, även om man skulle minska på detaljplanens bygggrätt från förslaget i beredningsmaterialet. På basis av de utarbetade utredningarna kulminerar de trafikmässiga utmaningarna med anledning av befolkningsökningen i Masaby tätort och den ökande fordonstrafiken precis i den ovan nämnda korsningen. Masaby stations tillgänglighet för invånarna i Solbacka och Majvik realiserar inte särskilt bra genom trafikarrangemangen i ALT3. Förutom det man beskriver ovan torde en lång bro över Ring III och kustbanan höja kostnaderna för fullföljandet av projektet över en rimlig



planekonomisk nivå. Funktionsmässigt är genomförandet av en konkurrenskraftig busslinje i enlighet med ALT3 en utmaning.

Med tanke på genomförandet är ALT4 mest utmanande, eftersom trafikarrangemangen i Herrgårdsstranden inte planerats för en trafikvolym enligt detaljplaneprojektet för Solbacka och Majvik (invånare cirka tusen), även om det skulle stämma överens med Kyrksläotts generalplan 2020. Om man skulle välja ALT4 för att styra fordonstrafiken från bostadsområdet Solbacka och Majvik till huvudlederna, skulle det fordra ett mycket resonabelt invånarantal på bostadsområdet i fråga och ombyggnad av gatunätet i Herrgårdsstranden. Å andra sidan skulle ALT4 betjäna busstrafiken väl.

### Masaby tätorts ringledsaktiga gatuförbindelse

I delgeneralplanen anvisas en ny ringledsaktig gatuförbindelse mellan Smedsbyvägen och Masabyvägen och vidare över järnvägen och Ring III till Solbackas och Majviks bostadsområde. Den byggs i etapper så att man först bygger en gata från Smedsbyvägen via Hommasvägen till Masabyvägen. Den ringaktiga gatuförbindelsen dämpar den förutspådda ökningen av trafiken på Masabyvägen. Vägförbindelsen i fråga har undersökts i den år 2017 färdigställda trafiksystemplanen för Kyrksläotts centrala tätortszon 2040 och i trafikutredningen för Masaby delgeneralplan (Ramboll Finland Oy, 2020 och 2021). På basis av trafikprognoserna bör den ringaktiga vägförbindelsen byggas för att det ska vara möjligt för Masaby tätort att växa. Målet är att ordna busstrafik på den nya ringledsaktiga gatuförbindelsen för att betjäna invånarna i den växande tätorten Masaby. På lång sikt fordrar den nämnda förbindelsen att Majviks planskilda anslutning (Majviksporten) byggs till Ring III.

### Trafikutredningar i delgeneralplanen och vägplan för Ring III

Delgeneralplanen möjliggör med områdesreserveringar både trafikutredningen för delgeneralplanen och Nylands NTM-centrals anhängiga vägplan för Ring III samt de med områdesreserveringsplanen för Ring III förenliga utvecklingsåtgärderna som är:

- Turbocirkulationsplatser på områdena Masabyporten och Herrgårdsstranden
- Planskilda anslutningar i Majviksporten och Masabyporten
- Byggande av Ring III och Sundsbergsvägen till fyrfilig.

Planskilda anslutningar byggs i de nuvarande korsningarna på Ring III till Sundsbergsvägen och Majviksvägen. Den sydligaste av dem, alltså Masabyportens planskilda anslutning byggs antagligen först och den nordligare planskilda anslutningen Majviksporten sedan. Trafiksäkerheten i de nuvarande vägkorsningarna till Ring III är mycket bristfällig. Med tillväxten i antalet invånare och arbetsplatser som möjliggörs av ändrad markanvändning strävar man efter att främja byggandet av planskilda anslutningar. I områdesreserveringarna till delgeneralplanen har man beaktat kustbanans extra spår öster om banan, alltså förbereder man sig i delgeneralplanen på förutsättningarna för byggande av stadsbanan.

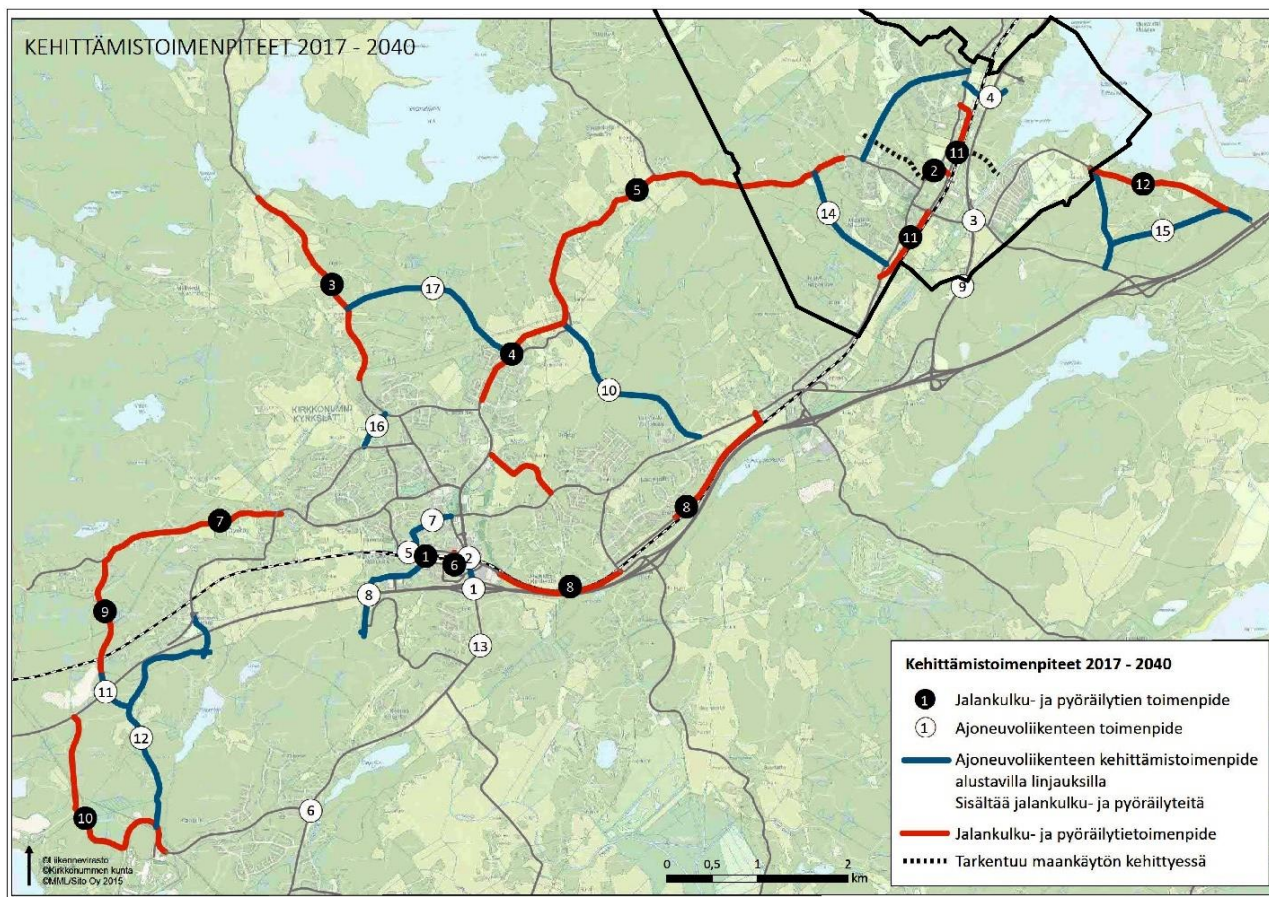


Bild 33. Utdrag ur trafiksystemplanen för Kyrkslätt centrala tätortszon (2016), som uppgjorts av Sito Oy. På kartan har man anvisat de föreslagna utvecklingsåtgärderna, bl.a. nya fordonstrafikförbindelser i Masaby. Masaby delgeneralplan möjliggör ändå inte alla utvecklingsåtgärder som anvisats i planen.

Man har inte fattat några beslut om de ovan nämnda utvecklingsåtgärderna och genomförandet av dem (situationen år 2021). Största delen av utvecklingsåtgärderna preciseras då detaljplaneringen framskrider. Finansieringsbesluten för kommunernas och statens gemensamma projekt (små och medelstora projekt för förbättring av trafikinfrastruktur, det vill säga KUHA-finansiering) inverkar på genomförandet av vissa åtgärder, så som den planskilda anslutningen Masabyporten. Det må konstateras att den planskilda anslutningen i Masaby (Masabyporten) kommer att stiga till projektlistan i MBT 2023-planen (situationen år 2022). Motsvarande torde byggandet av den planskilda anslutningen i Majvik (Majviksporten) ske på 2030-talet eller till och med på 2040-talet.

Man har strukit den i delgeneralplanens beredningsmaterial anvisade reserveringen för en gatuförbindelse från Masabyvägen genom Centralskogen till Smedsbyvägen. Trafiken från bostadsområdet Rävkarret har i delgeneralplanen ordnats från Smedsbyvägen.

### Gång och cykling

I delgeneralplanen har man anvisat centrumaktiga rutter för gång och cykling, lokala gång- och cykelrutter och friluftsrutter som i första hand betjänar rekreation. Rutterna avviker från varandra hierarkiskt. Avsikten är att bygga de centrumaktiga rutterna på ett högklassigt sätt, och de löper enbart på områden för centrumfunktioner. Huvudcykelnätet (PÄÄVE), som går genom Masaby tätort, är ett av de mest högklassiga objekten som ska byggas.



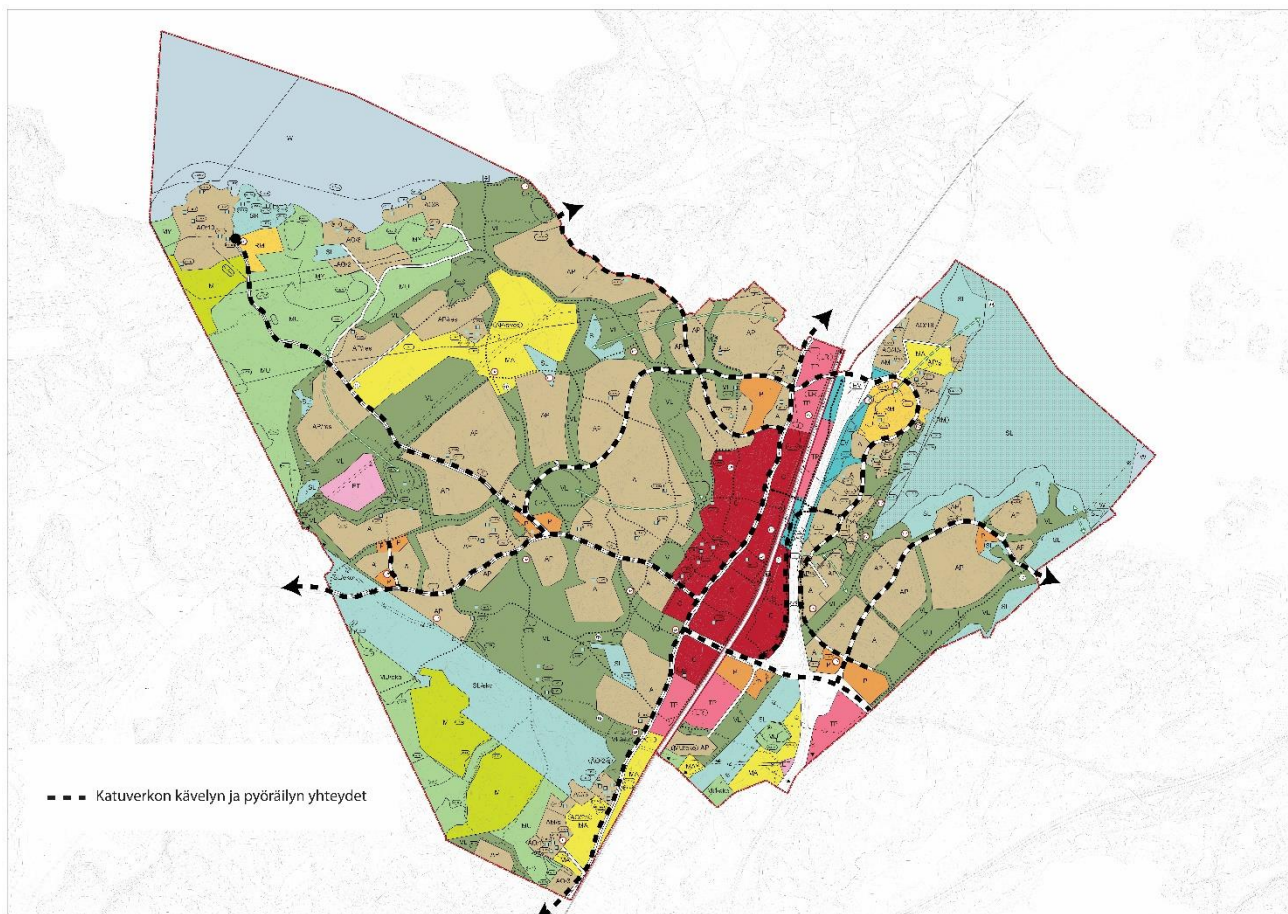


Bild 34. Huvudförbindelserna för gång och cykling som ska byggas i anslutning till gatunätet måläret 2050.

Gång- och cykelrutterna är hierarkiskt sett snabba förbindelser bland annat från Masaby centrum till Centralskogen, Esbovikens strand och stranden vid sjön Vitträsk. Som stöd för dessa och för att bilda ett enhetligt och mångsidigt ruttnät finns friluftsrutter, som både förenar gång- och cykelrutter med varandra och bildar motionsrutter som lämpar sig för rekreativ bruk. Rutterna bildar på vintern eventuellt också en del av ett mer omfattande spårnät.

Delgeneralplanen möjliggör en strandruttsliknande gång- och cykelförbindelse i huvudsak längs Esbovikens stränder från Kyrkslätt till Esbo. Från den norra gränsen i delgeneralplanen har rutten styrts genom Näseudden som anvisats som naturskyddsområde och genom Sjöviks bostadsklunga via det befintliga mötes- och kongresshotellet i Majvik via Solbackas och Majviks bostadsområde till Herrgårdsstranden där den följer gatulinjerna. Det är inte motiverat att dra rutten alldeles i närheten av stranden på grund av den utmanande bergiga terrängen. Områdena i fråga har i delgeneralplanen anvisats som naturskyddsområden. Det till Natura 2000-nätverket hörande fågelvattenområdet som gränsar till Herrgårdsstranden och bostadsområdet Solbacka och Majvik hindrar ställvis trafik alldeles i närheten av stranden, men rutterna löper nära stranden.

Från Masaby tätort anläggs rekreationsförbindelser till Centralskogen och via den till Jorvas och kommuncentrum. År 2023 fortsätter kommunen den allmänna planeringen av Centralskogen, då detaljplanerna för Jorvas by godkänns i kommunen. Mest sannolikt är de ovan nämnda detaljplanerna (detaljplanerna för Kvis och Norra Jorvas) i behandling för godkännande i början av 2023. Den allmänna planeringen görs i samarbete med markägarna på området.

#### Kollektivtrafiken

Närtågen som stannar på Masaby station är både nu och i framtiden den viktigaste kollektivtrafikförbindelsen både till Kyrkslätt kommuncentrum och mot Esbo och Helsingfors. Då den blir verklighet möjliggör Esbo stadsbana eventuell ökning av närtågstruterna och mest sannolikt får man i 2030-talsskiftet fler turer till Kyrkslätt närtågstrafik, som betjänar även invånarna i Masaby.



Nuförtiden kör bussarna i HRT:s närtrafik längs Masabyvägen och Sundsbergsvägen. Fastän busshållplatserna även i nuläget ligger rätt nära tågstationen, har man i delgeneralplanen undersökt möjligheten att ta busstrafiken närmare Masaby centrum i enlighet med kvalitets- och miljöplanen för Masaby (FCG Oy, 2017) som blev färdig 2017. Målet med slutsituationen i delgeneralplanen är att leda en del av busstrafikens turer från Masaby centrum till dess närliggande bostadsområden så att från det nya resecentret uppstår en busslinje via Masabyvägen och Smedsbyvägen till den nya ringliknande gatuförbindelsen för fordonstrafik, längs vilken delgeneralplanen möjliggör tillräckligt effektivt bostadsbyggande för att främja genomförbarheten för en ny busslinje. Målet är att förlänga linjen via den planskilda anslutningen i Majvik (Majviksporten) till bostadsområdet i Solbacka och Majvik och vidare enligt det mest sannolika alternativet öster om Masaby station till Sundsbergsvägen och vidare till metrostationerna i Esbo. I och med den nya busslinjen förbättras Masaby stations närhet och servicenivån inom matartrafiken på tätortsområdet stiger till en ny nivå. Resecentret blir en omstigningsplats där omstigningen mellan olika transportmedel är enkel.

Delgeneralplanen stödjer byggandet av en utvecklingskorridor för kollektivtrafiken (bild 35) i enlighet med trafiksystemplanen för Kyrksläotts centrala tätortszon 2040. Redan i nuläget är korridoren i fråga en stamlinje för busstrafik inom kollektivtrafiken och dess servicenivå är jämförelsevis god med undantag för sena kvällar och veckoslut. De trafikmässiga målen i trafiksystemplanen är i enlighet med de riksomfattande målen för områdesanvändningen följande:

- minska personbilsberoendet i invånarnas resor
- främja gång och cykling som färd sätt
- främja användningen av kollektivtrafik.

Särskilda mål i trafiksystemplanen för Kyrksläotts centrala tätortszon 2040 är dessutom:

- lösa trafikproblemen som ökar på ett hållbart sätt genom nya och effektivare markanvändning
- fastställa ett fungerande trafiknät
- förbättra kollektivtrafikförbindelser
- planera åtgärder i fråga om fordonstrafikens befintliga problem punkter
- undvika rusning som förorsakas av tillväxt.

Stamlinjen för busstrafik i trafiksystemplanen och kollektivtrafikkorridoren som ska förstärkas löper från kommuncentrum via Hindersby och Jorvas till Masaby, varifrån den fortsätter via Sundsberg och Sarvvik till Esbo. En del av bussturerna från kommuncentrum till Esbo kör längs Västerleden och erbjuder en snabbare förbindelse från kommuncentrum till metron och vidare till Helsingfors. I delgeneralplanen anvisas tillväxt inom markanvändningen på sådana områden som kopplas till en stark kollektivtrafikkorridor, möjliggör förutsättningar för utveckling av kollektivtrafiken och i närheten av stationerna. I Masaby har man längs bussförbindelserna i den starka kollektivtrafikkorridoren placerat bland annat bostadsområdena Herrgårdsstranden och Solbacka och Majvik. Också Masaby tätort hör till zonen nära kollektivtrafikkorridoren. Sundsbergs och Sarvviks områden som gränsar till delgeneralplanen ligger också invid kollektivtrafikkorridoren och från dem finns goda förutsättningar också för infartscykel till metrostationerna i Esbo. Zonen för centrumaktigt boende i Masaby utvidgas i enlighet med delgeneralplanen längre norrut och ändringen i markanvändningen stärker genomförandet av kollektivtrafikkorridoren. Genom att anvisa ställvis kraftig ökning av markanvändningen i den nuvarande kollektivtrafikkorridorens omedelbara närhet förstärks utvecklingen av korridoren i och med invånarpotentialen.

Mer detaljerade planer och busstrafikens linjer och placeringen av hållplatserna görs utgående från principerna i delgeneralplanen i samband med detaljplanläggningen i samarbete med Helsingforsregionens trafik (HRT) som ansvarar för utvecklingen av kollektivtrafiken i kommunen. I samband med detaljplaneringen är det möjligt att undersöka utnyttjande av nya innovationer, till exempel robotbussar, på de planeringsområden i delgeneralplanen där invånarpotentialen är tillräcklig.

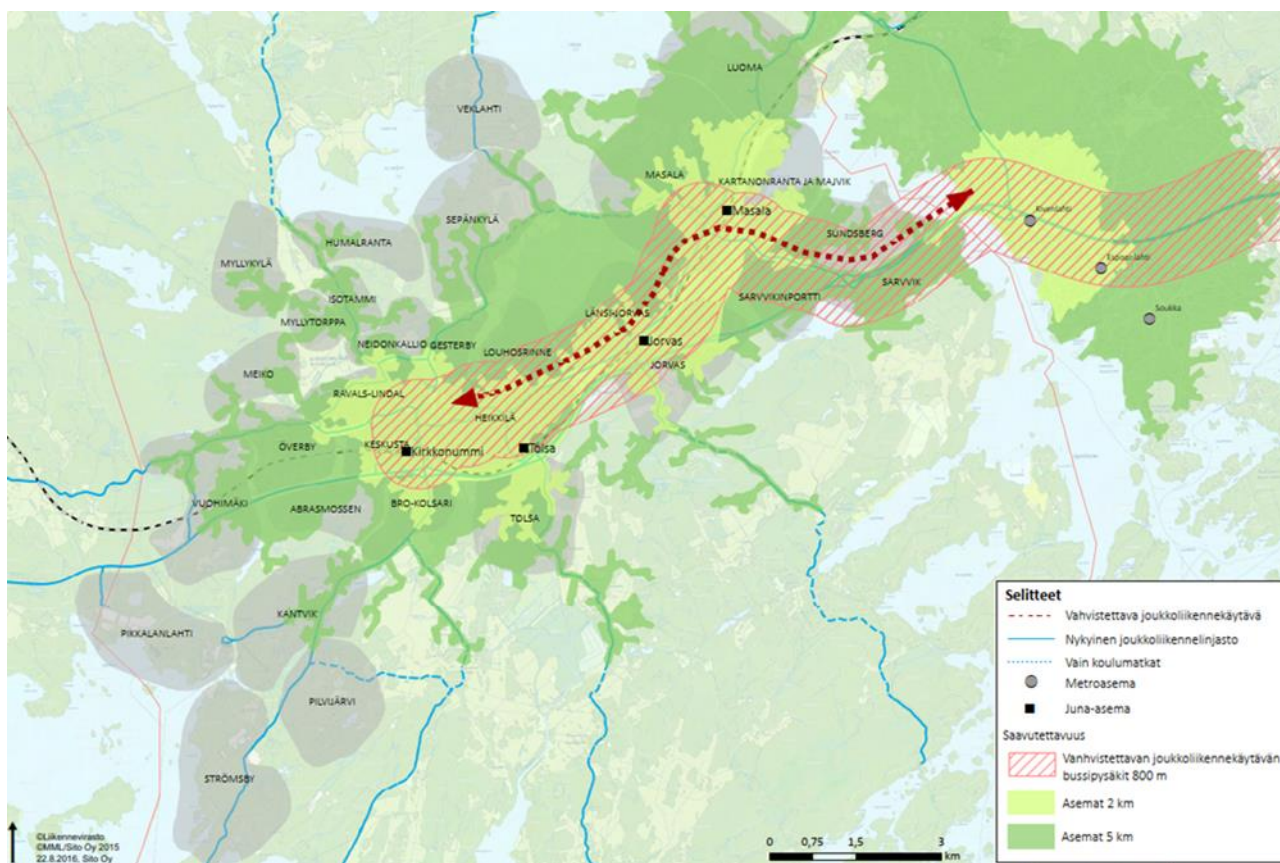


Bild 35. Utdrag ur trafiksystemplanen för Kyrkslätt's centrala tätortszon (2016), som uppgjorts av Sito Oy.

### Kustbanan

I delgeneralplanen har man beaktat byggandet av stadsbanan till Kyrkslätt. Området för järnvägstrafik möjliggör placering av ett nytt spårpar öster om de nuvarande. Byggandet av stadsbanan fordrar att befolkningsantalet i Kyrkslätt ökar kännbart och att det koncentreras till stationsregionerna.

### 8.2.4 Rekreations- och friluftsområden

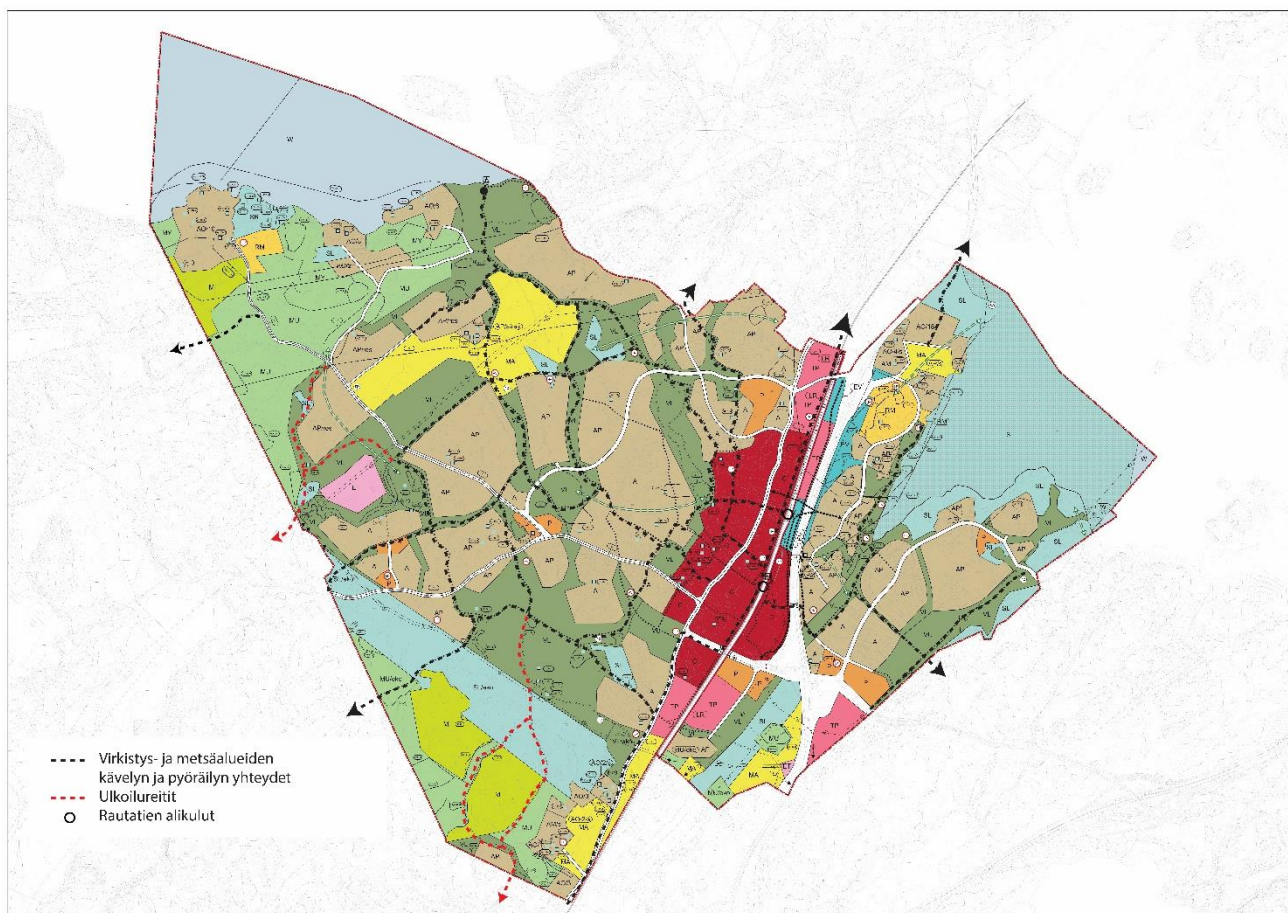
I delgeneralplanen anvisas nya områden som närrekreatiomsområden (VL) och de närrekreatiomsområden, där markanvändningen för omfattande bostadsområden preciserats, som anvisats i Kyrkslätt's generalplan 2020. Ett av dem är badplatsen vid sjön Vitträsk som betjänar bland annat invånarna i Masaby och Bobäck. Vissa nuvarande rekreatiomsområden reserveras för boende genom att effektivera markanvändningen och etappvis planlägga nya småhusdominerade bostadsområden i zonen för den nya ringaktiga gatuförbindelsen för fordonstrafik som omger Masaby tätort.

I nätverket av grönområden anläggs radiala grönförbindelser från Masaby centrum till grönområdena omkring: Centralskogen, Bobäck och strandzonen vid sjön Vitträsk. Masaby tätort har byggts lineärt kring Masabyvägen, och finns inte tillräckligt med utrymme för grönybyggande i dess samhällsstruktur. Därför bryts de strålförmade gröna fingrarna i stort sett i Masaby centrum, men man kan ändå förlänga rekreatiomsförbindelserna med hjälp av tunnlar och övergångar. Kustbanan och Ring III har en hindrande inverkan på förbindelsernas funktion, men i och med fullföljandet av delgeneralplanen kommer det alternativ för förbindelsernas funktion. Visserligen ligger till exempel tidtabellen för byggandet av en planskild anslutning i Majvik (Majviksporten) antagligen långt in i framtiden. Byggandet av en planskild anslutning mellan Ring III och Sundsbergsvägen (Masabyporten) skulle höja trafiksäkerheten och fordonstrafikens funktion till en alldeles ny nivå samtidigt som gång- och cykelförbindelserna skulle bli smidigare till exempel från bostadsområdena öster om Ring III till Masaby station. Gång- och cykelförbindelserna ansluts som en del till nätverket av grönområden.

Vidsträckt enhetliga skogsområden i Centralskogen och sjön Vitträsk's strandzon fungerar som rekreation för invånarna i Masaby och Bobäck. Syftet är att från Masaby tätort ordna naturliga förbindelser till Centralskogen varifrån syftet är att i etapper utveckla ett betydande natur- och motionsområde för Kyrkslätt'sborna. I delgeneralplanen har man anvisat nya rekreatiomsrutter till strandområdena, visserligen möjliggör Vitträsk's



branta strandterräng och småhus- och villabosättningen på stränderna inga strandrutter. Samma gäller Herrgårdsstrandens område vars närmaste strandzon i delgeneralplanen anvisats som naturskyddsområde i enlighet med principerna i Nylandsplanen 2050. Däremot är det möjligt att på Solbackas och Majviks bostadsområde bygga en havsnära strandrutt som då den blir verklighet betjänar också rutten som ska byggas runt Esboviken. Målet är att skapa både goda och tydliga rekreationsförbindelser från Masaby centrum både till strandområdena vid Esboviken och på lång sikt till den rekreationsrutt som förenar Esbovikens stränder med områden i Kyrkslätt och Esbo. Gång- och cykelförbindelserna som ska anvisas i delgeneralplanen leder till befintliga badplatser vid vattendragen såväl i sjön Vitträsk som i Herrgårdsstrandens. Badplatserna vid sjön Vitträsk har anvisats i delgeneralplanen med objektsbeteckning. Verksamheten vid badplatsen på Herrgårdsstrandens område liksom också den lilla småbåtshamnen fortsätter, fastän den hör till naturskyddsområdet för Sundets strandskog.



*Bild 36. Schematisk karta över delgeneralplanens ruttnät på rekreations- och skogsområden. Nätet hör ihop med förbindelserna för gång och cykling i gatunätet (se bild 36). Med en mörk streckad linje har man anvisat huvudfriluftsnätet och med en röd streckad linje det övriga friluftsruttnätet som stöder dem.*

Närrekreationsområdena i delgeneralplanen (VL) fungerar också som ekologiska förbindelser och omfattar med tanke på naturens mångfald viktiga områden (luo), så det här bör tas i beaktande i detaljplaneringen av rekreationsområden. På grund av det här kräver på närrekreationsområden (VL) förekommande landskapsförändrande jordbyggnadsarbete, trädfällning och andra åtgärder som kan jämföras med dessa tillstånd på så sätt som stadgas i MBL 128 §. Enligt planbestämmelsen ska närrekreationsområdena skötas så att bevarande av deras natur- och rekreationsvärden tryggas. I planeringen, användningen och skötseln av närrekreationsområden ska man beakta bevarandet av områdenas särskilda naturvärden och den landskapsmässiga ekologiska förbindelsens funktion. På området ska man genomföra tillräckligt breda trädbeklädda förbindelser som lämpar sig för flygekorren.

Utöver närrekreationsområden (VL) fungerar också skyddsområden (SL) samt jord- och skogsbruksområden (MA, MU, MY) som en del av det landskapsmässigt och lokalt betydande ekologiska nätverket. På planeringsområdet fungerar områden som anvisats som jord- och skogsbruksområden som rekreationsområden genom allemansrätten utan att försaka olägenhet för markägaren.



Idrottstjänster (VU) anvisas på områden där de redan finns: På Masaby idrottspark område och i anslutning till Kartanonrannan koulu, där detaljplanen möjliggör till exempel anläggning av en idrottsplan och andra idrottstjänster. Mångsidig utveckling av Masaby idrottspark har beaktats i detaljplanen för området. Det är till exempel möjligt att bygga en idrottshall på området. Det må konstateras att ett privat företag (LähiTapiola areena, situationen år 2022) erbjuder mångsidiga idrottsmöjligheter.

### 8.2.5 Jord- och skogsbruksområden

Säkerställandet av förutsättningarna att idka skogsbruk på området är ett mål i delgeneralplanen och bevarandet av verksamheten tryggas med planbestämmelser, fastän man med hjälp av dem lyfter fram också krav på att värna om naturens mångformighet. Till exempel skogsområden som till följd av den nya markanvändningen blir tydligt mellan bostadsområden och på vilka det inriktas betydande tryck på rekreation, anvisas för rekreation (VL). Det är anmärkningsvärt att dessa områden i huvudsak kommer att detaljplaneras och då kommer man under uppgörandet av planen att avgöra den detaljerade markanvändningen.

Planbeteckningarna för skogsområden har skraddarsyts i delgeneralplanen enligt sina särdrag (M-, MU- och MU/eko- och MY-områden). Således säkras till exempel i delgeneralplanen anvisade skogsområden med viktiga naturvärden (MY) och med tanke på de ekologiska förbindelserna viktiga skogsområden (MU/eko) bevarandet av för naturens mångformighet viktiga naturtyper och fungerande ekologiska förbindelser. I planbestämmelserna för dessa områden begränsas bl.a. kalhyggen på ekologiskt betydande områden, men de hindrar dock inte idkande av skogsbruk.

Målet med delgeneralplanen har varit att bevara så mycket som möjligt av åkrarna för odlingsbruk, på det här viset förbereder man sig bl.a. på att producera mat för invånarna i Masaby och i hela Helsingforsregionen. Åkrarna i de två dalsänkorna (åkeröppningarna i Masa och Sundets ådal) bildar värdefulla landskapsmässiga helheter och de har i huvudsak anvisats som landskapsmässigt värdefulla åkerområden (MA). Åkrarna i Sundets dalsänka är utöver sitt landskapsmässiga värde dessutom en del av den gamla Kungsvägens landskapsområde, och deras värde har bl.a. beaktats i den av NTM-centralen i Nyland uppgjorda områdesreserveringsplanen för Ring III. Som landskapsmässigt värdefulla åkrar har man anvisat också jordbruken Västergårds och Östergårds åkrar norr om Masabyvägen. De utgör enligt utredningen av kulturmiljön som uppgjorts för området en värdefull kulturlandskapshelhet.

Sjöviks åkrar har bedömts som landskapsmässigt betydande i Esbovikens strandzon.

Det nuvarande åkerområdet mellan Sundsbergsvägen och Ring III anvisas i delgeneralplanen som område för arbetsplatser (TP). Området betjänar den näringspolitiskt betydande datacentralen i Kolbacken, vars spillvärme används för att värma upp hushåll. Anvisandet av åkerområdet som ett byggt område för energiförsörjning i delgeneralplanen motiveras också med att området för den nya planskilda anslutningen (Masabyporten) som ingår i vägplanen för Ring III redan i sig själv försämrar åkerområdets landskapsmässiga värden och tar mycket utrymme av åkerområdet.

### 8.2.6 Samhällsteknisk försörjning

Den största delen av planeringsområdet i delgeneralplanen har detaljplanerats eller så planläggs områdena genom detaljplanering. Vägarna som Nylands NTM-central underhåller ändras i och med detaljplanering till största delen till kommunala gator. Utöver gatunätet ansvarar kommunen för planeringen, genomförandet och underhållet av rekreationsrutter enligt delgeneralplanen. Genomförandet av rutterna görs i etapper och en betydande del av dem byggs i samband med genomförandet av detaljplaner.

På alla detaljplanerade områden ska efter godkännandet av varje detaljplan ordnas den kommunalteknik som de fordrar, så som gator, park, metoder för behandling av dagvatten och vattenförsörjning. Operatörerna sköter i sinom tid om genomförandet av elnätet, datakommunikationsförbindelserna och de eventuella bostädernas uppvärmningssystem på områdena som detaljplaneras.

I delgeneralplanen har man anvisat ett nytt område för samhällsteknisk försörjning (ET), som ligger på planeringsområdet för det så kallade detaljplaneprojektet Blåbärsbrinken, i närheten av kraftledningarna. Syftet är att på området bygga ett solcellssystem för energiproduktion. I enlighet med måluppställningen för en kolneutral kommun ska man i den mer detaljerade planeringen av områdena i Masaby tätort främja användningen av förnybara energikällor och överskottsenergi samt främja möjligheterna att producera förnybar energi till exempel genom solenergisystem. Rekommendationerna i utredningen av klimatkonsekvenser för Masaby delgeneralplan (Ramboll Finland Oy, 2022) har i mån av möjlighet beaktats i planbestämmelserna.

### Vattenförsörjning och dagvatten

Affärsverket Kyrksläotts vatten genomför vattenförsörjningen på områden som ska detaljplaneras, då man fattat beslut om genomförande av detaljplanerna och börjar bygga kommunaltekniken i detaljplanerna. Vid sidan av utarbetandet av delgeneralplanen har man för Masaby delgeneralplan gjort en dagvattenutredning och en allmän plan för vattenförsörjningen (Ramboll Finland Oy, 2020). I den allmänna planen för vattenförsörjningen har man framfört linjerna för vatten- och avloppsledningen till delgeneralplanens områden som ska detaljplaneras, inklusive preliminära kostnadsberäkningar. Vattenförsörjningens linjer och rörstorlekar preciseras i samband med utarbetandet av detaljplanerna enligt uppgifterna om terrängen och jordmånen på området och tomterna som möjliggörs av detaljplanerna. Ett utdrag ur den allmänna planen för vattenförsörjningen ingår som bilaga 18 till beskrivningen.

I delgeneralplanen har man med objektsbeteckningar anvisat områden som reserveras för hanteringen av dagvatten (HV). Beteckningarna är riktgivande och grundar sig på en dagvattenutredning som utarbetats över planeringsområdet. Storlekarna och formerna på de eventuella fördröjningsplatserna som framförts i planeringsskarta i dagvattenutredningen är riktgivande. En mer exakt utformning, dimensionering och placering av dagvattensystemen görs under den mer detaljerade planeringen, alltså i samband med detaljplaneringen.

Enligt den allmänna bestämmelsen som gäller dagvatten ska man också fästa särskild uppmärksamhet vid dagvattenhanteringsåtgärderna. Vid planeringen av dagvattenhanteringen ska man i mån av möjlighet utnyttja befintliga fåror och naturliga terrängformer. Dagvatten får inte ledas orenade till vattendrag, utan dagvattnen ska före det behandlas med konstruktioner som fördröjer och rengör på platserna där dagvattnen uppkommer. I första hand ska dagvattnen minskas till exempel med hjälp av genomsläppliga beläggningar. I samband med detaljplaneringen ska man uppgöra en separat plan för hanteringen av dagvatten.

Särskild uppmärksamhet ska i den fortsatta planeringen fästas vid hanteringen av dagvatten under byggtiden. Konsekvenserna av vatten från byggen ska minskas med byggspecifika arrangemang. Dessutom är det bra att i den fortsatta planeringen beakta att dagvattenlösningarna som planeras för allmänna områden fås i bruk redan i det skede området byggs. Ett utdrag ur dagvattenutredningen ingår som bilaga 13 till beskrivningen.

### Kraftledningar och elstationer

Kraftledningarna på delgeneralplanens planeringsområde upprätthålls av: Estlink Oy (150 kV), Fingrid Oy (110 kV) och Caruna Oy (110 kV).

I den befintliga ledningskorridoren för Caruna Oy:s kraftledning har man anvisat en ny jordkabel (2x110 kV) som behövs för reservströmmatningen till Kolabackens datacentral och till dess värmeverk. Jordkabeln i fråga ligger på rekreationsområde, jord- och skogsbruksområde och också på ett landskapsmässigt värdefullt åkerområde, men i huvudsak på naturskyddsområde i en ekologisk korridor i delgeneralplanen. De underskrider också delvis Sundets naturskyddsområde. Planbestämmelsen möjliggör placering av en ny kraftledning eftersom man enligt planbestämmelsen för naturskyddsområde på området får uppföra byggnader och konstruktioner som det samhällstekniska underhållet förutsätter.

På kraftledningsområdet som inkluderar säkerhetszonen för jordkabeln får man inte odla träd eller uppföra byggnader. Kraftledningens byggbegränsningsområde sträcker sig 13 meter från mittlinjen på båda sidorna. Motsvarande är jordkabelns säkerhetszon 3,5 meter från dess mittlinje. För byggnader som uppförs innanför byggbegränsningsområdet eller för över två meter höga konstruktioner behövs tillstånd av kraftledningens ägare. På kraftledningsområdet som inkluderar jordkabelns säkerhetszon har även trädbeståndets tillväxt begränsats. Vid detaljplaneringen av området ska man beakta Strålsäkerhetscentralens direktiv.

I delgeneralplanen anvisas den jordkabel om 2x400 kV som datacentralprojektet (Kolabackens detaljplan) fordrar och vars planering framskridit samtidigt med utarbetandet av delgeneralplanen. Jordkabelns sträckning har anvisats som riktgivande, eftersom den läggs på basis av en separat plan i huvudsak på kommunens gatuområden och längs med järnvägen. Jordkabeln ska byggas så att skadliga hälsopåverkningar inte uppstår. Enligt planbestämmelsen får man i den riktgivande säkerhetszonen för jordkabeln inte odla träd eller uppföra byggnader på jordkabelområdet. Byggnaderna får inte byggas närmare än 4 meter från kabelns mittlinje. Det må konstateras att det enligt Nylands NTM-centrals beslut (30.9.2022, korrigerig av skrivfel 26.10.2022) inte är nödvändigt att utreda miljökonsekvenserna i enlighet med MKB-lagen.

På området för delgeneralplanen finns en elstation invid Ring III i den södra delen av planeringsområdet. Den har märkts ut i plankarta med en beteckning för område för samhällsteknisk försörjning (ET).

### Annan infra som betjänar samhället

En naturgasledning har anvisats med egen planbeteckning i delgeneralplanen. Den har byggts från Esboviken söder om Herrgårdsstrandens bostadsområde och genom arbetsplatsområdet i Kolabäckens detaljplan samt genom Ring III så att den förgrenar sig i riktning mot Kyrkslätts kommuncentrum och i Masaby tätort till den redan ur bruk tagna värmecentralens område, som ligger på ett område i Banvallens detaljplan.

## 8.3 Särdrag och skyddsobjekt

### 8.3.1 Naturmiljö

#### Naturskyddsområden (SL, SL/eko) och område som omfattas av Natura 2000-nätverket.

På delgeneralplanens område finns allt som allt 13 naturskyddsområden. Det mest betydande av dem är Esbovikens fågelvattenområde som hör till Natura 2000-nätverket och som i planen anvisats med egen beteckning (nat). Enligt principerna i skötsel- och nyttjandeplanen för Esboviken (Nylands miljöcentral, 2008) som gäller Natura-området bevaras och stärks områdets naturvärden samtidigt som området kan användas även för rekreation. Den allmänna bestämmelsen i delgeneralplanen förbjuder avlägsnande av vegetation, muddring eller annat strandbyggande utan tillstånd som beviljats av Nylands NTM-central.

Sundets naturskyddsområde (reservering) omfattar ån och ådalen som anvisats som skyddsområde både i Nylandsplanen 2050 och i Kyrkslätts generalplan 2020. Den ansluter till det organiskt sett mer omfattande naturskyddsområdet med våtmarker och fågelbestånd på delgeneralplaneområdet Jorvas och Ingvalsby. Dessutom bör man beakta att en del av naturskyddsområdet ligger på gatu- och vägområdet i den planskilda anslutningen mellan Ring III och Sundsbergsvägen. I detaljplanen Masabyporten II som ska utarbetas och vid byggandet av den planskilda anslutningen ska man beakta förutsättningarna att bevara naturskyddsområdet så väl som möjligt som ett mål för planering och genomförande av projektet. Man har haft kännedom om saken vid uppgörandet av den anhängiga vägplanen för Ring III (situationen år 2022).

Utöver området som hör till Natura 2000-nätverket har naturskyddsområdena i Herrgårdsstranden, Esbovikens strandzon eller dess närhet anvisats i enlighet med Nylandsplanen 2050 och de är följande (\*-beteckningen betyder att naturskyddsområdet namn är inofficiellt, situationen år 2022):

- Sundets strandskog\* och Nybacka skog\*
- Lagmansparkens ädelträdsskog och Sundsbergs skog\*
- Båthusuddens naturskyddsområde (ligger på vattenområde, skyddet gäller stor natebock).

Syftet är att vid Esboviken genom Näseuddens lund\*, som ligger norr om Sjöviks bostadsklunga, leda en rutförbindelse rund Esboviken (riktgivande huvudfriluftsled / gång- och cykelrutt). Miljömedveten fritidsanvändning av bastubyggnaden (rs) på området äventyrar inte naturvärdena på området.

Grönkullas hassellund\* i Vitträskis zon liksom på Masagårds område belägna Björkbackas hassellund\* ligger på privat markägares mark. På Masagårds och Hullus områden ligger också Masa skog\* (annan med tanke på naturens mångfald viktig livsmiljö) och Högsätters lund\* (i skogslagen 10 § avsedd särskilt viktig livsmiljö, bördigt mindre lundområde). De två sist nämnda områdena ligger på kommunens mark. Likaså på Masagårds område ligger Bråträsks kärr\* som anvisas som naturskyddsområde.

Forststyrelsen har på området som hör till Centralskogen hösten 2022 skaffat en betydande del av den regionala ekologiska korridoren och på området bildat ett naturskyddsområde av Finnträskis gamla skogar. På området i fråga ligger otaliga i naturutredningen avsedda områden som är viktiga med tanke på naturens mångfald (Luontotieto Keiron Oy, 2014). På dess område finns också kraftledningar. Planbestämmelsen för naturskyddsområde tillåter placering av kraftledning på området. Likaså kan Framnäsparkens ädelträdsskog\* som ligger i närheten av bostadsområdet vid Masabyvägen räknas till Centralskogens område.

Områdena som beskrivs ovan är endera med stöd av naturvårdslagen skyddade områden eller så är syftet att de bildar naturskyddsområden genom programmet METSO. På naturskyddsområden får man inte genomföra åtgärder som äventyrar skyddsvärdena. Planbestämmelserna möjliggör ändå åtgärder som gäller rekreation såsom till exempel genomförande av friluftsrutter. Därtill bör det konstateras att även om områdesbegränsningarna skiljer sig något mellan Masaby delgeneralplan och Nylandsplanen 2050 har det som beskrivs ovan enligt Nylands förbunds uppfattning ingen betydelse, eftersom det i fråga om beteckningarna för naturskyddsområden och andra omgivande beteckningar är fråga om småskaliga skillnader, alltså i praktiken precisering av landskapsplanen.



Särskilt viktiga områden med tanke på naturens mångfald (luo-0)

Områden som är särskilt viktiga med tanke på naturens mångfald (luo) grundar sig på naturutredningar för området (Luontotieto Keiron Oy, 2014 och Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2015) med målet att värna om naturvärden i enlighet med 39 § i markanvändnings- och bygglagen. På plankartan har man anvisat med naturutredningen förenliga landskapsmässigt och lokalt mycket värdefulla naturobjekt. Enligt planbeteckningen är det förbjudet att utföra åtgärder som försvagar naturvärden på områden som anvisats med luo-beteckning. Numreringarna innanför parenteserna hänvisar till ett objektsnummer i tabell 6 i planbeskrivningen. I tabellen har man räknat upp värdefulla naturvärden på områdena.

Det må konstateras att ett betydande antal (ca 15 områden) av de i delgeneralplanens naturutredningar (Luontotieto Keiron Oy, 2014 och Enviro, 2015) avsedda särskilt viktiga områdena med tanke på naturens mångfald ligger på naturskyddsområden som bildats eller ska bildas och de har således inte anvisats med en egen beteckning. Två områden i utredningarna (luo-102 och luo-360) är inte längre i sitt nuvarande tillstånd i naturligt tillstånd och det är inte längre skäl att anvisa dem i delgeneralplanen. Förutsättningarna att bevara luo-områden på naturskyddsområdena har tryggats och därför anvisas dessa inte separat på plankartan.

Med tanke på naturens mångfald särskilt viktiga områden (luo) har man strävat efter att i delgeneralplanen i mån av möjlighet anvisa sådana områden där man tryggt bevarandet av naturvärden. I delgeneralplanen finns luo-objekt på närrekreationsområden (VL), jord- och skogsbruksområden (MA, MY, MU) och bostadsområden (A, AP, AO). I detaljplaneskedet ska man med mer exakt planering beakta områden som är viktiga med tanke på naturens mångfald (luo) och trygga bevarandet av områdenas naturvärden. Man bör undvika byggande på värdefulla områden. På de mest centrala områdena som ska byggas tätare i samhällsstrukturen beaktar man enligt bästa förmåga i samband med detaljplaneringen områden som är särskilt viktiga med tanke på naturens mångfald.

I tabell 6 har man sammanställt särskilt viktiga områden med tanke på naturens mångfald (luo).

Tabell 6. I delgeneralplanen anvisade särskilt viktiga områden med tanke på naturens mångfald (luo).

Delgeneralplane-beteckning	Områdes-reservering i delgeneralplanen	Objektsnamn (objektsnummer i utredningen)	Naturvärde (0-5)	Utredning
luo(46)	M	Dikad ödemark	3	Luontotieto Keiron Oy
luo(50)	M	Riklig ödemark med röträd	3	"
luo(52)	M	Färsk lund	3	"
luo(53)	M, AO	Bäck i naturligt tillstånd	3	"
luo(66)	MU/eko	Färsk mo	3	"
luo(67)	MU/eko	Fuktig lund/örttorvmo	3	"
luo(68)	MU/eko	Färsk mo	3	"
luo(81)	MU/eko, M	Frodig lundaktig mo	3	"
luo(90)	MU/eko	Moskog	3	"
luo(100)	MU/eko	Utvecklad grandominerad moskog	3	"
luo(105)	VL, AP	Bäck	3	"
luo(109)	RM/s	Gamla lundaktiga moar med blandskog	3	Ympäristösuunnittelu Enviro Oy
luo(111)	RM/s, EV	Medelålders lundaktiga moar med blandskog	3	"
luo(115)	VL	Gamla lövträdsdominerade lundaktiga moar	4	"
luo(116)	VL	Färska medelnäringsrika lundar	4	"
luo(117)	VL, AP	Medelålders lövträdsdominerade lundaktiga moar	4	"
luo(120)	EV	Färska medelnäringsrika lundar	3	"
luo(123)	VL, AP	Färska medelnäringsrika lundar	4	"
luo(124)	VL, AP	Medelålders lövträdsdominerade lundaktiga moar	3	"
luo(126)	AP	Färska medelnäringsrika lundar	3	"

Delgeneralplane-beteckning	Områdes-reservering i delgeneralplanen	Objektsnamn (objektsnummer i utredningen)	Naturvärde (0-5)	Utredning
luo(134)	VL	Fuktiga medelnäringsrika lundar	3	Ympäristösuunnittelu Enviro Oy
luo(233)	MY	Medelålders talldominerade torra moar	3	"
luo(237)	MY	Medelålders talldominerade torra moar	3	"
luo(260)	MU	Medelålders talldominerade torra moar	3	"
luo(268)	MU	Medelålders talldominerade torra moar	3	"
luo(276)	MU, VL	Medelålders grandominerade lundaktiga moar	3	"
luo(364)	MY	Färska medelnäringsrika lundar	3	"
luo(365)	MY	Gamla lundaktiga moar med blandskog	3	"

### Ekologiskt nätverk

En regionalt betydelsefull ekologisk korridor ligger i delgeneralplanens södra del. I enlighet med den allmänna bestämmelsen fungerar jord- och skogsbruksområdena och rekreationsområdena som gränisar till bostadsområdena genom sina "grönfingrar" som delar av ett vidsträckt ekologiskt nätverk.

Det ekologiska nätverket (innefattar VL-, VL/eko-, VU-, MA-, MY- och SL-områden) som anvisats i delgeneralplanen har en storlek om cirka 510 ha (nästan 40 % av hela delgeneralplanens areal). Då de jord- och skogsbruksdominerade områdena (M-, MU- och MU/eko-områdena) räknas med i det ekologiska nätverket, är det ekologiska nätverket som anvisats i delgeneralplanen till storleken cirka 625 ha (nästan 50 % av delgeneralplanens areal). Delgeneralplanens omfattning är ca 13 ha.

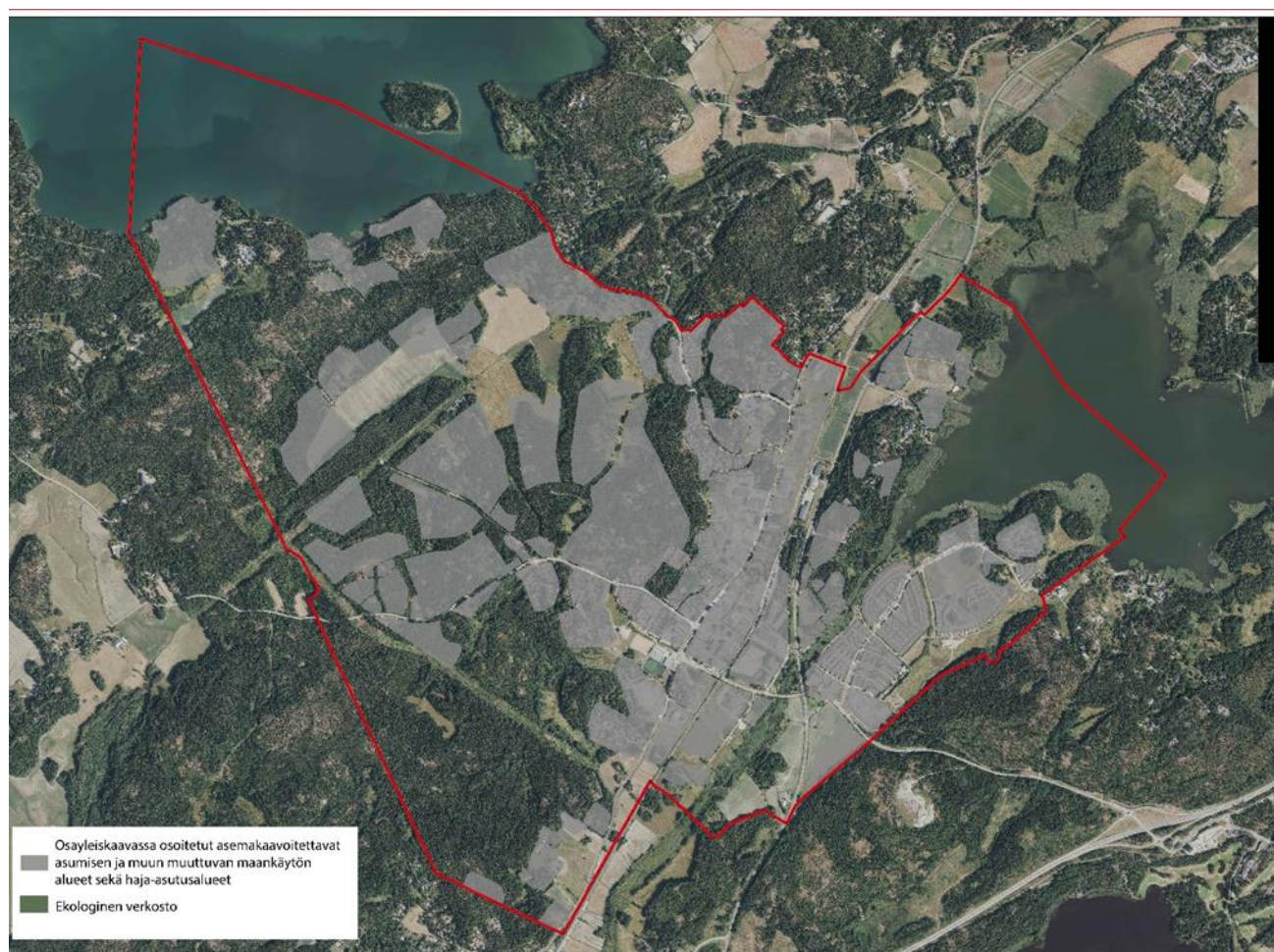


Bild 37. Plan för det ekologiska nätverket i delgeneralplanen: grönnät som fullföljs av delgeneralplanen och som består av byggda områden (VL-, SL-, M-, MA-, MU- och MY-områden). Delgeneralplaneområdet är avgränsat med rött.

### Viktiga områden för flygekorrens livsmiljö (s-1) och förbindelser

Områdena som är viktiga för flygekorrens livsmiljö, dvs. kärnområden, har anvisats med beteckningen s-1 på delgeneralplanekartan. Enligt flygekorrsutredningen (Luontoselvitys Metsänen, 2019) har det anvisats totalt 17 kärnområden på plankartan. Man har strävat efter att anvisa beteckningarna på närrekreationsområden (VL), men en del av beteckningarna har på grund av planens stora drag anvisats också på kvartersområden för boende (A, AP). I samband med detaljplaneringen ska man utreda flygekorrarnas föröknings- och rastplatser och anvisa att de ska skyddas. Med stöd av 49 § i naturvårdslagen är det förbjudet att förstöra och försämra flygekorrarnas platser där de förökar sig och rastar.

Det är viktigt att i markanvändningen genomföra och bevara funktionerande och tillräckliga förbindelser för flygekorren. Lämpligt förbindelser för flygekorren har anvisats i plankartan på punkt 4 i flygekorrsutredningen (Luontoselvitys Metsänen, 2019) och på basis av kommunens miljövårdsmyndighets granskning.

Enligt planbestämmelsen ska förbindelserna som lämpar sig för flygekorren bevaras eller genomföras med ett trädbestånd och i tillräcklig bredd i den fortsatta planeringen. Förbindelsens läge är riktgivande och preciseras under den fortsatta planeringen i och med de noggrannare utredningarna.

### Område som är viktigt för fladdermusens livsmiljö (s-2)

På delgeneralplanens område har man hösten 2022 observerat (Luontotieto Keiron Oy) ett viktigt område för fladdermusens livsmiljö, som ligger i en bunker som byggdes under Porkala arrendetid. Uppenbarligen är bunkern också en övervintringsplats för fladdermöss. Området i fråga hör till Centralskogen men ligger ändå i närheten av Masaby tätort och rekreationsområde i delgeneralplanen, i den omedelbara närheten av naturskyddsområdet i Finnträskes gamla skogar. Med stöd av 49 § i naturvårdslagen är det förbjudet att förstöra och försämra fladdermössens platser där de förökar sig och rastar.

## 8.3.2 Kulturmiljö

### Fornminnesobjekt (sm) och andra kulturarvsobjekt

På planeringsområdet ligger åtta fasta fornlämningar som fridlysts enligt fornminneslagen (295/1963) (Museiverket, 2012). I delgeneralplanen har objekten anvisats på plankartan med sm-beteckning. Utgrävning, täckning och ändring av området eller andra ingrepp är förbjudna enligt planbestämmelsen gällande fornminnesobjekt. Man ska begära museimyndighetens utlåtande om markanvändningsplaner som gäller området. Siffran inom parentes hänvisar till tabell 7 i planbeskrivningen.

Det må konstateras att av platserna för lösa fynd från stenåldern har man inventerat Kuopila och Saunakallio, men de har i enlighet med Västra Nylands museum inte framförts på plankartan.

Beaktansvärt gällande båda de ovan nämnda planbeteckningarna är att skydds-beteckningen på plankartan endast omfattar objektets antagna mittpunkt. Till exempel boplatserna kan till sin yta vara mycket omfattande. Av den orsaken ska objektets omfattning utredas närmare hos museimyndigheten, om man i deras omgivning planerar markanvändning som ändras.

### Historisk gränslinje (hr)

I delgeneralplanen har anvisats en historisk gränslinje mellan Finland och Sovjetunionen under Porkala arrendetid (1944–1956).

### Militärhistoriska lämningar

Det finns militära lämningar från Porkala arrendetid på delgeneralplanens planeringsområde (Silvast, 2004). I Silvast's forskning har man dock hittat endast två fynd på planeringsområdet för Masaby delgeneralplan: barackbyggnaderna vid anslutningen till Ring III och en underrättelsecentral på Solbackas och Majviks område. Barackbyggnaderna ligger på ett område där markanvändningen ändrar kraftigt och därför har de inte anvisats i delgeneralplanen. Underrättelsecentralen låg i nuvarande mötes- och kongresshotell Majviks huvudbyggnad. Mötes- och kongresshotellets område har i delgeneralplanen anvisats som område på vilket miljön bevaras. Siffran inom parentes hänvisar till tabell 7 i planbeskrivningen.

Förutom Silvast's fynd känner man på planeringsområdet till andra krigshistoriska lämningar, såsom bunkrar. Man har ändå inte gjort någon inventering av krigshistoriska lämningar som täcker hela området i delgeneralplanen, och därför har alla enskilda lämningar man känner till inte anvisats i delgeneralplanen.



Den allmänna bestämmelsen om krigshistoriska lämningar i delgeneralplanen fordrar att man vid utarbetande av en detaljplan gör en inventering av krigshistoriska lämningar från Porkala arrendetid.

*Tabell 7. I delgeneralplanen anvisade fasta fornlämningar som fredats i lagen om fornminnen samt övriga kultursarvsobjekt såsom krigshistoriska lämningar (OBS! objekten sm (9) och sm (10) har av karttekniska skäl anvisats på kartan över delgeneralplanen innanför planområdet alltså i närheten av de faktiska koordinatpunkterna).*

Objektsbeteckning	Objektsnamn	Skyddsgrunder	Planbeteckning
1000022595	Masaby	Historisk boplat, fast fornlämning	sm(1)
1000022600	Hullus/Huttlus	Historisk boplat, fast fornlämning	sm(2)
1000022599	Nissniku	Historisk boplat, fast fornlämning	sm(3)
1000022598	Köpas	Historisk boplat, fast fornlämning	sm(4)
1000022597	Masaby	Historisk boplat, fast fornlämning	sm(5)
1000022596	Masaby 2	Historisk boplat, fast fornlämning	sm(6)
1000022601	Ingvaldsby	Historisk boplat, fast fornlämning	sm(7)
1000022602	Karras	Historisk boplat, fast fornlämning	sm(8)
1000028600	Nyrödjebergen	Medeltida stenkonstruktioner	sm(9)
1000037898	Alsterbeksrå	Historiskt råmärke	sm(10)
1000044682	Hommasgrändens bunker	Modern försvarsbefästning	kp(1)
1000022605	Masaby	Modern försvarsbefästning	kp(2)
1000042586	Hullus W 1	Utrustning (eldhärd) från Porkala arrendetid	kp(3)
1000042587	Hullus W 2	Skyttegrav från Porkala arrendetid	kp(4)
1000042597	Hullus W 3	Skyddsrum från Porkala arrendetid	kp(5)
1000042584	Mössmyren 1	Skyttegrav från Porkala arrendetid	kp(6)
1000042585	Mössmyren 2	Skyddsrum från Porkala arrendetid	kp(7)
1000037900	Bråaträsket 1	Skyttegrav från Porkala arrendetid	kp(8)
1000037901	Bråaträsket 2	Skyttegrav från Porkala arrendetid	kp(9)
1000037902	Bråaträsket 3	Skyddsrum från Porkala arrendetid	kp(10)
1000037903	Bråaträsket 4	Modern försvarsbefästning	kp(11)
1000037904	Bråaträsket 5	Skyttegrav från Porkala arrendetid	kp(12)
1000037905	Bråaträsket 6	Markkonstruktion	kp(13)
1000037906	Bråaträsket 7	Utrustning (eldhärd) från Porkala arrendetid	kp(14)
1000044523	Bråaträsket 8	Modern försvarsbefästning	kp(15)

#### Landskapsmässigt betydande kulturmiljö och övriga kulturmiljöer

I delgeneralplanen har man anvisat villaområdet på Vitträskes södra strand som en landskapsmässigt betydande kulturmiljö (ma(1224)) i enlighet med landskapsplanen, liksom även kulturmiljön med Hagabackens villor i Esboviken (ma(1225)). Enligt planbestämmelsen ska åtgärderna som vidtas på områdena vara sådana att områdets byggnads- och kulturhistoriskt och för landskapsbilden värdefulla karaktär bevaras. För åtgärder som utförs på områdena ska man begära ett utlåtande av museimyndigheten. Siffran inom parentes hänvisar till planbeskrivningens förteckning. Likaså har den med Nylandsplanen 2050 förenliga landskapsmässigt betydande kulturmiljön (ma(01009)) i Bobäcks by och Vitträskes omgivning anvisats i delgeneralplanen. På plankartan i fråga har området beskrivits enligt följande: område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden.

Den landskapsmässigt betydande kulturmiljön med villorna på Hagabacken i Esboviken i delgeneralplanen har dessutom delvis anvisats som ett område där miljön bevaras. För bevarande anvisas de områden där det finns villaobjekt som ska skyddas. Eftersom kulturmiljön i fråga ligger i närheten av Masaby station i en primär zon

för utveckling i kommunen, är det på området motiverat att ställvis anvisa tätt kompletterande byggande. Anpassning av kompletterande byggande på området avgörs i detaljplaneprojektet för Solbacka och Majvik, där landskapets värde i den byggda kulturmiljön beaktas på bästa möjliga vis.

Kulturmiljöer av lokal betydelse (kulturmiljöerna i Masagård, Furugård, Köpas samt Vestergård och Östergård) har i delgeneralplanerna anvisats som områden där miljön bevaras.

Enligt planbestämmelsen ska man på områden där miljön bevaras bevara områdets kulturhistoriskt betydande byggnader, konstruktioner och grönomgivning. Det landskapsmässiga och kulturhistoriska värdet i områdets miljö ska beaktas i byggandet. Man begära ett utlåtande av museimyndigheten om planer som gäller området.

### Gravplats som ska skyddas (eh-369)

På delgeneralplanens planeringsområde finns invid Tinaåkersvägen en grav för de röda i Masaby, som är ett skyddat minnesmärke. Minnesmärket har uppförts till minne av dem som stupade i slaget år 1918. Siffran i parentes hänvisar till förteckningen över skyddsobjekt i Kyrkslätts generalplan 2020.

Enligt planbestämmelsen gäller beteckningen ett värdefullt objekt som man inte får skada eller riva. För åtgärder ska man begära ett utlåtande av museimyndigheten.

### Historisk väglinje (sh)

Beteckningen gäller förutom Masabyvägen de historiska vägsträckningarna på Smedsbyvägen och Hvittorpsvägen. Man ska försöka bevara vägens höjd och linjens särart i åtgärder som gäller väghållningen. Om markanvändningsplaner som gäller objektet ska man begära ett utlåtande av museimyndigheten.

### Byggnader och byggnadsgrupper som ska skyddas (sr)

I delgeneralplanen har man som byggnader som ska skyddas anvisat byggnader som på basis av inventeringen av Masabys kulturmiljö (Stadionark 2015) bedömts höra till skyddsklasserna 1 eller 2 och som på plankartan anvisats som byggnader som ska skyddas (sr). Undantag till det här är tre objekt som beviljats rivningstillstånd före delgeneralplanen blir färdig (Tomtebo, objektsnummer 1231 i utredningen; Masalan koulu, objektsnummer 1234 i utredningen; Strängnäs, objektsnummer 1056 i utredningen). Beteckningen för byggnad som ska skyddas gäller 81 byggnader. Det finns 34 objekt av värdeklass 1 och sammanlagt 47 objekt av värdeklass 2. Objektens skyddsgrunder framgår ur bilaga 9 till beskrivningen samt ur utredningen ovan.

Enligt planbestämmelsen får byggnaden inte rivas. Reparations- och ändringsarbeten som utförs i byggnaderna ska vara av sådan art att byggnadens arkitektoniska värden och stil inte förstörs. Man ska begära museimyndighetens utlåtande om ändringarna. Siffran inom parentes hänvisar till tabellen i bilaga 8 och till objektsnumret i utredningen. Vid detaljplaneringen av områdena ska man för varje byggnads del utreda närmare skyddsbehovet som baserar sig på en noggrannare utredning som görs upp i samband med detaljplanen.

### Område för byggnader som ska skyddas (SR)

Hvittorps lägergård har i delgeneralplanen anvisats som en områdesreservering för byggnader som ska skyddas (SR) i enlighet med det gällande detaljplanen för Hvittorp. Områdets byggnader, inklusive villa Hvittorp, har skilt betecknats som en skyddad byggnad (sr), men med områdesreserveringen vill man trygga bevarandet av kulturmiljön och den ursprungliga villaträdgården.

## 8.4 Jämförelse med riksomfattande mål för områdesanvändningen

Delgeneralplanen stämmer överens med de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Markanvändningen i den stödjer sig i första hand på den gällande samhällsstrukturen med vilken man skapar förutsättningar för koldioxidsnål och resurseffektiv samhällsutveckling. Trafiksystemet i delgeneralplanen möjliggör hållbar trafik inom planeringsområdet och därifrån vidare med kollektivtrafik, såsom med tåg- och bussförbindelser och cykel- och gångförbindelser.

En med planen förenlig områdesstruktur möjliggör utveckling av närings- och företagsverksamhet på områden för centrumfunktioner, områden för service och förvaltning och på arbetsplatsområden. Dessutom skapar den betydande invånarökningen som delgeneralplanen möjliggör förutsättningar för tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen kräver. Tjänster, arbetsplatser och boende blandas i den täta stadsmiljön i delgeneralplanen på områden för centrumfunktioner, så att olika befolkningsgrupper har lätt att nå funktioner genom kollektivtrafik, gång eller cykling.

I delgeneralplanen har man förberett sig på konsekvenserna av klimatändringen genom att i strandzoner anvisa byggande utanför områden med översvämningsrisk. Likaså har man i den utarbetade dagvattenutredningen (Ramboll Finland Oy, 2020) blivit medveten om till exempel riskfaktorer som förorsakas av störtregn och förberett sig på dem. Delgeneralplanen skapar med sin markanvändningslösning förutsättningar för förbättring av kollektivtrafiken och på samma principer främjar den gång och cykling. Miljö- och hälsolägenheter som förorsakas av buller förebyggs i den fortsatta planeringen i enlighet med vägplanen för Ring III och i och med de kommande detaljplanerna. På delgeneralplanens område är det inte heller tillåtet att placera företagsverksamhet som förorsakar miljö- och bullerolägenheter.

I planprojektets slutskede har man utarbetat en bedömning av miljökonsekvenserna för Masaby delgeneralplan (Ramboll Finland Oy, 2022). Markanvändningslösningen i delgeneralplanen alltså bland annat koncentration av boende till den nya ringaktiga gatuförbindelsen i Masaby tätort möjliggör höjning av servicenivån inom kollektivtrafiken, med vilket man kan inverka minskande på invånarnas bilberoende. Dessutom är det möjligt att anlägga en infartsparkering i stort sett enligt nuläget på Masaby station och i närheten av stambussens hållplatser genom att göra det möjligt att använda till exempel parkeringsområdet vid Masaby idrottspark som infartsparkering (Allmän plan för Masaby idrottspark (Ramboll Finland Oy, 2011). Syftet är att bygga ett litet resecentrum på stationsområdet i Masaby centrum. En preliminär plan för området har utarbetats som en del av kvalitets- och miljöplanen för Masaby (FCG Oy, 2017). Likaså främjar gång- och cykelförbindelserna och byggandet av nya hållbar trafik. Rekommendationer för nybyggnad, där bland annat byggande i trä framhävs, ingår i planbestämmelserna i delgeneralplanen.

Delgeneralplanen fullföljer målet om livskraftiga natur- och kulturmiljöer och värnande om naturtillgångar. Sörjandet för natur- och kulturmiljön grundar sig på inventeringar som utförts på planeringsområdet. Värdefulla natur- och kulturmiljön anvisas i delgeneralplanen så att de i huvudsak ska bevaras. Undantag är Furugårds område som ligger på Masaby stationsområde och Hagabackas villasamhälle på Majviks område, där man i båda värdehelheterna i kulturmiljön anvisas i delgeneralplanen tätt byggande då de ligger i Masaby stations influensområde och i zonen för samhällsstruktur som ska byggas tätare. Bevarandet av byggnader som ska skyddas och värdefulla naturobjekt har anvisats i detaljplanerna för områdena. Dessutom anvisas de både i delgeneralplanen och i kommande detaljplaner för planeringsområdet och i ändringar av detaljplaner. Främjandet av naturens mångfald och ekologiska förbindelser har beaktats i delgeneralplanen.

Rekreationsrutterna som anvisas i delgeneralplanen fortsätter enhetligt från planeringsområdet och är tillräckliga med beaktande av ökningen av invånarantalet, som ökar rekreationsanvändningen både på planeringsområdet och på dess närområden.

I delgeneralplanen har man förberett sig på produktion av förnybar energi i fråga om jordkabelinjen (kraftöverföringsförbindelsen) som datacentralprojektet i Kolabacken kräver och i fråga om ett nytt område för samhällsteknisk försörjning. Syftet är att bygga ett solcellssystem på området i fråga, området som ska detaljplaneras i Blåbärsbrinken. Man förhåller sig positivt till system och lösningar för förnybar energi på planeringsområdet för delgeneralplanen och man önskar att sådana genomförs i den mer detaljerade planeringen. I delgeneralplanen har man tryggt linjer för kraftledningar som är betydande för den riksomfattande energiproduktionen genom att anvisa dem i plankartan.

### 8.5 Jämförelse med Nylandsplanen 2050

Bostadsområdena som genomförs mest effektivt ligger på område för nuvarande Masaby tätort och dess närområde i delgeneralplanen, på områden för tätortsfunktioner och utvecklingszoner för tätortsfunktioner i Nylandsplanen 2050. Delgeneralplanen fullföljer Nylandsplanen 2050, även om till exempel reservområdena ligger nordväst om beteckningen för kraftledning, som i Nylandsplanen 2050 anvisats som vitt område. Likaså det befintliga området för boende som hör till Bobäcks by i närheten av sjön Vitträsk ligger på det ovan nämnda vita området.

Utvidgningsriktningarna för boende i Masaby tätort i delgeneralplanen stödjer sig på den rådande samhällsstrukturen. De kan ses som en bra fortsättning med tanke på områdesstrukturen med vilken man uppnår planens centrala mål gällande kompletterande boende i Masaby centrum och funktioner som tjänar invånarna. De nya områdena som ska detaljplaneras kopplas naturligt till varandra och de närliggande rekreationsområdena. Områdena för boende stöder sig i enlighet med nuläget på i stationsområdet belägna Masaby centrum och de tjänster som centrumet erbjuder. I och med den etappvis framskridande detaljplanering förbättras möjligheterna för invånarna på olika områden att använda både kollektivtrafik och förbindelserna för gång och cykling i de vardagliga resorna. Å andra sidan är utmaningen fortfarande att ordna kollektivtrafik från



Masaby centrum till bostadsområdena längst bort. Den södra och den nordvästra delen av delgeneralplanen bevaras som jord- och skogsbruksdominerat glesbygdsområde.

På Masagårds område i delgeneralplanen finns reserveringar för småhusdominerade bostadsområden som anvisats som reservområden avvikande från markanvändningen i Nylandsplanen 2050. Ändå konstaterade man vid myndighetssamrådet i skedet för godkännande att beteckningen för reservområdet kan godkännas eftersom ibruktagandet av nya bostadsområden berörs av tajmning så att de kan byggas då de övriga småhusdominerade bostadsområdet i närområdet i huvudsak har byggts.

I den östra delen av delgeneralplanen finns det med Nylandsplanen 2050 förenliga Esbovikens fågelvattenområde som hör till Natura 2000 och som anvisats som naturskyddsområde liksom naturskyddsområdena i samma strandzon eller dess omedelbara närhet. Dessa områden är Esbovikens Båthusudden (skyddsgrund är förekomst av stor natebock), Sundets strandskog\*, Lagmansparkens ädelträdsskog, Nybacka skog\* och Sundsbergs skog\* (namnen på objekt med beteckningen \* är inofficiella).

Hagabackens villor i Esboviken och kulturmiljön vid villorna på Vitträskes södra strand är viktiga områden med tanke på värnandet om landskapet. I Nylandsplanen 2050 har båda villaområdena anvisats som kulturmiljöer av landskaplig betydelse. Delgeneralplanen skiljer sig från Nylandsplanen 2050 på så sätt att Hagabackens villor i Esboviken anvisats delvis som område där miljön ska bevaras. Villorna på sjön Vitträskes södra strand har anvisats i delgeneralplanen i enlighet med landskapsplanen som ett kulturlandskap av landskapsmässig betydelse.

En regional grönförbindelse enligt Nylandsplanen 2050 ligger i den södra delen av delgeneralplanen. Markanvändningen och planbestämmelserna i den ekologiska korridoren i fråga säkrar bevarandet av den ekologiska korridoren. I enlighet med den allmänna bestämmelsen i delgeneralplanen fungerar naturskyddsområdena, närrekreationsområdena och de jord- och skogsbruksdominerade områdena som en del av det på landskapsnivå och lokal nivå betydande ekologiska nätverket och delvis också områdets rekreationsbetonade friluftsrutter.

De radiala närrekreationsområdena, alltså "grönfingrarna", i delgeneralplanen möjliggör grönförbindelser mellan bostadsområdena och från dem till mer vidsträckt grönområden bland annat Centralskogen och det vid sjön Vitträsk belägna rekreationsområdet där det finns en lite badstrand. Den regionalt betydelsefulla ekologiska korridoren som löper via Centralskogen ansluter i delgeneralplanen för Jorvas och Ingvalsby till samma korridor, leder via viltbron som ska byggas över Ring III vidare via viltbron som redan byggts på Västerleden till sjön Finnträsk och dess skogar. I delgeneralplanen har området för korridoren anvisats till största delen som naturskyddsområde. Enligt planbestämmelsen ska den ekologiska korridorens funktion säkerställas och den ska anläggas så att den tryggar djurens möjligheter att röra sig, Utöver ovanstående kräver landskapsförändrande jordbyggnadsarbete, trädfällning och åtgärd som kan jämföras med dessa enligt planbestämmelsen tillstånd på så sätt som stadgas i MBL 128 §.

I enlighet med Nylandsplanen 2050 finns på delgeneralplanens område tre befintliga kraftledning av vilka en är en underjordisk elöverföringsförbindelse (Estlink, 150 kV). Också en naturgasledning har anvisats i enlighet med Nylandsplanen 2050. Utöver ovanstående behövs för Kolabackens datacentral två nya jordkablar. Syftet är att bygga den ena (2x110 kV) bredvid den befintliga kraftledningen delvis på området för regional ekologisk korridor i Nylandsplanen 2050. Syftet är att bygga en del av den riktgivande jordkabeln på naturskyddsområde i delgeneralplanen. Förutom ovanstående har man delgeneralplanen anvisat en riktgivande linje för en underjordiska elöverföringsförbindelser (2x400 kV), som behövs för att köra i gång verksamheten i Kolabackens datacentral. Linjen i fråga löper i riktning nord-syd genom Masaby tätort.

Man kan på basis av ovanstående anse att delgeneralplanen följer och preciserar Nylandsplanen 2050.

### 8.6 Jämförelse med den gällande generalplanen

I beskrivningen till Kyrksläatts generalplan 2020 nämns inte det mål som markanvändningslösningen möjliggör för befolkningen. Kommunen har efter färdigställandet av generalplanen (lagakraftvunnen år 2000) utarbetat flera delgeneralplaner i vilka man mer detaljerat undersökt till exempel trafiknät, ordnande av service och placering av boende. I regel har man i de utarbetade delgeneralplanerna ofta i planeringen i begynnelsekedet satt upp ett projektspecifikt invånarmål och ett målar för projektet.

Genom invånarantalet som möjliggörs av delgeneralplanen för Masaby (max 15 000 inv.) och de uppgjorda befolkningsprognoserna får man viktig information om bland annat skolornas elevantal på lång sikt och

skolornas beredskap att ta nya elever. Det samma gäller antalet daghemsbarn. Likaså ger befolkningsprognoserna viktig information om organiseringen av service för seniorer. Det må konstateras att måläret för delgeneralplanen för Masaby är år 2050.

Jämfört med Kyrksläotts generalplan 2020 är området för centrumfunktioner i Masaby delgeneralplan mer omfattande. Den mest betydande ändringen gäller området mellan kustbanan och Masabyvägen som i den gällande generalplanen anvisats som område för företagsverksamhet och i delgeneralplanen delvis som område för centrumfunktioner och delvis som arbetsplatsområde. Kring området för centrumfunktioner i delgeneralplanen har man anvisat bostadsområden som ska byggas effektivare än området för småhus i generalplanen. I delgeneralplanen effektiveras på så sätt markanvändningen på ovanstående områden i Masaby centrum och dess omedelbara närområden jämfört med markanvändningen i generalplanen. Nya småhusdominerade bostadsområden anvisas på jord- och skogsbruksområden i generalplanen till exempel längs Smedsbyvägen och nordväst om kraftledningarna, varför samhällsstrukturen utvidgas i delgeneralplanen något i nordvästlig riktning.

På Masagårds område i delgeneralplanen finns reserveringar för småhusdominerade bostadsområden som anvisats som reservområden. Det innebär att byggandet av dem är villkorligt så att de övriga småhusdominerade bostadsområdena i närområdet ska ha byggts till minst 75 %.

Delgeneralplanen möjliggör avsevärt mera bostadsproduktion på Solbackas och Majviks område i Esbovikens strandzon, där delgeneralplanen möjliggör fyra olika alternativ för ordnandet av trafiken.

Bostadsområdena för fristående småhus av glesbygdskaraktär som ligger på tätortens randområden i delgeneralplanen har i den gällande generalplanen reserverats i huvudsak för jord- och skogsbruksområden. Bostadsområdena för fristående småhus i delgeneralplanen konstaterar emellertid den gällande situationen eller anvisar med stamlägenhetsberäkningen förenliga kalkylerade byggplatser på kartan, så jämfört med generalplanen ökar inte dessa områden byggandet nämnvärt. Däremot anvisas i delgeneralplanen mycket mer småhusbyggande på småhusdominerade bostadsområden som anvisats för detaljplanering. Effektiviteten på dessa bostadsområden avgörs i samband med detaljplaneringen.

Grönstrukturen preciseras jämfört med generalplanen. I delgeneralplanen anvisas områdesreserveringar i fråga om boende och grönområden i en mer exakt skala. Den mest betydande enskilda skillnaden jämfört med grönstrukturen i generalplanen framgår som utvidgning av rekreationsområden i Esbovikens strandzon. Också gång- och cykelförbindelserna från Masaby centrum och dess närområde till Esboviken förbättras då dessa möjliggörs i delgeneralplanen. Likaså blir möjligheter för friluftsrutter mer mångsidiga då nätet byggs i och med nya detaljplaner. Kommunens mål är att utveckla Centralskogen till ett friluftsområde för kommuninvånare. Preliminärt planeras genom området gång- och cykelförbindelser från Masaby till Jorvas och kommuncentrum. I delgeneralplanen har man berett sig på genomförandet av förbindelserna som beskrivs ovan.

Det må konstateras att då Masaby delgeneralplan vunnit laga kraft ersätter den Kyrksläotts generalplan 2020 på sitt område.

### 8.7 Jämförelse med de gällande detaljplanerna

Markanvändningen i detaljplanerna på delgeneralplanens område ändras inte egentligen i och med godkännandet av delgeneralplanen, men den möjliggör och kommer sannolikt på lång sikt att leda till detaljplaneändringar i synnerhet på Masaby centrums område med närområden.

### 8.8 Jämförelse med utvecklingsbilderna

Delgeneralplanen har uppgjorts i enlighet med principerna i kommunens godkända utvecklingsbilder.

I En blick in i framtiden – Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 beskrivs Masaby tätort måläret 2040 som ett växande centrum vid banan, där nytt byggande förstärker områdets särprägel. Masaby affärscentrum har förnyats och byggandet av centrumområdet är mångsidigt med allt från småhus till flervåningshus. Målet med utvecklingsbilden är att Masabys affärscentrum är lika mångsidigt år 2060 och att det omfattar nya arbetsformer och tjänster. Delgeneralplanen stödjer måluppställningen i utvecklingsbilden.

I utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2040 uppgjordes en kartpresentation, där man redan preliminärt undersökte olika dimensioneringszoner för boendet. Zoner som använts i delgeneralplanen baserar sig på dessa. I kartan i utvecklingsbilden anvisades också nya bostadsområden som anvisats även i delgeneralplanen. I utvecklingsbilden anvisades stommen för grönbyggandet i Masaby och Bobäck och de viktigaste ekologiska

förbindelserna och rekreationsrutterna. För dem har man i delgeneralplanen sökt preciserade lägen och anvisat dem något mer omfattande än i kartan i utvecklingsbilden. De nya trafikförbindelsebehoven i utvecklingsbilden har också inkluderats i huvudsak i delgeneralplanen. Av dem har placeringen av ringvägen och matargatan i detaljplanen för Solbacka och Majvik preciserats i delgeneralplanen.

Fastän utvecklingsbilden för Jorvas och Sundsberg 2040 och 2060 inte gäller delgeneralplaneområdet, har riktlinjerna och utvecklingsmålen för markanvändningen i planen en betydande inverkan också på utvecklingen av Masaby tätort i framtiden. Förutom ovanstående inverkar Esbo stadsplaner på Stensviksområdet också på den framtida utvecklingen av såväl Kyrklätt som Masaby tätort i Västerledens utvecklingskorridor.

## 9 KONSEKVENSBEDÖMNING

Konsekvensbedömning inom planläggningen grundar sig på markanvändnings- och bygglagen (MBL). Konsekvensbedömning producerar information om betydande konsekvenser av fullföljandet av planen. Information produceras och utnyttjas genom planläggningsprocessen. Konsekvensbedömningen i delgeneralplanen grundar sig på expertbedömning av kommunens samhällstekniska sektor och konsekvensutredningar i materialet till delgeneralplanen.

Konsekvensbedömning i enlighet med MBF 1 §:

Vid utredning av sådana konsekvenser av planer som avses i 9 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) beaktas tidigare gjorda utredningar samt andra omständigheter som inverkar på behovet av utredningar. Utredningarna ska innehålla tillräckliga uppgifter för att det ska vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser genomförandet av planen har:

- människors levnadsförhållanden och livsmiljö
- jord- och berggrund, vatten, luft och klimat
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi och trafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Föremålet för konsekvensbedömningen av planläggningen är byggande och annan markanvändning som delgeneralplanen möjliggör. Planens detaljriktighet och den styrande verkan påverkar hur detaljerat konsekvenserna bedöms. De är i stor utsträckning bundna till plannivån och planens karaktär. Delgeneralplanen för Masaby är en plan som styr detaljplaneringen.

### 9.1 Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö

#### Allmänt

Förverkligandet av delgeneralplanen medför ändringar i nuläget. Nya områden anvisas för byggande och samhällsstrukturen blir tätare, trafikmängden ökar och nya invånare flyttar till området. Å andra sidan bevaras en del av de bekanta landskaps- och grönområdena, som till exempel den största delen av Masagårdens åkerområden, majoriteten av Centralskogens område och kulturmiljöområdet vid Vitträsk strand samt Masabyvägens vägsträckning.

Delgeneralplanen möjliggör ett betydande antal nya invånare i Masaby tätort. Markanvändningen i planen möjliggör också på ett mångsidigt sätt olika boendetyper på planeringsområdet från tätt centrumaktigt boende till landsbygdsaktigt boende. Det innebär att kommunen i tätorten kan erbjuda olika boendemöjligheter och på så sätt möta ändrade bostadsbehov då man uppgör detaljplaner för området.

Konsekvenserna som ändringarna som möjliggörs av markanvändningen i delgeneralplanen medför för livsmiljön är ställvis stora. Ändringarna och deras konsekvenser mångsidig gör ändå till exempel områdets serviceutbud och bostadsutbud, vilket ökar de boendes valmöjligheter och minskar förflytningsbehovet. Områdets nuvarande invånares och aktörers livsmiljö ändras: en del av områdena i utveckling förenhetligas tack vare det kompletterande byggandet, på en del av områdena bygger man nytt, vilket beroende på invånare kan visa sig som en bra eller dålig förändring. Rekreationsområdena enligt delgeneralplanen upplevs vanligtvis som en positiv förändring, även om det kompletterande byggandet kan minska på områden som ansetts vara rekreationsområden. De i huvudsak lokala invånarna uppskattar områdets skyddade byggnader, kulturlandskap



och naturnärhet och den egna ron som det erbjuder. Dessa faktorer är också en betydande del av Kyrksläotts lokala identitet. I kommande detaljplaneprojekt i Masaby ska man fästa särskild uppmärksamhet vid och sträva efter förenhetligande planering som respekterar kultur- och naturmiljön. I de allmänna bestämmelserna i delgeneralplanen förutsätts ju anpassning av nytt byggande efter landskapet, det befintliga byggnadsbeståndet och naturförhållandena på hela planeringsområdet. På de bostadsområden som är förenliga med delgeneralplanen och som ska detaljplaneras samt på rekreationsområden har man genom planbestämmelser anvisat en åtgärdsbegränsning som gäller trädfällning för att områdenas natur- och rekreationsvärden kan tryggas för kommande detaljplanering.

Den ökande befolkningens mängden har troligtvis också en positiv effekt på serviceutbudet i Masabyområdet, och det piggar upp den lokala ekonomin. På det omfattande området för centrumfunktioner kan också placeras en avsevärd mängd nya arbetsplatser. En stor del av dem är troligtvis servicearbetsplatser, eftersom en växande befolkning behöver många olika slags tjänster. Visserligen är serviceutbudet i Masaby på god nivå redan år 2022: till exempel den service som ordnas av kommunen, så som biblioteket och allaktivitetshuset, idrottsmöjligheterna samt skolorna och daghemmen är av god kvalitet. Samhällsstrukturen i Masaby centrum har byggts tätare sedan 2010-talet. Under utarbetandet av delgeneralplanen och i och med det kompletterande byggandet har man i stenfoten i de nya flervåningshusen i centrum placerat affärer och annan företagsverksamhet. På området finns tre dagligvaruhandlare av vilka två i Masaby centrum och en i Herrgårdsstranden. En kännbar ökning av invånarantalet ökar trycket på såväl mångsidigare offentliga och kommersiella tjänster som på skapandet av dem. Ökandet av när servicen har i regel en positiv effekt på människors livsmiljö eftersom det minskar behovet av att förflytta sig i onödan och ökar ett aktivt umgänge och livar upp området.

Utöver servicen som blir mångsidigare, möjliggör delgeneralplanen också ett ökande antal arbetsplatser. Många av de nuvarande obebyggda företagstomterna eller företagstomterna som inte är byggda fullt ut (situationen år 2022) ligger på områden för centrumfunktioner i delgeneralplanen. Eftersom planbeteckningen för centrumfunktioner tillåter väldigt mångsidig verksamhet på området, möjliggör den en blandning av olika funktioner så som boende, tjänster och arbetsplatser. Därför kan det till exempel i kvarteret Masaby centrum i framtiden finnas mycket olika och från varandra avvikande funktioner. De blandade funktionerna kan också leda till att det uppstår dygnetruntverksamhet i Masaby centrum, även om det eftersträvade invånarantalet i första hand riktar sig till uppkommande av en trygg småstad med mångsidiga närtjänster och en intressant stadsbild.

Man kan också förbättra kollektivtrafikens servicenivå i och med att invånarantalet på Masabyområdet ökar. Ökning av befolkningens mängden på området, nya områden som ska detaljplaneras med nya invånare och genomförandet av nya ringförbindelser som anvisats i delgeneralplanen möjliggör utveckling av kollektivtrafiken på området. Som följd skulle behovet av privatbilism minska och områdena binda sig tätare som en del av kärntätorten i Masaby och zonen för hållbar trafik. På så sätt kan man främja målet med bilfritt boende också på bostadsområden utanför Masaby centrum och också allt fler äldre omfattas av fungerande kollektivtrafik. Allt vanligare användning av kollektivtrafik och smidiga gatuförbindelser skulle också avsevärt minska det trafikflöde och den stockning som beror på ökningen av befolkningen och som riktar sig mot Masaby centrum.

Fullföljande av markanvändningen i delgeneralplanen innebär att trafikprestationerna ökar. Enligt bedömningen av klimatkonsekvenser i Masaby delgeneralplan (Ramboll Finland Oy, 2022) är ökningen avsevärd, eftersom den nuvarande årliga trafikprestationen är cirka 54 miljoner kilometer. I och med genomförandet av delgeneralplanen ökar den till nästan 130 miljoner kilometer. Ökningen är betydande och visar att det finns ett klart behov av att utveckla kollektivtrafiken. Å andra sidan är det ett faktum att utvecklingen av en kostnadseffektiv och fungerande kollektivtrafikförbindelse tar tid och fordrar tillräckligt många användare. Genomförandet av detaljplaner sker en plan i gången och utmaningen är att ordna kollektivtrafik till områden till samhällsstrukturen bara håller på att bli tätare. Dagliga resebehov kommer att skötas också i huvudsak med bil, då bullret från trafiken och orenheterna i luftkvaliteten ökar i och med trafikökningen. Visserligen försvagas luftkvaliteten långsammare till följd av att elbilar blir vanligare och i något skede börjar luftkvaliteten återhämta sig tack vare att trafiken elektrifieras, trots mängden fordonstrafik. I låga hastigheter är bullret som förorsakas av elbilar jämförelsevis litet. Ändå ökar framför allt trafiken på huvudgatorna och bullret som förorsakas av trafiken. De skadliga bullerkonsekvenserna som trafiken orsakar blir enligt prognoserna ändå inte för stora i Masaby eller dess närområde.

Förutsättningarna för självständig rörlighet för barn och unga samt äldre förverkligas inte nödvändigtvis lika bra på bostadsområden som stödjer sig på privatbilism som i tätare stadsstruktur. Det blir också mindre vardagsmotion när avstånden är långa. Således kan bilberoendet också ha sociala konsekvenser som bland

annat syns som inskränkning av barns och ungas livsmiljö, sämre kondition hos personer i arbetsför ålder eller de äldres isolation. Man bör beakta att de långa avstånden är ett osynligt men betydande hinder för de äldre eller dem som rör sig med små barn.

Med hjälp av delgeneralplanen och framför allt detaljplaneringen strävar man att stödja också nya trafikmässiga innovationer, såsom elbilar och -bussar, på planeringsområde för utnyttjande och ibruktagning. Nya innovationer kan inverka i någon mån förutom på trafikbuller och luftkvalitet också på den ekologiska hållbarheten. Byte av den nuvarande personbils- och bussparken till eldrivna fordon kommer dock antagligen inte att ske på ett klick med snabb tidtabell. Man kommer att förebygga skadeverkningar av buller genom att i samband med detaljplaneringen utarbeta bullerutredningar och genom att lösa markanvändningen i detaljplanerna på så sätt att inte riktvärdena statsrådet utfärdat om bullernivåer överskrids på planeringsområdena.

Bevarandet av idkande av skogsbruk tryggas med planbestämmelser, fastän man med hjälp av dem lyfter fram också krav på att värna om naturens mångformighet. Skogsområden som till följd av den nya markanvändningen blir tydligt mellan bostadsområden och på vilka det inriktas betydande tryck på rekreation, anvisas för rekreation. I regel kommer dock dessa områden att detaljplaneras, så den detaljerade markanvändningen avgörs till denna del i samband med utarbetandet av detaljplanen. På de bostadsområden som är förenliga med delgeneralplanen och som ska detaljplaneras samt på rekreationsområden har man genom planbestämmelser anvisat en åtgärdsbegränsning som gäller trädfällning för att skogsområdenas rekreationsvärde kan tryggas för kommande detaljplanering. Så här kan man också i någon mån stävja avskogningen.

### Konsekvenser för jord- och berggrunden, vattnet och luften

Konsekvenserna för jord- och berggrunden av verkställandet av delgeneralplanen är lokala. Jordmånens struktur kan som följd av byggandet ändra lokalt i och med terrängs- och bergsskärningar eller jordfyllning. Eftersom markanvändningen som möjliggörs av delgeneralplanen genomförs till merparten genom att uppgöra detaljplaner eller detaljplaneändringar, kan man genom delgeneralplanen inte sätta upp allt för specifika bestämmelser för hur man genomför området. Delgeneralplanens område har inga grundvattenområden.

Byggande av skogiga områden ökar lokalt vindförhållandena på byggda områden och byggandet ändrar också mikroklimatet på naturområden i randeffektszonen som sträcker sig 50–100 meter från kanten av det bebyggda området till den obebyggda naturmiljön. Konsekvenserna för luften och klimatet på delgeneralplanens område hänför sig närmast till byggandet av trafikleder, den ökande trafiken och dess utsläpp. I en inversionssituation ökar föroreningshalten i luften något.

Byggande enligt delgeneralplanen inverkar minskande på mängden skogar på planeringsområdet och på så sätt inverkar det på antalet kolsänkor på området. I huvudsak anvisas nytt byggande på centrumområdet i anslutning till den redan befintliga byggda infran eller till exempel på före detta åkermarker, men särskilt kompletterande byggande som anvisats zonvis kring den nuvarande tätorten placeras på skogsområden. Nytt byggande i enlighet med planen skulle minska de nuvarande skogsområdena med cirka 340 hektar. Å andra sidan bör man uppmärksamma att områdesreserveringarna för boende innefattar närrekreationsområden och värdefulla naturobjekt som ska bevaras, så det ovan nämnda talet är eventuellt något lägre då det blir verklighet.

### Konsekvenser för dagvattnet

Konsekvenserna av genomförandet av delgeneralplanen för mängden dagvatten och dess kvalitet på planens influensområde har bedömts i en dagvattenutredning (Ramboll Finland Oy, 2020). Som följd av med delgeneralplanen förenlig markanvändning och byggande ökar det totala antalet ogenomträngliga ytor beroende på område från noll procent till rentav hundra procent, så belastningen som förorsakas av dagvatten kommer att öka. Andelen varierar enligt markanvändningstypen på ändringsområdet. Ogenomträngligheten ökar kraftigast på området för centrumfunktioner. Ändå bildas dagvatten proportionellt sett mer än i nuläget framför allt på de områden som i nuläget är obebyggda.

Hantering av dagvattnets kvalitet är mest kritiskt på centrumområden och tätt byggda bostadsområden. På de här områdena hamnar skadliga ämnen i dagvattnet särskilt från vägar och parkeringsområden och från byggnadsmaterial. Förutom kritiska avrinningsområden försämras dagvattnets och vattendragens kvalitet av källor för punktbelastning dit på delgeneralplanens planeringsområde räknas servicestationen, områdena för affärscentrum och eventuella nya snötippningsplatser. Man har i tabell 7 och kartbilaga 6 i dagvattenutredningen samlat den jämförda mängden halter av skadliga ämnen med färgkoder. Från avrinningsområdena, på vilka

man i dagvattnen identifierade sedimenthalter som överskrider Stockholms övre eller nedre gränsvärden, är det att rekommendera att sträva efter att minska belastningen av sediment. På allmänna områden har man i dagvattenutredningen anvisat utrymmesreservationer för fördröjningsområden för dagvatten (tabell 10 i utredningen) och dessa fördröjningsområden kan användas också för att avlägsna sediment, så länge infallsvinkeln tas med i planeringen och underhållet av fördröjningsområden. Särskilt hantering av dagvattnets kvalitet under byggande är viktigt.

Genom en allmän bestämmelse om dagvatten i delgeneralplanen minskar man de skadliga inverkningarna av ökningen av dagvatten på delgeneralplanens planeringsområde. Dagvattenbestämmelsen leder dagvattnen till ekologisk behandling. Enligt bestämmelsen så tillåter man inte att dagvatten leds orenade ut i vattendragen utan de ska hållas och absorberas på tomter och kvartersområden som anvisas i detaljplanerna. I dagvattenutredningen (Ramboll Finland Oy, 2020) har man dessutom gjort upp en allmän plan för hantering av dagvatten på delgeneralplanenivå. Den innehåller utöver allmänna bestämmelser också bland annat kvartersspecifika lösningar och en kartbilaga som riktgivande visar de rekommenderade koncentrerade fördröjningsområdena och utrymmesreserveringen för dem. Dessa visas på plankartan med en riktgivande objektsbeteckning (HV). I samband med detaljplaneringen av områdena ska man dessutom göra upp preciserade detaljplanespecifika planer för dagvattenhantering av vilka framgår den noggrannare utformningen, dimensioneringen och placeringen av systemen.

I den fortsatta planeringen bör man sträva efter att leda dagvattnet längs de nuvarande strömningsrutterna och försäkra sig om tillräcklig hantering av dem. Då områdena byggs, kan de nuvarande strömningsrutterna för vattnet på området ändra, om de inte beaktas tillräckligt i planeringen. Då översvämningsrisken kan öka på sådana områden som inte på basis av de nuvarande terrängformerna kan anvisas som område med översvämningsrisk. I allmänhet ska man bygga hanteringskonstruktioner för att minimera översvämningsrisken innan man bygger annat. Konstruktioner där man använder växtlighet som ett element för att förbättra vattnets kvalitet ska byggas så att växterna hinner växa under minst en hel växtperiod före konstruktionen tas i bruk.

Till Esbovikens Natura 2000-område leds dagvatten från det närliggande Solbacka och Majviks område som ska detaljplaneras och därtill från ett vidsträckt område från Masaby centrum samt bland annat från andra bostadsområden såsom till exempel Herrgårdsstranden. Till följd av den ändring i markanvändningen som delgeneralplanen eftersträvar inriktas på Esbovikens Natura-område och dess randområden mest sannolikt tidvis också mycket rekreationsanvändning också från andra håll än från Solbacka och Majvik, eftersom delgeneralplanens mål är att öppna havsstranden för invånarna i tätorten. Därför siktar behandlingen av dagvatten på en situation där dagvattnet kan liva upp dem som rör sig på strandområdet. I samband med detaljplaneprojektet för Solbacka och Majvik avgör man på vilka sätt dagvattnet behandlas och rekommendationen är att göra det i enlighet med principen ovan. På Herrgårdsstrandens bostadsområde har behandlingen av dagvatten genomförts centraliserat så att man kunnat bevara det övriga strandområdet i mycket naturligt tillstånd i fråga om trädbeståndet och landskapet.

Då Masaby tätort växer uppgörs detaljplanerna för att se till behandlingen av dagvatten på planens område. Det är dock känt att man särskilt i zonen mellan järnvägen och Ring III i samband med ändringen av detaljplanerna måste planera på vilka sätt dagvattnet på områden behandlas, med huvudprincipen att fördröja dagvattnen.

### Konsekvenser för vattendragen i området

Delgeneralplanen för Masaby möjliggör på Solbacka och Majviks bostadsområde, i Esbovikens strandzon betydande kompletterande byggande och rekreationsområden. Fågelvattnet som hör till Esbovikens Natura 2000-nätverk anvisas som naturskyddsområde (SL) både i Masaby delgeneralplan och i det anhängiga detaljplaneprojektet för Solbacka och Majvik (situationen år 2022). Genom att i planerna anvisa vattenområdet som ett naturskyddsområde minskar man de skadliga konsekvenserna som gäller området. Konsekvenserna för Esbovikens Natura-nätverk behandlas i stycke "6.3 Konsekvenser för växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna".

Sjön Vitträsk strandzon anvisas i delgeneralplanen som en värdehelhet för kulturmiljön, där byggandet är byggande av glesbygdnatur som liknar nuläget. Byggplatserna grundar sig på de kalkylerade byggnadsmöjligheterna enligt Kyrkslätt generalplan 2020 till följd av vilka det kompletterande byggandet är mycket måttfullt. Nybyggande (nio nya byggplatser) kan belasta Vitträsk genom konsekvenserna av dagvatten under byggandet. Ändå är det bra att konstatera att man vid sjöns strandlinje inte anvisat nya byggplatser i delgeneralplanen, även om delgeneralplanen möjliggör ändring av en fritidsbostad vid strandlinjen till



åretruntbostad på grundval av överföring av byggrätt. I samband med avgörandet som gäller planeringsbehov fordrar man en plan som gäller hanteringen av dagvatten. Motsvarande situation gäller bostadsklungan i Sjövik vid Esboviken, där dimensioneringen av byggplatserna grundar sig på de kalkylerade byggnadsmöjligheterna i Kyrksläatts generalplan 2020, vilket möjliggör två nya byggplatser som kompletterar den befintliga samhällsstrukturen och inte ligger vid strandlinjen. I och med delgeneralplanen uppkommer endast två nya byggplatser i anslutning till Sjöviks bostadsklunga och de placerar sig invid befintliga vägförbindelser i en tät grupp med de nuvarande byggplatserna.

### Konsekvenser för klimatet

Konsekvenserna för luften och klimatet på delgeneralplanens område hänför sig närmast till ibruktageandet av nya områden, byggandet av trafikleder, den ökande trafiken och utsläppen från trafik och boende. Nybygge och rivning orsakar klimatutsläpp, men på lång sikt försöker man med planlösningar minimera dem med en tillräckligt tät samhällsstruktur som stöder sig på kollektivtrafik.

Åtgärderna för stävande av klimatförändringen kommer inom den närmaste framtiden att synas också i Kyrksläatts markanvändning. Kommunen har förbundit sig att minska utsläppen av växthusgaser med 80 % från nivån år 2007 fram till år 2030. Utsläppsminskingsarbetet Kolneutral kommun (HINKU) styrs av Åtgärdsplanen för hållbar energi och hållbart klimat SECAP, men praktisk förankring av verksamhetsplanen i sektorernas arbete pågår ännu då delgeneralplanen utarbetas (situationen år 2022). Först med konkreta åtgärder kan kommunen inverka på stävandet av klimatändringen. Markanvändningen i delgeneralplanen grundar sig på tjänsterna som erbjuds i Masaby tätort och på en höjning av servicenivån inom kollektivtrafiken på tätortsområdet. Markanvändningen i planlösningen är på så sätt positiv i fråga om inverkan på klimatet, eftersom samhällsstrukturen kompletteras under kontrollerade former. Eventuell användning av förnybar energi på planeringsområdet inverkar positivt på utsläppen.

Våren 2022 färdigställdes bedömningen av klimatkonsekvenser för Masaby delgeneralplan (Ramboll Finland Oy) som grundar sig på det i slutet av år 2021 framlagda planförslaget (kst 25.10.2021 § 471). De styrande inverkningarna för delgeneralplanen summerades enligt följande:

- styrande av tillväxttrycket (beredskap för 8000 nya invånare)
- utveckling av kollektivtrafiksystemet och utökande av dess användarpotential
- grönstrukturerna som helhet och bevarandet av nätverk (bl.a. kolsänkor, rekreationsområdenas tillgänglighet och avskogning).

Koncentrationen av boende utgående från klimatkonsekvensbedömningen till Masaby centrum är lönsam med tanke på klimatkonsekvenserna, eftersom det minskar invånarnas förflytningsbehov mest. Man rekommenderar fortfarande att service ordnas i närheten av bostadsområdena, vilket med undantag av rekreationstjänsterna är en utmaning på småhusdominerade områden till exempel i fråga om kommersiella tjänster. Nybyggnad på skogsområden försvagar det ekologiska nätverket genom att minska på skogsområdet, även om de direkta utsläppskonsekvenser från oavbruten grönstruktur är mycket små i relation till exempelvis utsläpp som förorsakas av trafiken.

Byggnadssättet för nybyggnader har en stor inverkan på koldioxidutsläppen (CO<sub>2</sub>) som uppkommer genom fullföljandet av delgeneralplanen, eftersom byggrätten som möjliggörs av förslaget till delgeneralplan (också den slutliga delgeneralplanen) enligt bedömningen av klimatkonsekvenser förorsakar cirka 285 300 ton CO<sub>2</sub>-utsläpp med ett genomsnittligt byggnadssätt. Om byggnadssättet skulle vara i trä, uppstår 159 200 ton CO<sub>2</sub>-utsläpp. Skillnaden mellan de olika byggnadssätten är väldig. Med anledning av ovanstående har de allmänna bestämmelserna för delgeneralplanen kompletterats efter planförslaget med planbestämmelser som styr genomförandet av planen och som främjar kolneutralitet.

Fastän man genom delgeneralplanen inte direkt kan inverka på utsläppen från energisystemet, har man i bedömningen av klimatkonsekvenser lyft fram att energilösningarna har en betydande inverkan på klimaten och koldioxidutsläppen. Markanvändningslösningarna i delgeneralplanen möjliggör effektivt utnyttjande av fjärrvärme eftersom den tätare stadsliknande strukturen kan använda sig av det redan befintliga fjärrvärmenätet. Det må konstateras att vid genomförande skulle användning av spillvärmen från Kolabackens datacentral vara en positiv sak, om energin som datacentralen använder är utsläppsfri såsom man försäkrat kommunen. Styrning av utsläppsfrispillvärme till fjärrvärmenätet skulle kännbart sänka koldioxidutsläppen på området för Masaby delgeneralplan jämfört med nuläget, eftersom huvudenergikällorna för fjärrvärme 2020 var naturgas (34,6 %) och stenkol (2,5 %).

Markanvändnings- och trafiksystemlösningen i delgeneralplanen siktar på att förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik, vilket har en positiv inverkan på människors vardag. Fördubblande av invånarantalet i Masaby tätort före målåret 2050 skapar goda förutsättningar för att höja servicenivån inom kollektivtrafiken. Trots den predikerade avsevärda ökningen av trafikprestationen ökar inte koldioxidutsläppen jämfört med nuläget (6300 t CO<sub>2</sub>) då delgeneralplanen förverkligats (7660 t CO<sub>2</sub>), med anledning av att trafiken elektrifieras. De invånarspecifika trafikutsläppen minskar före år 2050 med 53 %. Skadliga klimatkonsekvenser stävjas av främjande av hållbara färdmedel det vill säga genomförande av gång- och cykelförbindelser. Delgeneralplanen gör det möjligt att bygga smidiga gång- och cykelförbindelser från bostadsområdena kring centrum då man utarbetar eller ändrar detaljplaner. I enlighet med delgeneralplanens mål inverkar också förbättring av förutsättningarna för kollektivtrafik på stävjandet av ökande koldioxidutsläpp.

Byggandet av de nya områdena som möjliggörs av delgeneralplanen ändrar markanvändningen och minskar på så sätt kolsänkorna i jordmånen och vegetationen. Till följd av det nya byggandet skulle från områdena som planläggs försvinna ett anmärkningsvärt stort kollager (190 740 t CO<sub>2</sub>).

Grönförbindelserna, naturskyddsområdena och de skogiga områdena i delgeneralplanen har betydelse i anpassandet till klimatförändringen. På jord- och skogsbruksdominerade områden tillåts enligt lagen trädfällning. Däremot är trädfällning tillståndspliktig på naturskydds- och rekreationsområden (Naturvårdslagen 49 §). Av delgeneralplanens areal är nästan en tredjedel alltså cirka 430 hektar endera rekreationsområde eller naturskyddsområde.

### Konsekvenser för växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna

I delgeneralplanen har man beaktat områdets naturförhållanden och särdrag samt naturens värdeobjekt och mångfald. Ändringarna som den möjliggör i detaljplaneringen av näromgivningen kan ändå vara stora. I och med detaljplaneringen och byggandet kommer naturmiljön på områden som utvecklas att genomgå kraftiga förändringar, vilket innebär att bland annat vanlig skogs- och åkermiljö inklusive arter försvinner. Allmänt taget utarmar byggandet naturens vegetation och övriga population uttryckligen lokalt. Också berg kommer att brytas på vissa områden för att möjliggöra den nya markanvändningen.

Principerna i Nylandsplanen 2050 såsom förlängningen av den regionala ekologiska korridoren från området för delgeneralplanen för Jorvas och Ingvalsby via de södra delarna i Masaby delgeneralplan i riktning västerut bevaras obebyggd. Merparten av det ovan nämnda korridorområdet hör till naturskyddsområdet för de gamla skogarna i Finnträsk.

Nya byggplatser har anvisats i sjön Vitträsk strandzon i liten mån (sex nya byggplatser), med anledning av varför den inte försämrar förhållandena i Vitträsk och fortfarande fungerar som ett landskapsmässigt viktigt samlingsområde under fåglarnas flytt. Sjön Vitträsk har identifierats som ett landskapsmässigt viktigt område där fåglar samlas under flyttningen. Den enda badplatsen i Masaby ligger vid en sjöstrand. Den utvecklas i liten skala och då användningen koncentreras till sommarmånaderna kan man inte anse att verksamheten stör flyttfåglarnas användning av vattendraget. Det må konstateras att strandzonens landskapliga värden har identifierats och målet är att bevara strandzonens anblick så trädbeklädd som möjligt.

Byggandet i Esbovikens strandzon, alltså området Solbacka och Majvik, har en kännbar inverkan på områdets naturmiljö. Områdets naturmiljö har kartlagts och den är mycket mångformig. I detaljplaneringen av området har naturvärdena koordinerats med den övriga markanvändningen så att de till största delen kan bevaras. Havets närmaste strandzon har fridlysts från byggande så att naturvärdena på Esbovikens fågelvatten som hör till Natura 2000-nätverket inte äventyras.

### Konsekvenser för områdets ekologiska förbindelser

Det ekologiska förbindelsebehovet som anvisats i Nylandsplanen 2050 har beaktats i markanvändningen i delgeneralplanen. I den östra delen av planområdet är behovet av rum som den regionala betydande ekologiska korridoren i nordostlig-nordvästlig riktning tillräckligt på plankartan för att bevara och underhålla mångformigheten i korridorens natur. För att garantera funktionsdugligheten hos denna regionala förbindelse har man i delgeneralplanen reserverat tillräckligt stora obebyggda områden. Förutom den regionala ekologiska korridoren betjänar de andra ekologiska förbindelserna på delgeneralplaneområdet också rekreationen på ett naturligt sätt. Centralskogens område som hör till delgeneralplanen bevaras i huvudsak enhetligt, som ett vidsträckt kärnområde i naturen.

Skogsområdet som ligger nästan mitt i delgeneralplanen och områdets ekologiska förbindelse i riktning mot sjön Vitträsk försvagas något på grund av de nya och tätare bostadsområdena, eftersom bostadsområdena

som ska byggas och den nya ringaktiga gatuförbindelsen för fordon i Masaby kommer att göra skogsförbindelserna något smalare. Å andra sidan ligger de nya bostadsområdena på gång- och cykelavstånd från Masaby centrum, tack vare varför invånarnas behov att röra sig med bil minskar. Mellan bostadsområdena anvisas närrekreationsområden som fungerar som grönfingrar och ekologiska förbindelser på området och möjliggör förbindelser utanför tätorten. Även områden som anvisats för boende omfattar rekreations- och parkområden som tjänar invånarna på området. Mer exakt planering och genomförande av dem och bostadsområdena sker i samband med detaljplaneringen.

### Konsekvenser för naturens värdeobjekt

Med naturutredningarna förenliga betydande naturobjekt och särskilt värdefulla objekt med tanke på bevarandet av naturens mångfald på delgeneralplanens område har anvisats i delgeneralplanen med luobeteckning med undantag av på naturskyddsområden belägna objekt. Målet är att värna om identifierade naturvärden i enlighet med 39 § i markanvändnings- och bygglagen. Naturens värdeobjekt med växt- och djurarter bevaras i huvudsak och kommer att placera sig på jord- och skogsbruksområden, närrekreationsområden och naturskyddsområden i delgeneralplanen. En del av objekten ligger också på områden för boende. Detta försvagar inte direkt bevarandet av naturobjekten, för områdena för boende innehåller bland annat skogiga och parkaktiga närrekreationsområden. Tryggheten av naturobjekt planeras mer i detalj i detaljplaneskedet. Utifrån den noggrannare inventeringen bedöms och samordnas markanvändningen enligt det användningsändamål som anvisats i delgeneralplanen och naturvärdena. Av denna orsak kräver också landskapsförändrande jordbyggnadsarbete, trädfällning och annan jämförbar åtgärd på bostadsområden som ska detaljplaneras tillstånd i enlighet med MBL 128 §. Byggandet som delgeneralplanen möjliggör har konsekvenser också för naturens värdeobjekt eftersom randeffekten sträcker sig till dem. Med anledning av randeffekten (50–100 m) kan förhållanden och arterna på objekten ändra. Randeffekten kan å andra sidan framträda positivt som ökad artrikedom, men å andra sidan kan den knappa in på arternas levnadsmöjligheter och ekologiska förbindelser på små skyddsområden.

Konsekvenserna av delgeneralplanen och verkställandet av den för naturens mångfald, naturens värdeobjekt samt växt- och djurarter lokalt överskådade kan vara betydande bl.a. med tanke på det nya byggandet och dess randeffekter. Delgeneralplanens positiva effekt på naturens mångfald är utöver skyddande av betydande naturobjekt också tryggheten av ekologiska förbindelser och anvisande av dem på generalplanenivå. Planbeteckningarna för skogsområden har skräddarsytt i delgeneralplanen enligt deras särdrag. Således tryggar till exempel de till sina miljövärden viktiga skogsområdena som anvisats i delgeneralplanen bevarandet av fungerande ekologiska förbindelser. I planbestämmelserna för dessa områden begränsas bland annat kalhyggen på med tanke på naturmiljön betydande områden, men de hindrar dock inte idkande av skogsbruk. Således kan man inte helt säga att de med tanke på naturens mångfald viktiga naturvärdena helt skulle vara tryggade på dessa områden.

Delgeneralplanen har inga betydande konsekvenser för naturresurserna.

### Konsekvenser för Natura 2000-området

I samband med detaljplaneprojektet för Solbacka och Majvik har man gjort en utredning om detaljplanens verkningar på området som hör till Esbovikens-Bastviks Natura 2000-nätverk. På basis av slutledningarna i Natura-bedömningen (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2020) har man konstaterat att då planen blir verklighet kan indirekta skadeverkningar, som förorsakas av rekreationsanvändning och dagvatten, gälla naturtypen för låga vikar på Natura-området. Med dagvattenlösningen lindras skadliga konsekvenser och enligt bedömningen ses konsekvenserna som små i relation till naturtypens vida areal och Esbovikens omfattande avrinningsområde. De övriga naturtypsfigurerna som ska skyddas på Natura-området ligger på längre avstånd från detaljplaneområdet. Konsekvenserna av detaljplanen kan förorsakas främst av ökad rekreationsanvändning, varvid konsekvenserna förblir små eller obetydliga.

Vid bearbetandet av delgeneralplanen för Masaby har man granskat och konstaterat att konsekvenserna för naturskyddsområdet som hör till Natura 2000-nätverket är till en betydlig del konsekvenser som förorsakats av detaljplaneprojektet för Solbacka och Majvik och på basis av detta är det inte nödvändigt att undersöka hela delgeneralplanens konsekvenser för Natura-området. Rekreationsanvändningen på området ökar antagligen då detaljplanen blir verklighet, men rekreationsanvändning anvisas till märkta friluftsrutter och så som ovan konstaterats blir de skadliga konsekvenserna som förorsakas av användningen av området små eller obetydliga. Eventuellt kan fridlysning av strandområdena vid fågelvattenområdet i Esboviken under fåglarnas häckningstid komma i fråga. I samband med landskapsplanen Nyland 2050 har man gjort en Natura-



behovsprövning (Nylands förbund, 2019) där man konstaterar att de i landskapsplanen avsedda konsekvenserna av buller och rekreationsanvändning på vatten- och markområden inte i betydande grad gäller naturtyperna eller arterna som står som grund för Natura-området Esboviken-Bastvik, fastän tätortsstrukturen skulle göras tätare.

Våren 2020 begärde man i enlighet med 65 § i naturvårdslagen utlåtande om Natura-bedömningen av Nylands NTM-central och de privata markägarna på planområdet. Enligt NTM-centralens utlåtande har genomförandet av detaljplaneprojektet för Solbacka och Majvik sannolikt ingen betydande försämrande inverkan på vatten- och strandnaturtyperna på Natura-området i Esboviken-Bastvik, om man inte utför avlägsnande av växtligheten, muddringar eller annat strandbyggande på strandområdet. Utlåtandet har beaktats i de allmänna bestämmelserna i Masaby delgeneralplan och i de allmänna bestämmelserna i det anhängiga förslaget till detaljplan för Solbacka och Majvik (situationen år 2022).

I enlighet med Nylandsplanen 2050 har områdena på Herrgårdsstrandens bostadsområde som gränsar till Esboviken och skogiga områden till stor del anvisats i delgeneralplanen som naturskyddsområden.

### Konsekvenser för arterna i naturdirektivet: flygekorre, fladdermus och utter

På basis av flygekorrtredningen (Luontoselvitys Metsänen, 2019) och tidigare flygekorrobbservationer har man på plankartan anvisat kärnområden och förbindelser för flygekorror. Kärnområdena grundar sig på naturutforskarnas begränsningar och de har märkts ut i plankartan som lagstadgade skyddsobjekt (s-1). Också det fungerande grönnätverket i delgeneralplanen bevarar de centrala reviren för flygekorre. Dessutom har förbindelserna för flygekorren anvisats på kartan. Förbindelsebeteckningarna är riktgivande och preciseras i detaljplanerna som ska utarbetas. Således har markanvändningslösningarna enligt delgeneralplanen inga skadliga konsekvenser för flygekorren.

På basis av fladdermusobservationen som gjordes hösten 2022 (Luontotieto Keiron Oy) har bunkerområdet i närheten av den regionala ekologiska korridoren i delgeneralplanen anvisats som lagstadgat skyddsobjekt (s-2). Bunkern i fråga ligger på rekreationsområde. Således har markanvändningslösningarna enligt delgeneralplanen inga skadliga konsekvenser för fladdermusen.

Vattenförbindelser som är lämpliga för uttern försämras inte i delgeneralplanen eftersom områden är lämpliga för utterns förbindelser såsom till exempel i den omedelbara närheten av Vitträskis strand, bäcken på Centralskogens område och Sundets bäckfåra anvisas inte markanvändning som ändrar den rådande situationen. Således har markanvändningslösningarna enligt delgeneralplanen inga skadliga konsekvenser för uttern.

I den noggrannare planeringen och genomförandet beslutar man om detaljerade åtgärder med vilka man strävar efter att förbättra och i mån av möjlighet återställa levnadsförhållandena för arterna i naturdirektivet.

### Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen

Delgeneralplanen sammanfattar kontrollerat områdes- och samhällsstrukturen i Masaby tätort och möjliggör placering av en stor mängd nytt byggande från boende till arbetsplatser och tjänster. Masaby tätort länkas till de övriga stationsregionerna och centrumen längs banan och därmed till en större regional områdesstruktur. Förtätande av samhällsstrukturen är lönsamt både planekonomiskt och med tanke på hållbar utveckling.

Tack vare sitt goda regionala läge är östra Kyrkslätt med Masaby tätort som sitt centrum en attraktiv boningsort till exempel för den som arbetar i huvudstadsregionen. Närheten till havet och närmiljöns mångformighet invid goda lokala tjänster är attraktiv. Kyrkslätt erbjuder som HRT-kommun kollektivtrafik av kvalitet för invånarna på sitt område. Följaktligen bör byggandet av nya bostadsområden utföras i etapper till en konsekvent helhet, vilket delgeneralplanen på ett lyckat vis gör möjligt.

### Konsekvenser för samhälls- och energiekonomin

Det är en utmaning att bedöma de ekonomiska inverkningarna av företagsverksamheten som delgeneralplanen möjliggör till exempel på kommunens skatteinflöde. Planen möjliggör placering av nya arbetsplatser och tjänster på området då kommunens köpkraft ökar genom de nya invånarna som flyttar till Masaby och den allmänna företagsamheten ökar och förstärker den lokala ekonomin. Enligt den planekonomiska utredningen har genomförandet av detaljplanen betydliga inverknings på kommunekonomin. Kommunens skatteunderlag utvidgas genom de nya invånarna som flyttar till området.

Med tanke på energiekonomin möjliggör planen en betydande ökning i energiproduktionen både på planeringsområdet och lett från planeringsområdet till ett mer vidsträckt område. Den mest betydande inverkan på delgeneralplanen har angränsande Kolabackens detaljplaneprojekt, som möjliggör byggandet av en datacentral. Jordkabeln (elöverföringsförbindelsen) som ska ledas från datacentralen löper genom planeringsområdet. Förbindelsen som anvisats i plankartan är riktgivande. Med hjälp av värmeåtervinningsanläggningar kan man producera värmeenergi för 70 000–80 000 hushåll av spillvärmens från datacentralen i Kolabacken.

Möjligheterna att inverka på energilösningarna genom delgeneralplanen är inte stora. Ändå fastställer man i delgeneralplanen samhällets energinät såsom kraftledningar, underjordiska elöverföringsförbindelser och naturgasledningar.

### Konsekvenser för trafiken

Om invånarantalet i regionalt sett väl tillgängliga Masaby och framför allt dess tätortsområde ökar kontrollerat i enlighet med målen i delgeneralplanen, ökar även trafikmängden betydligt. Visserligen fördelas ökningen av befolknings- och trafikmängden förhållandevis jämnt på en period på 30 år. Det här orsakar troligtvis en situation där den ökande fordonstrafiken förutsätter byggande av ett nytt gatunät. Ett parallellt mål ska vara möjliggörande av användningen av kollektivtrafik för allt fler av tätortens invånare. Å andra sidan förorsakar ökad fordonstrafik utmaningar i bekämpningen av trafikbuller. Syftet är att förbättra säkerheten och smidigheten i trafiken på Ring III genom den anhängiga vägplanen för Ring III, i enlighet med vilken man bygger bullerstaket och -hinder för att bekämpa trafikbuller (se bilaga 16).

I enlighet med den centrala principen i delgeneralplanen koncentrerar sig den största delen av samhällsbyggandet till Masaby centrum alltså stationsområdet, vilket gör användningen av närtågstrafik allt mer lockande i en situation som då den blir verklighet möjliggör flera turer till Kyrkslätt genom Esbo stadsbana. Målet för markanvändningen är också att förbättra gång- och cykeltrafikförbindelserna så att en allt större del av de dagliga resorna kunde skötas utan bil.

Trots åtgärderna för utveckling av kollektivtrafiken kommer fordonstrafikmängderna enligt prognoserna att öka, vilket man berett sig på i planen genom att anvisa områdesreserveringar för två planskilda anslutningar vid Ring III samt för en ny ringledsaktig gatuförbindelse för fordonstrafik norr och öster om Masaby tätort. I planbeskrivningen i stycket 8.2.3 har man beskrivit noggrannare ordnandet av trafik och trafikmässiga utvecklingsåtgärder på planeringsområdet i delgeneralplanen.

Om befolkningsökningen i Masaby förverkligas enligt förväntningarna, bygger man antagligen som ett av de första betydande trafikprojekten den planskilda anslutningen mellan Ring III och Sundsbergsvägen (Masabyporten), så att trafiken till Masaby tätort blir smidig. Enligt den preliminära MBT 2023-planen inleds byggandet senast år 2027 (situationen år 2022). Likaså till följd av den ökande trafikmängden kan byggandet av den ringaktiga gatan för fordonstrafik i tätorten ske antagligen i slutet av 2020-talet, så att genomförandet i det första skedet gäller avsnittet från Smedsbyvägen till Masabyvägen. Enligt trafikprognoserna ska smidig trafik tryggas då framför allt funktionen i korsningen mellan Masabyvägen och Smedsbyvägen men också mellan Masabyvägen och Sundsbergsvägen försämras då det ökade invånarantalet medför en höjning av trafikprestationen alltså mängden fordonstrafik. Med anledning av detta måste man bygga den norra planskilda anslutningen (Majviksporten) på Ring III för att betjäna invånarna i Masaby. Byggandet av en planskild anslutning möjliggör förlängning av den ringaktiga gatuförbindelsen för fordonstrafik från Masabyvägen till bostadsområdet Solbacka och Majvik, varifrån förbindelsen mest sannolikt fortsätter över Ring III till Sundsbergsvägen. Alternativa sätt för att ordna trafiken på bostadsområdet i Solbacka och Majvik har behandlats mer i detalj i stycke 8.2.3.

### Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön

Delgeneralplanens mål är att påverka Masaby tätorts stadsbild på ett positivt sätt, även om det går bäst att påverka stadsbilden genom detaljplanering och närmiljö- och bygganvisningarna i detaljplanerna. Centrumområdet, dvs. kring stationsregionens kärna strävar man genom planering av markanvändningen efter en attraktiv småstad där det är gott att bo, arbeta, idka hobbyer och koppla av. En småstad erbjuder sina invånare goda närtjänster på gångavstånd och har också rikligt med arbetsplatser. Målet är att förtäta den nu rätt splittrade samhällsstrukturen längs Masabyvägen. Ett viktigt mål är att ändra den nuvarande och ställvis rätt vaga tätortsbilden i en mer stadsaktig riktning. Det här målet främjas också av kvalitets- och miljöplanen för Masaby centrum (FCG Oy, 2017) som blev klar 2017 och som styr detaljplanerna som ska förnyas.

Delgeneralplanen möjliggör en stor mängd nytt bostadsbyggande, så konsekvenserna för stadsbilden och landskapet kan bli stora.

Man försöker hålla ändringarna i det bekanta landskapet utanför den nuvarande tätorten så små som möjligt. De viktigaste landskapslinjerna, så som största delen av Masagårds åkerfält, Sundets ådal och Vitträsk strandlandskap bevaras så gott som oförändrade i planen. På dem anvisas inte tilläggsbyggande eller så är nybyggandet mycket måttligt. I planen bestäms att de landskapsmässigt värdefulla åkerlandskapen ska bevaras öppna. Esbovikens strand bevaras också i sitt nuvarande tillstånd. Strandzonen på Herrgårdsstrandens bostadsområde anvisas i enlighet med Nylandsplanen 2050 till stor del som naturskyddsområde. Esbovikens landskap kommer antagligen att ändra genom Solbackas och Majviks bostadsområde som byggs alldeles i närheten av vattendraget. Man möjliggör byggande av flervåningshus i närheten av Masaby station. Däremot är byggnadsstättet på det nya bostadsområdet småhusdominerat närmare stranden. Markanvändningen som delgeneralplanen möjliggör ger Esbovikens strand till kommuninvånarna för rekreation, vilket är en positiv utveckling jämfört med nuläget (situationen år 2022).

I delgeneralplanen anvisas i någon mån nytt byggande på skogsområden. En stor del av det här är kompletterande byggande som inte ändrar landskapet i hög grad. Ändå anvisas norr om Smedsbyvägen i delgeneralplanen nya småhusområden invid den ringledsaktiga gatuförbindelsen för fordonstrafik och invid Hvittorpsvägen. Dessa områden ändrar skogslandskapen och å andra sidan också samhällsstrukturen på området.

De identifierade objekten i den byggda kulturmiljön anvisas i delgeneralplanen som objekt som ska skyddas. I närmiljöerna kring kulturmiljöns objekt och skyddade byggnader kommer dock ställvis rikligt med tilläggsbyggande, så som exempelvis i Solbacka och Majvik och på Furugårds närområde i stationsregionen. Nytt byggande ändrar alltid omgivningen men i stället för i delgeneralplanen avgörs anpassningen av nybyggandet till det befintliga byggnadsbeståndet i synnerhet på områdena med områdeshelheter i kulturmiljö då detaljplaner utarbetas för området. I detaljplaneringen beaktas den byggda kulturmiljöns och landskapets värden så att man strävar efter att främja bevarandet av värdena och anpassa dem till nybyggandet.

### Konsekvenser för jord- och skogsbruk

På Masaby tätorts närområde finns en del jord- och skogsbrukslägenheter. Markanvändningen i delgeneralplanen möjliggör idkande av jord- och skogsbruk, fastän en betydande del av dessa områden redan i sin nuvarande form är friluftsområde i områdets invånares sinnen, alltså är det skäl att förhålla sig med särskild försiktighet till exempelvis genomförande av kalhyggen. Markanvändningen på området för den regionala ekologiska korridoren, alltså naturskyddsområdet i Finnträsk gamla skogar, tryggar på ett bra sätt korridorens funktion. Öster om Sundet ligger korridoren till största delen i en zon för odlade åkrar.

### Konsekvenser för utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet

I Masaby tätort finns en del bra allmänna och kommersiella tjänster (situationen år 2022). Då antalet invånare ökar uppkommer tillfällen för en ny typ av företagarskap. Måläret 2050 beräknas invånarantalet i delgeneralplanen närma sig 15 000. Det är det dubbla jämfört med situationen år 2022. Kring måläret har också befolkningens åldersstruktur och således ålderspyramiden antagligen normaliserats. Med andra ord har seniorernas relativa andel sjunkit, motsvarande har andelen unga och personer i arbetsför ålder ökat. Det innebär att åldersstrukturen föryngras, vilket för sin del skapar förutsättningar för serviceproduktion och företagsverksamhet.

I enlighet med markanvändnings- och bygglagen ska markanvändningen främja fungerande konkurrens inom näringslivet (MBL § 5). För en tätort som Masaby innebär det kontrollerad med kännbar ökning av invånarantalet, så att till exempel allt fler dagligvaruhandlare (i praktiken närbutiker) får plats på området. Samhällstekniska sektorn för regelbunden dialog med de nuvarande butikskedjorna, så att de i sin verksamhet i god tid kan bereda sig på behoven för Kyrkslätt i utveckling. På grund av närheten till Esbo är inga stora köpcentrum på kommande till Kyrkslätt. På saken påverkar också en strukturell förändring i handeln, till följd av vilken man förutspår att näthandeln ökar betydligt.

Det är svårt att bedöma näringslivets situation delgeneralplanens målar 2050. Det är redan nutid att handeln flyttar till nätet. Om flera årtionden kan man vara i en situation där det inte förekommer butiker i sin nuvarande form. Istället för dem finns i tillräckligt stora centra olika aktörers showroom som kunderna besöker vid intresse för att bekanta sig till exempel med hemelektronik. Istället förutspår man att tjänster som erbjuder upplevelser ökar sin andel. Till exempel torde det uppstå en ny typ av evenemangs- och kulturverksamhet vid sidan av



traditionella restauranger. Likaså förutspås den sociala gemenskapen öka under kommande årtionden. Det innebär att i en småstad som Masaby där det finns tillräckligt med invånare, allmänna områden och möteslokaler kommer antagligen att vara allt viktigare i stadsbilden, då invånarverksamheten övergår till dem. Beskrivningen ovan innebär att kommunen med särskild känslighet ska kunna läsa av inte bara megatrender i samhället, utan också lokala tysta signaler på vilka man kan bygga en invånarinriktad småstad.

## 10 GENOMFÖRANDE AV DELGENERALPLANEN OCH RÄTTVERKNINGAR

### 10.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Under delgeneralplanens planeringsprocess har man gjort upp flera utredningar och planer. En förteckning av dem finns på sidorna 7–8 i den här beskrivningen.

Genomförandet av delgeneralplanen styrs av allmänna planer för kommunaltekniken och andra mer detaljerade utredningar som till största delen görs upp i detaljplansskedet. Den allmänna planeringen gäller till exempel planeringen av gator och rekreatiomsområden samt mer detaljerad vattenförsörjning och hanteringen av dagvatten.

Under arbetet med delgeneralplanen har man utarbetat en planekonomisk bedömning för delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2 (Ramboll Finland Oy, 2019). I den utredde man inkomster och kostnader som förorsakas av delgeneralplanen både på hela planeringsområdet och per delområden, alltså i fråga om olika dimensioneringszoner. Bedömningen visade att utveckling av planeringsområdet på ett ekonomiskt förmånligt sätt kräver tidsbestämning av genomförandet. Ändå har man i delgeneralplanen inte anvisat till exempel i vilken ordning de nya bostadsområdena ska byggas, eftersom samhällsbyggandets fokuspunkter bedöms i Kyrksläotts kommun i samband med planlägningsprogrammet.

### 10.2 Genomförande och tidtabell

Kommunfullmäktige beslutar om uppgörandet av detaljplaner för nya områden i delgeneralplanen då den godkänner planlägningsprogrammet som utarbetas för två år i taget. I planlägningsprogrammet finns flera detaljplaneprojekt som inletts redan innan delgeneralplanen för Masaby har vunnit laga kraft. I början av år 2023 hade en stor del av detaljplanen för Bjönsbacken införts och byggandet av området var anhängigt, dessutom väntade man på högsta förvaltningsdomstolens beslut om möjlighet till fortsatt besvär i fråga om planen. Likaså väntade man på högsta förvaltningsdomstolens beslut om eventuell tillåtelse av fortsatt besvär i fråga om detaljplanen för Kolabacken. Blåbärsbrinkens detaljplaneprojekt var i beredning för behandling för godkännande under början av året 2023.

I korgen för planer som ska genomföras i Kyrksläotts planlägningsprogram 2023–2027 ingår detaljplanen för Masabyporten II (gäller bland annat den södra planskilda anslutningen på Ring III) och detaljplanen för Majviksporten II (gäller bland annat den norra planskilda anslutningen på Ring III). Båda detaljplanerna måste bli färdiga för att man ska kunna godkänna vägplanen för Ring III i Traficom. Det må konstateras att detaljplanen för Solbacka och Majvik placeras i väntekorgen i det ovan nämnda planlägningsprogrammet, vilket innebär att uppgörandet av den fortsätter antagligen tidigast år 2025. Likaså är detaljplanen för Masaby stationsområde i väntekorgen.

Norr om delgeneralplaneområdet, alldeles i dess närområde på Bobäcks område, är syftet att anhängiggöra detaljplaneringen av Tassbacken år 2023 liksom också uppgörandet av en delgeneralplan för Sundsberg som ligger söder om delgeneralplanen.

Den södra planskilda anslutningen på Ring III (Masabyporten) stiger antagligen till projektkorgen i MBT 2023-planen så att byggandet av den skulle börja senast före år 2027. För att kunna genomföra projektet, fordrar det att detaljplanerna för Masabyporten II och Majviksporten vunnit laga kraft.

Kommunens markinnehav är kännbart på delgeneralplanens område som till exempel i Masaby centrum, alltså i stationsområdet. Påbörjandet av detaljplanerna påverkas till exempel av den rådande situationen på bostadsmarknaden, det allmänna samhällsekonomiska läget och framför allt av markägarnas egen aktivitet inom att framställa planlägningsinitiativ och föra planprojekt vidare. Även genomförandet av de nya gatuförbindelserna och kommunaltekniska näten som anvisats i delgeneralplanen är bundna till inledandet av olika detaljplaner och detaljplaneringens tidtabell.

### 10.3 Ordning för genomförande av delområden

På basis av den planekonomiska bedömningen av delgeneralplanen (Ramboll Finland Oy, 2019) är det förmånligast att schemalägga nybyggandet först till de områden som ligger i tätorten så centralt som möjligt, alltså nära arbetsplatser, tjänster och infrastruktur. På basis av bedömningen är genomförandet av delgeneralplanen planekonomiskt förnuftigast att schemalägga så att den planekonomiskt sett förmånligaste zonen 1 (zonen för centrumaktigt boende). Byggandet kan karakteriseras som kompletterande. Eftersom zon 2 (zonen för småstadsaktigt boende) kan genomföras så att den stödjer på zonen för centrumaktigt boende, är zon 2 det nästförmånligaste området planekonomiskt sett. Också zon 3 (zonen för småhusdominerat boende) kompletterar samhällsstrukturen som redan uppstått omkring, däremot är zon 4 separat från samhällsstrukturen på planeringsområdet och har negativa nettoinkomster i fråga om genomförandet.

Planlägningsprogrammet behandlas i kommunen vartannat år. I samband med behandlingen av den beslutar man om de områden som ska detaljplaneras i kommunen. Det är mycket troligt att man inte iakttar den eftersträlvade prioriteringsordningen för markanvändningen i Masaby tätort som beskrivs i stycket ovan, eftersom beslutsfattandet påverkas av väldigt många faktorer som till exempel kommunalteknikens beredskap på området, genomförandet av kommunstrategin, planlägningsinitiativen som lämnats in till kommunen samt markägarnas villighet till planläggning av områden i sin ägo.

### 10.4 Delgeneralplanens rättsverkningar

Delgeneralplanen för Masaby har uppgjorts som en med markanvändnings- och bygglagen förenlig generalplan med rättsverkningar, som är en plan som binder kommunen, områdets markägare och myndigheter. Delgeneralplanen måste iaktas vid uppgörandet av detaljplaner. Då bygglov och åtgärdsstillstånd beviljas ska man också se till att områdesanvändningen är förenlig med generalplanen.

Då delgeneralplanen för Masaby vunnit laga kraft gäller inte längre Kyrkslätts generalplan 2020 på planeringsområdet.

### 10.5 Landskapsplanens styrande verkan

Landskapsplanen styr uppgörandet och ändrandet av generalplanen. Landskapsplanen gäller inte på ett område med en generalplan med rättsverkningar, men landskapsplanen styr ändringen av generalplanen om den ändras.

### 10.6 Inverkan på myndigheterna

När myndigheterna planerar åtgärder som gäller områdesanvändningen och beslutar att vidta sådana åtgärder, skall de se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av generalplanen (MBL 42.2 §).

#### 10.6.1 Byggnadsordning

Bestämmelserna i generalplanen med rättsverkningar iaktas ifall bestämmelserna i byggnadsordningen och generalplanen står i strid med varandra. I övrigt kompletterar bestämmelserna i byggnadsordningen generalplanens bestämmelser.

#### 10.6.2 Villkorlig byggnadsinskränkning

Lov till byggande av byggnad får inte beviljas om lovet försvårar genomförande av generalplan. Lov bör dock beviljas om avslag av lov som beror på generalplanen medför avsevärd olägenhet för den sökande och inte kommunen eller, då området bör anses reserverat för annat offentligt samfunds ändamål, denna löser in området eller erlägger skälig ersättning för olägenheten (MBL 43.1 §).

#### 10.6.3 Rivning av byggnad

Byggnaden eller dess del får inte rivas utan tillstånd på delgeneralplaneområde, om rivningen är tillståndspliktigt enligt generalplanebestämmelse. I den här planen har det getts en ovan nämnd bestämmelse för byggnader som är kulturhistoriskt värdefulla.

### 10.6.4 Skyddsbestämmelser

Om något område eller någon byggnad skall skyddas på grund av landskapet, naturvärden, den byggda miljön, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan nödvändiga bestämmelser om detta utfärdas i generalplanen (skyddsbestämmelser) (MBL 41.2 §).

### 10.6.5 Åtgärdsbegränsning

I generalplanen kan bestämmas att en åtgärd som förändrar landskapet inte får vidtas utan tillstånd enligt 128 § (MBL 43.2 §). Det är inte fråga om ett fullständigt förbud. Då är förutsättningen för åtgärden att kommunen beviljar tillstånd för miljöåtgärder för området (MBL 128 § och 140 §). Tillstånd kan inte beviljas om åtgärden försvårar användningen av området för ändamålet som reserverats i planen.

### 10.6.6 Inlösning och ersättning

Vederbörande ministerium kan bevilja kommunen tillstånd att lösa in ett område som i generalplanen har anvisats som trafikled, för bostadsbyggande eller för samhällsbyggande som ansluter sig till bostadsbyggande och som behövs för kommunens planerliga samhällsutveckling, samt ett område som är avsett för en inrättning för kommunen eller samkommunen eller för deras övriga behov. I ett område som inlöses för bostadsbyggande eller för samhällsbyggande som ansluter sig till bostadsbyggande kan även ingå ett rekreations- och skyddsområde (MBL99 §).

### 10.6.7 Tillståndsförfarande och avvikande från delgeneralplanen

Delgeneralplanens ikraftträdande ändrar inte tillståndsförfarandet enligt markanvändnings- och bygglagen (MBL), som gäller då planen godkänns. Om byggprojektet ligger på område i behov av planering enligt 16 § i MBL, behövs det ett positivt beslut om planeringsbehov före beviljande av bygglov.

Om byggnadsprojektet inte är förenligt med beteckningarna och bestämmelserna i delgeneralplanen, fordras undantag enligt 117 § MBL. T.ex. vid byggande på strandområde är det fråga om undantag från förbudet i 72.1 § i markanvändnings- och bygglagen. För beviljande av bygglov för byggande på strandområde krävs alltså ett positivt beslut om undantag innan bygglov beviljas. Vid behandlingen av ansökan om undantag bedöms om undantaget kan beviljas. Ringa avvikelse från områdenas gränser är på grund av generalplanens översiktlighet ofta möjligt utan ändring av generalplanen eller undantagslov. Det väsentliga är att avvikandet inte äventyrar planens syfte eller grannarnas rättsskydd.

Planläggnings- och trafiksystemtjänsterna har tillsammans med byggnadstillsynen 29.11.2022 utrett tillståndsförfarandena i fråga om nya byggplatser av glesbygdskaraktär (AO/nr) i delgeneralplanen. Utanför de områden som ska detaljplaneras möjliggör delgeneralplanen bildandet av 13 nya byggplatser. Byggandet kan genomföras på delgeneralplanens område med undantag för en byggplats genom avgöranden som gäller planeringsbehov. Undantag från planeringsbehov av stranden (MBL 171 §) fordras vid lägenhet 6:2 (257-460-6-2) i Vitträsk strandzon.

## 10.7 Uppföljning

I regel är det Kyrksläotts kommun och markägarna på området som ansvarar för genomförandet av delgeneralplanen och i fråga om allmänna vägar Nylands NTM-central. Kommunens strategiska avsikt är att föra vidare byggandet av de planskilda avslutningarna på Ring III. Som först bygger man antagligen den södra planskilda anslutningen (Masabyporten). Likaså är det kommunens mål att föra vidare ombyggnaden av Masabyvägen och den allmänna planen för Centralskogen, som utarbetas i samarbete med markägarna på området.

De nya bostadsområdena och andra områden som ska byggas i Masaby genomförs i första hand genom detaljplanering. Genomförandet av byggplatser på glesbygdsområden baserar sig på tillståndsprövning från fall till fall i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Delgeneralplanen fungerar som instruktion också för den övriga planeringen av markanvändningen som till exempel för planering av ett nät av friluftsrutter och rekreationsområden.

Kyrksläotts kommun följer detaljplanernas aktualitet genom att förnya detaljplaner och utarbeta nya detaljplaner samt följa med ansökningar om bygglov och åtgärdstillstånd. Masaby delgeneralplan har utarbetats utgående från prognostiserade utvecklingsutsikter och måluppställningen för planläggningen. Om de ändras grundligt,



t.ex. byggandet ökar eller minskar väsentligt, ska man i kommunen pröva om det finns behov av att revidera delgeneralplanen. Kommunen har ett starkt förtroende för Masaby tätorts attraktionskraft och utgående från den är förväntningarna på genomförandet av markanvändning enligt delgeneralplanen höga utgående från läget alldeles i närheten av huvudstadsregionen på ett område med bra tillgänglighet.

Alla projekt som planeras för Masaby tätorts område bör passa in med markanvändning enligt delgeneralplanen och främja på så sätt genomförandet av planen. Behovet att justera delgeneralplanen kan bedömas till exempel då kommunens planlägningsprogram utarbetas. Om det är nödvändigt att grundligt ändra det med delgeneralplanen förenliga antalet områdesreserveringar eller deras läge, ska man i kommunen fatta beslut om att justera delgeneralplanen. Om det är fråga om ett mindre ändringsbehov, kan man antagligen ändra markanvändningen i delgeneralplanen av motiverade skäl i samband med detaljplaneprojektet som utarbetas. Basutredningarna som står som grund för markanvändningen i delgeneralplanen, såsom trafik-, vattenförsörjnings-, dagvatten-, natur-, landskaps- och andra utredningar ska ändå tas som utgångspunkt också då om behovet av uppdatering av dem kan vara motiverat.



KYRKSLÄTTS KOMMUN

DELGENERALPLAN FÖR MASABY

Tilläggsuppgifter: [www.kyrklatt.fi](http://www.kyrklatt.fi)  
Kontaktuppgifter: Kyrksläotts kommun  
PB 20, 02401 KYRKSLÄTT