

# BLÅBÄRSBRINKEN

## DETALJPLAN

Detaljplaneförslaget var till offentligt påseende i enlighet med MBL §65 och MBF §27  
26.4. - 28.5.2021

### SAMMANDRAG AV DE GIVNA UTLÅTANDENA OCH ANMÄRKNINGAR SAMT SK. PLANLÄGGARENS BEMÖTANDEN

Utlåtanden:

1.	Nylands näringslivs-, trafik- och miljöcentral (NTM)	10.6.2021
2.	Nylands förbund	11.6.2021
3.	Helsingforsregionens trafik -samkommun (HRT)	3.6.2021
4.	Västra Nylands museum	7.6.2021
5.	Västra Nylands räddningsverk	2.6.2021
6.	Kyrksläotts kommun / Byggnadstillsynen	31.5.2021
7.	Kyrksläotts kommun / Tomt- och geoinformationsservice	26.5.2021
8.	Fingrid Abp	28.5.2021
9.	Polisinrättningen i Västra Nyland	17.5.2021
10.	Namnkommittén	8.4.2021
11.	Masaby boendeförening	20.5.2021
12.	Kyrksläotts hembygdsförening r.f.	12.5.2021
13.	Kyrksläotts landsbygdsförening r.f.	19.5.2021
14.	Kyrksläotts miljöförening	14.6.2021
15.	Caruna Ab	11.6.2021
16.	Kyrksläotts kommun / Miljövård	17.6.2021
17.	Esboregionens miljöskydd	14.6.2021

Anmärkningar:

18.	Anmärkningsgivare 1	28.5.2021
19.	Anmärkningsgivare 2	24.5.2021
20.	Anmärkningsgivare 3	28.5.2021
21.	Anmärkningsgivare 4	22.5.2021
22.	Anmärkningsgivare 5	25.5.2021
23.	Anmärkningsgivare 6	27.5.2021

Följande instanser hade **inget att anmärka** gällande planförslaget:

- a) TeliaSonera Finland Abp och Kyrksläotts kommun / Äldrerådet

Följande instanser **gav inget** utlåtande gällande planförslaget:

- b) Kyrksläotts kommun / Kyrksläotts Vatten, Grundtrygghet, Bildnings- och fritidstjänster, Handikapprådet HRM Helsingforsregionens miljötjänster – samkommun, Kyrkslätt Natur och Miljö rf, Fortum Power and Heat Ab, Elisa Abp, DNA Abp ja Gasum Oy Ab.

## Utlåtanden:

### 1. Näringslivs-, trafik- och miljöcentral (NTM)

10.6.2021

#### 1.1

##### Samhällsstruktur

NMT-centralen har i sitt utlåtande i det förberedande skedet (17.7.2021) framfört de mål och utmaningar som riktar sig mot Blåbärsbrinkens detaljplan både när det gäller de riksomfattande markanvändningsmålen, landskapsplaneringen, generalplaneringen som MAL-avtalet.

Samhällsstrukturen avgörs i generalplanen och samtidigt försäkras koordineringen av markanvändningen och trafiken på ett hållbart sätt. Med tanke på uppgörandet av Blåbärsbrinkens detaljplan har den för detta arbete väsentliga Masaby delgeneralplanens förslag inte varit till påseende, och således har inte NTM-centralen kunnat uppskatta Blåbärsbrinkens detaljplans funktion i relation till helheten av Masaby samhällsstruktur.

NTM-centralen konstaterade i sitt utlåtande för det förberedande skedet att målen i Blåbärsbrinkens detaljplan angående minimeringen av koldioxidutsläpp är nödvändiga och bra. För närvarande kan planen ge värdefull information till exempel angående inverkan av olika tekniska lösningar på måttsättningen av bosättningen. NTM-centralen konstaterade dock också att det är nödvändigt att försäkra att bra projekt anpassas till den omgivande samhällsstrukturen och att de till sin del befrämjar sådana åtgärder som konstaterats vara viktiga för minskandet av utsläpp såsom användandet av kollektivtrafik. I det förberedande skedet ansåg NTM-centralen att förverkligandet av området på ett hållbart sätt innebär betydande osäkra element (bl.a. hållbar rörlighet, ett delvis förverkligande av planen, energilösningen).

##### **Planläggarens bemötande:**

*Förslaget till Masaby delgeneralplan har varit till påseende 15.11.-17.12.2021. För planeringsområdet gäller Masaby delgeneralplan som godkändes av Kyrkslätt kommunfullmäktige 6.3.2023 (§ 13) och med kommunstyrelsens beslut xx.xx.2023 (§ xx) förordnad att delvis gälla. Blåbärsbrinken detaljplaneområde ingår i det område som har förordnats gälla. I delgeneralplanen har vägledande områdeseffektivitet för de områden som detaljplanen uppgörs för anvisats, och enligt denna effektivitet har de möjliga invånarmängderna samt områdets koppling till samhällsstrukturen har utretts.*

*I Masaby delgeneralplans trafikutredning (Ramboll 2020) har det konstaterats att Blåbärsbrinkens detaljplans inverkan på Masaby trafiksystems funktion inte är avgörande oavsett de dåtida utkastskedets måttsättningsalternativ. Masaby delgeneralplans trafikutredning har kompletterats år 2021 (Ramboll) genom kontrollering av trafikprognoserna. I utredningen finns en funktionsanalys av Masaby-områdets trafik samt en stig för ett gradvis utvecklande av trafiknätet.*

*Nylandsplanen 2050-landskapsplan har trätt i kraft med Förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. Kyrkslätt ingår i Helsingforsregionens etapplandskapsplan till vilken det inte riktas några ändringar genom den pågående rättsprocessen.*

*Enligt markanvändnings- och byggnadslagens § 32 fungerar landskapsplanen som riktlinje för uppgörandet och förändrandet av generalplan och detaljplan. Landskapsplanen är till sin natur allmän och Blåbärsbrinkens detaljplan motsvarar den.*

*I det nyaste MAL-avtalet ligger Blåbärsbrinkens detaljplan inom den primära utvecklingszonen. Helsingforsregionens trafiks samkommun (HRT) har i sitt utlåtande gällande förslaget konstaterat att området kollektivtrafikförbindelser är rim-*

*lig och stöder sig på Masaby centrums tåg- och bussförbindelser. Blåbärsbrinkens detaljplan ligger två kilometer ifrån Masaby och stöder sig på dess service. På detaljplaneområdet och från detaljplaneområdet mot Masaby centrum möjliggörs gång- och cykelförbindelser och trafiken kan främjas även med elektriska bilar i gemensamt bruk eller samåkning. Inom området fungerar även nu HRT:s anropsbaserade närbuss. I det långa loppet är målet att kollektivtrafik förverkligas längs Smedsbyvägen när områdets närområde (bl.a. området Gesterby – Smedsby) utvecklas.*

*Med detaljplanen strävar man till att minska behovet av rörligheten genom att möjliggöra bildandet av mångsidig service vid byhuset samt i de omkringliggande kvarteren.*

## 1.2

### Klimatpåverkan

Vid Nylands NTM-central har ett projekt påbörjats men vilket man utvecklar bedömningen och beaktandet av klimatpåverkan i samband med planläggning samt i MKB- och SMB-förfarandet (ILTSU). Detta projekt som slutar i slutet av 2023 är anslutet till regeringsprogrammets mål att Finland är koldioxidneutralt år 2035.

Kyrkslätt är med i Finlands miljöcentrals Hinku-nätverk. Kommunen har förbundit sig till att minska sitt områdes växthusutsläpp 80% från nivån år 2007 till 2030. Planen som siktar på banbrytande mål i den ekointelligenta byns energisjälvförsörjning och hållbara boende i Blåbärsbrinkens detaljplaneområdes västra del stöder kommunens klimatmålsättning. Ur planmaterialet framgår dock inte tydligt hur Blåbärsbrinkens plan i sin helhet är i linje med Kyrksläatts klimatavtal.

Blåbärsbrinken detaljplanematerial innehåller, till stöd för planeringen av den ekointelligenta byn, en skild bedömning av klimatpåverkan. Ur dess resultat framgår de inbördes storleksklasserna av planlösningens byggnads- och boendeskedens växthusutsläppskällor. Bedömningen av klimatpåverkan täcker dock bara detaljplanens västra del.

En gemensam bedömning av de västra och östra delarna och en inbördes jämförelse av resultaten skulle ha medfört värdefull information för hela planens planering. På grund av den ofullständiga bedömningen förblir en del av de instrument som planläggningen erbjuder oidentifierade och outnyttjade med vilka hela planläggningsområdet och speciellt den fortsatta planeringen och förverkligandet av den östra delen skulle kunna styras mot ett ur klimathänsende möjligast bra utvecklingsspår.

Målet för Blåbärsbrinkens detaljplan är att möjliggöra byggandet av den ekointelligenta byn och att styra Kyrksläatts tillväxt mot den befintliga samhällsstrukturen. Planområdets östra del kan ses stöda sig på Masaby centrum och dess service. Läget, i förhållande till servicen och arbetsplatserna, för byggandet av västra delens ekointelligenta by är istället utmanande. Avståndet till Masaby centrum ställer utmaningar för hållbar rörlighet. Distansen på över 2 kilometer till Masaby station höjer tröskeln för att röra sig gående eller cyklande på planområdet. Enligt planmaterialet och HRT:s utlåtande är det inte lönsamt att ordna tillräckligt täckande bussförbindelser till områdets västra del. De planerade robotbussarnas inverkan förblir obetydlig. Utan kollektivtrafik räcker inte bara främjandet av gång och cykling för att säkerställa hållbar rörlighet inom Blåbärsbrinkens område. Det är sannolikt att speciellt i områdets västra del kommer trafiken att grunda sig på privatbilism.

När ordnandet av hållbar rörlighet på den ekointelligenta byns område innebär betydande utmaningar är det nödvändigt att bedöma om man med bestämmelser som gäller förverkligandet av den övriga planen kan kompensera inverkan av rörligheten.

### **Planläggarens bemötande:**

*Kyrksläotts kommuns Kommunutvecklingssektion har i sitt utlåtande gällande detaljplaneutkastet 18.8.2020 konstaterat bl.a. att: ” Planen stöder kommunens mål för hållbar utveckling och klimatförändringen (HINKU) samt skapar en positiv kommunbild av en växande kommun som skiljer sig från andra som en pionjär gällande framtidens boende. Förverkligandet av området stöder i enlighet med kommunen livskraftsprogram servicenätet, utbudet av service och näringslivs- verksamhet, speciellt i Masaby-området samt moderniserar rörligheten med nya lösningar för när-rörligheten förbättrande sam-tidigt invånarnas gång- och cykelnät. Området stöder också kommuncentrets service. I det förberedande materialet har man beaktat livskraftsprogramets mål att säkra bevarandet av naturvärden och att utveckla närheten till naturen.”*

*I den östra delen av Blåbärsbrinkens detaljplan är det frågan om kompletterande byggande av ett vanligt småhusområde, som redan i sig är i enlighet med hållbar utvecklingen av samhällsstruktur och stöder klimatmålen. Den västra delens ekointelligenta by är ett helt nytt bostadsområde för vilken en bedömning av klimatpåverkan har gjorts. Avståndet mellan detaljplanens västra och östra område är ett par hundra meter och således inte betydande för tillgängligheten av servicen i Masaby eller ur trafikens synpunkt. Det är inte uteslutet att kollektivtrafik skulle förverkligas för området i framtiden då områdets närområden (bl.a. Gessterby - Smedsbyområdet) utvecklas.*

Se även bemötande 1.1

*Detaljplanen uppfyller således innehållskraven av markanvändnings- och byggnadslagens § 54.*

### 1.3

Bestämmelser som hör till klimataspekten

I den ekointelligenta byns ställs huvudprioriteringen på miljöansvarsfullt och koldioxidneutralt byggande. Planen innehåller detaljplanebeteckningar och kvartersvisa bestämmelser om användningen av trä i byggnadernas fasader och konstruktioner. I planen kunde man med allmänna bestämmelser rekommendera byggande i trä och utredandet av andra koldioxidsnåla byggnadslösningar.

Blåbärsbrinkens detaljplan begränsar inte decentraliserade energilösningar. Byggandet av den västra delen och den stora invånarmängden motiveras med den ekonomiska lönsamheten av de planerade ekologiska systemen, varvid det skulle vara motiverat att bestämma att bostadshusen skulle kopplas till dessa centraliserade system (t.ex. automationssystem som möjliggör hanterandet av elkraften, värmeåtervinning av avloppsvattnen, solelsystem).

Till exempel enligt planbeskrivningen så är det anvisade området med beteckningen EN för solelsystem central ur synpunkten för minskandet av projektets utsläpp. I detaljplaneförslaget har man dock inte försäkrat sig om solelsystemets förutsättningar att förverkligas på kraftledningsområdet och har inte heller kopplat systemet med en tidsbestämning som en del av planens bostadsbyggnadshelhet.

Vidare kunde man med en allmän bestämmelse försäkra att man även i samband med den fortsatta planeringen av den östra delen utreder möjligheterna för att utnyttja solenergi och annan förnybar energi.

Markanvändningen får inte leda till betydande skogsförluster. Utvecklingen borde öka på sänkor och skogsbestånd ifall man tänker uppnå klimatmålen på kommunnivå, riksomfattande och globalt. Det är bra att ett av planeringsmålen i Blåbärsbrinkens detaljplan är att tomternas

trädbestånd bevaras möjligast mycket. Dessutom kunde man främja ökningen av grönstrukturen med allmänna bestämmelser som skulle till exempel röra en grönkoefficient för beräkning på tomtnivå.

Planbeskrivningen och beteckningarna innehåller bestämmelser som stöder anpassningen till klimatförändringen genom kontrollen av dagvatten. Faktiska frågor som gäller samhällsstrukturens anpassning och förberedelse har dock inte egentligen behandlats. Grönstrukturer ökar den bebyggda miljöns klimattålighet. De områden som förblir i naturligt tillstånd befrämjar tillsammans med byggda grönstrukturer anpassningen till klimatförändringen på området. I planbestämmelserna har man inte lyft fram behovet av att minimera belagda och vattenogennomsläppliga ytor.

NTM-centralen anser fortfarande att ur klimatpåverkans synpunkt är planlösningens största utmaning den ekointelligenta byns ofördelaktiga läge ur kollektivtrafikens synpunkt. Det förblir öppet om det i något skede av Masabys utveckling kommer att bli ändamålsenligt eller möjligt att förverkliga fungerande kollektivtrafik till området för den ekointelligenta byn. Samtidigt är de i planen presenterade "klimatlösningarna" synnerligen vanliga och planlösningen skiljer sig inte med sina beteckningar och bestämmelser från andra detaljplaner som har satsat på klimatlösningar. I förhållande till målen i projektet bakom planen är planlösningen mycket vag och möjliggör många olika sätt att förverkliga. Inte ens med de tidigare framförda förtydligandena i planlösningen skulle man få till stånd sådan positiv klimatpåverkan som skulle förespråka det ofördelaktiga läget. Baserat på planmaterialet skulle utvecklandet av detaljplanens östra del visa sig vara, ur klimatpåverkans synpunkt, lämpligare än planens västra del, speciellt om östra delens byggnadseffektivitet ännu kunde ökas och man antar planbestämmelser som främjar dämpandet av klimatpåverkan.

***Planläggarens bemötande:***

*I den östra delen av Blåbärsbrinkens detaljplan är det frågan om kompletterande byggande av ett vanligt småhusområde. I den östra delen finns redan byggnadsbestånd och markägandet är delat på ett flertal markägare. Kyrksläotts kommun har tills vidare inga strategiska principbeslut enligt vilka man kunde motivera kraven på ägarna av små markområden och på så sätt i planen bestämma angående byggnadsmaterial eller möjligheterna att utnyttja förnybar energi. Den i detaljplanen anvisade byggnadseffektiviteten för den östra delen är förenlig med kommunens övriga områden för enskilda småhus och det är inte ändamålsenligt att öka byggnadseffektiviteten bl.a. med hänsyn till den befintliga byggnationen. I stället har man på kommunens tomter kunnat beakta kraven angående till exempel byggnadsmaterial.*

*På tomterna i kommunens ägo inom AO-områdena bestäms att byggnaderna skall ha trästomme och att som fasadmateriell skall trä användas. Enligt bestämmelserna skall som det huvudsakliga byggnads- och fasadmaterialet trä användas. I byggandet tillåts även ekologiskt experimentellt byggande för undersökandet och utvecklandet av nya ekologiska byggnadslösningar.*

*Enligt planbestämmelserna ska detaljplanens västra område planeras och förverkligas som ett ekologiskt bostadsområde i vilket man strävar till särskild energieffektivitet och effektivt minskande av koldioxidutsläpp. Produceringen av förnybar energi är en central princip för det västra bostadsområdet. På området skall enligt bestämmelserna ett uppvärmnings- och elsystem baserat på producerandet av förnybar energi förverkligas. För energiförsörjningen har man reserverat på området ett EN-område för ett solkraftverk. Dessutom anvisas i de allmänna bestämmelserna för området av den ekointelligenta byn att en andel som motsvarar minst 30% av byggnadernas takyta skall placeras som solpanel an-*

tingen på byggnadernas tak eller på EN- området eller förverkligas som tak med solfångare.

Angående förverkligandet av solkraftverket i närheten av kraftledningarna har förhandlats med Fingrid och Caruna och man har fått instruktioner angående förverkligandet av Fingrid. Instruktionerna har bilagts beskrivningen i samband med EN-planbeteckningen. Vid planeringen av solkraftverket skall man i god tid, begära ett separat utlåtande angående korsandet av områdets kraftlinjer och kablar av ägarna till kraftlinjerna (Fingrid och Caruna). Se även punkt 8.

Se även punkt 1.2.

#### 1.4

Om planbeteckningar och -bestämmelser

Planbestämmelserna skall vara förståeliga och entydiga. Planbestämmelsernas hänvisningar till ekologiskt och gemenskapligt bostadsområde är otydliga och flertydiga. Termerna skall öppnas om deras användning anses vara nödvändigt i bestämmelsen.

I planen har EV-, EN-, VP- och VL-områden anvisats som områden i gemensamt bruk (/yk), vilkas förverkligande och skötsel har överförts med planbestämmelsen till den så kallade eko-intelligenta byns fastighetsägare i enlighet med MBL § 91.

NMT-centralen anser det vara olämpligt att överföra ansvaret angående förverkligandet och skötseln av allmänna områden till fastighetsägarna. NMT-centralen anser att VP- och VL-områden inte kan anvisas som områden i gemensamt bruk på grund av natur- och kulturmiljövärdena inom områdena. Vidare så finns det kraftledningar på EV- och EN-områdena där beteckningen /yk inte är lämplig eftersom det kraftledningens områdes nyttjanderätt är begränsad.

Enligt planbeskrivningen skall solkraftverken placeras utanför stomnätets kraftledningars ledningssläntor. NMT-centralen anser, med hänvisning till det ovan nämnda, att EN-områden tänkta för solkraftverk inte skall placeras på ledningssläntan. Förutsättningarna för placandet av solkraftverken skall undersökas i samband med planläggningen och på plankartan skall det område anvisas på vilket det är möjligt att placera solkraftverk beaktande alla randvillkor. Samma gäller också området för odlingslotter under elledningen på skyddsgronområdet.

#### **Planläggarens bemötande:**

Bestämmelserna har förtydligats enligt utlåtandet. Ekologin har öppnats i bestämmelserna så att de bl.a. gäller energieffektiviteten, koldioxidutsläppen, ekologiskt experimentellt byggande, värmesystemet, förnybar energi, byggnadsmaterial och nyttjandet av jordmassor. I framtiden kan begreppet ekologisk innehålla även andra lösningar till exempel för de tekniska lösningarna eller för byggandet. Plan möjliggör att nya innovativa lösningar kan förverkligas. Bestämmelserna för gemenskapen ansluter sig till de gemensamma eller kvartersvisa utomhusområdena såsom gatuskvär, lekplatser och viloplats, vistelseområden, gemensamma gårdsområden, odlingslotterna med flera verksamheter som tjänar de gemensamma målen.

Det är ändamålsenligt att förverkligandet av de gemensamma områdena anvisas till det västra bostadsområdet (till den sk. ekointelligenta byn) eftersom områdena innehåller verksamheter som är väsentligt anslutna till byns verksamhet, såsom energiförsörjningen och rekreationsverksamhet som stöder gemenskapen. För den ekointelligenta byn uppgörs en bolagsordning och avtalsvillkor md vilka man kan närmare definiera områdenas användning och skötsel. De för de-

*taljplaneområdet regionalt betydande rutternas för gång- och cykling (bl.a. Odons-tigen) med närområden överförs i kommunalt ägo.*

*I planen har bunkrarna och andra kulturarvobjekten samt värdefulla naturobjekten som i utredningarna föreslagits att skyddas, så som de för naturens mångfald speciellt viktiga områdena samt områden viktiga för flygekorrens habitat anvisats. Kulturarvs- eller naturobjekten skall beaktas enligt planbestämmelserna oavsett markägare.*

*Med EN-beteckningen har ett område som innehåller området reserverat för solkraftverk markerats. Kraftledningarna har markerats på plankartan och till denna del av området gäller en begränsning av nyttjanderätten. Förutsättningarna för förverkligandet av ett solkraftverk har utretts tillsammans med Fingrid och Caruna. se punkt 1.3 samt 8.*

*Angående placeringen av odlingslotter inom området för kraftledningarna har man förhandlat om med ägaren av linjen, Caruna. Enligt Carunas definition har höjden av växtligheten inom området för ledningarna till en maximal höjd på två meter, vilket har konstaterats i samband med planbeteckningen (rp). Se punkt 8.1.*

#### 1.6

För kvartersområdena AO har bestämts: "På tomter med en skyddad byggnad (sr) får två bostadshus placeras varav den ena är en sidobostad." NTM-centralen anmärker att lagstiftningen inte känner till sidobostad, utan att s.k. sidobostäder anses vara vanliga bostadsbyggnader. Om man vill begränsa storlek på den andra bostaden på fastigheten är det skäl att öppna detta i planbestämmelsen. Nu förblir det otydligt i planmaterialet varför man vill att den här tillåtna andra bostaden är en s.k. sidobostad. Det är skäl att beakta att den andra bostaden kan styckas till en egen fastighet om tio år med tvingad styckning oavsett vad planens mål är.

***Planläggarens bemötande:***

*Beteckningen avser två byggnader på samma byggplats. Omnämmandet av sidobostad har strukits.*

*Även om det enligt fastighetsbildningslagen är möjligt att med två stycken fastigheten uppfyller det inte nödvändigtvis kraven för byggplats och den andra byggnaden bildar inte en skild byggplats då den är lagstridig med detaljplanen.*

#### 1.7

För naturskyddets del är det skäl att specificera planbeteckningen s-1 på följande sätt: Område inom vilket flygekorrens fortplantnings- och viloplats som är skyddade enligt naturskyddslagen 49 § finns vars utplånande och försvagande är förbjudet.

Dessutom har i de allmänna bestämmelserna på VL/eko-området beaktats flygekorrens rörelseförbindelser, inte fortplantnings- och viloplats. Planbestämmelserna bör kompletteras till denna del.

***Planläggarens bemötande:***

*Planbeteckningen s-1 har ändrats enligt utlåtandet.*

*Fortplantnings- och viloplatserna har markerats på plankartan med s-1 beteckningen och därför har dessa inte beaktats i VL/eko-bestämmelsen.*

Den allmänna bestämmelsen gällande VL/eko-beteckningen ändras till följande:  
”På området får inga sådana åtgärder företas som försämrar trädkronornas förbindelse så att flygekorrarnas möjlighet till rörlighet försvinns. Vid skötseln av området skall flygekorrarnas trädkroneförbindelse främjas.”

## 1.8

### Kulturmiljön och byggnadsskyddet

Enligt planbeskrivningen finns inom planområdets östra del fyra kulturhistoriskt värdefulla byggnader. På plankartan har de den lämpliga skydds-beteckningen. På grund av det nämnda beaktar detaljplaneförslaget den byggda kulturmiljön på ett korrekt sätt.

#### **Planläggarens bemötande:**

*Antecknas.*

## 1.9

### Till slut

Det anvisade boendet anvisat för planområdets västra del motsvarar inte målen i Kyrkslätt generalplan 2020. Enligt planbeskrivningen har detaljplanen uppgjorts samtidigt med Masaby delgeneralplan och att detaljplanen följer markanvändningen enligt delgeneralplanen som uppgörs. NTM-centralen anser att man med Blåbärsbrinkens detaljplan strävar till en sådan ökning av invånarantalet som borde, enligt riksomfattande målen för markanvändning, landskapsplanen (giltig och godkänd), kraven på innehåll enligt MBL samt beaktande MAL-avtalet, placeras så att det stöder sig på befintlig kollektivtrafik. NTM-centralen ser inga förutsättningar för att Blåbärsbrinkens detaljplan skulle kunna föras framåt förrän att samhällsstrukturen har lösts med den pågående generalplanen för Masaby. Dessutom bör Blåbärsbrinkens planområde vara en del av ett fungerande kollektivtrafiksystem. I den presenterade formen uppfyller planlösningen inte mark- och byggnadslagens 54 § innehållskrav för detaljplaner angående ordnandet av trafiken. Även förhållandet till den pågående Masaby delgeneralplan förblir otydligt.

#### **Planläggarens bemötande:**

*Masaby delgeneralplan har fastställts att gälla för de områden vilka även inbegriper Blåbärsbrinkens detaljplaneområde. Se punkt 1. I planbeskrivningen presenteras de beteckningar från Masaby delgeneralplan som anvisats för Blåbärsbrinkens detaljplaneområde, utöver vilket man har i speglat detaljplanens lösningar enligt tema på delgeneralplanens lösningar i samband med uppskattningen av planens inverkan. Detaljplanlösningarna förverkligar Masaby delgeneralplan.*

*I innehållskraven för detaljplanen förutsätts beaktandet av landskapsplanen och den rättsverkande generalplanen i samband med att detaljplanen uppgörs. Kvartersområdena i Blåbärsbrinkens detaljplan följer Masaby delgeneralplans områdesreserveringar så att den beaktar den allmänt hållna planen av högre grad.*

*Med Blåbärsbrinkens detaljplaneförslag har man skapat förutsättningarna för en hälsosam, säker och trivsamt livsmiljö, lokal tillgång till service och ordnandet av trafiken samt slagit vakt om den bebyggda miljön och naturmiljön genom att ombesörja tillräckliga områdesreserveringar, beteckningar och planbestämmelser som ger anvisningar om förverkligandet och beaktandet av de nämnda faktorerna. Angående trivsamt, servicens åtkomlighet och ordnandet av trafiken har i planmaterialet presenterats nya innovativa möjligheter och på så sätt framförts detaljplanens västra dels centrala planerings- och verksamhetsprinciper i planbestämmelserna, planbeskrivningen och anvisningarna för närmiljön och bygg-*



*nadssättet. Blåbärsbrinkens detaljplaneförslag uppfyller markanvändnings- och byggnadslagens innehållskrav för detaljplan.*

## **2. Nylands förbund**

**11.6.2021**

### **2.1**

De ärenden som Nylands förbund tog upp i sitt utlåtande angående det förberedande skedet har beaktats i planförslaget och preciseringar och kompletteringar mot rätt håll har vidtagits. Områdeseffektiviteten i områdets östra del har förbättrats genom att tillfoga tomter i området för egnahemshus, vilket stöder ordnandet av kollektivtrafik samt detaljplaneområdets och Masabys service.

Även om ökningen av områdeseffektiviteten i planens förslagsskede har varit en välkommen precisering, har den förminskat de rekreationsområden som anvisats i detaljplaneområdets centrum jämfört med utkastskedets alternativ. Enligt Blåbärsbrinkens planbeskrivning fungerar de i delgeneralplanen anvisade rekreationsområdena som en del av landskapets samt regionalt betydande ekologiska nätverket. I utkastet till Masaby delgeneralplan har den i den gällande landskapsplanen anvisade öst-västliga ekologiska förbindelsen preciserats längre norrut till mitten av Blåbärsbrinkens planeringsområde. Beaktandet av det ekologiska nätverket behandlas knapphändigt i planbeskrivningen. Beskrivningen bör till denna del kompletteras. Ändringen som gjorts har inte motiverats i planbeskrivningen och dess inverkan har inte bedömts i förhållandet till ett tillräckligt förverkligande av den ekologiska förbindelsen. Ärendet bör undersökas och vid behov korrigeras i planmaterialet.

#### ***Planläggarens bemötande:***

*Masaby delgeneralplan har fastställts att gälla för de områden som även innehåller Blåbärsbrinkens detaljplaneområde. Se punkt 1.1.*

*I Nylandsplanen 2050-landskapsplan har en grönförbindelse i öst-västlig riktning söder om detaljplaneområdet markerats. Den ekologiska förbindelsen ifråga har också presenterats i Masaby delgeneralplan med ett nätverk av MU-, SL- och VL-beteckningar söder om detaljplaneområdet. Den ekologiska förbindelsen i centrum av Blåbärsbrinkens detaljplaneområde har anvisats som en förbindelse för flygekorren och den kompletterar lokalt det ekologiska nätverket. Planbeskrivningen har kompletterats till denna del. I detaljplanen har man dessutom beaktat de i generalplanen i huvudsak på VL-området anvisade friluftsleden i öst-västlig riktning. Detaljplanen är således i enlighet med Masaby delgeneralplan.*

### **2.2**

Den pågående Masaby delgeneralplan på vilken Blåbärsbrinkens detaljplan bygger har ännu inte varit till påseende som förslag. Blåbärsbrinkens detaljplan kan godkännas först då när Masaby delgeneralplan godkänns. Det är svårt att spegla detaljplanens lösningar mot delgeneralplanen före delgeneralplanen varit till påseende som förslag.

#### ***Planläggarens bemötande:***

*Se punkt 1.1. Blåbärsbrinkens detaljplans reviderade förslag är i enlighet med den för området gällande Masaby delgeneralplanen.*

### **2.3**

Sol-el produceras i ett skilt solkraftverk. Detta är i sig lovvärt men det är beaktansvärt att ur el-produceringens utsläppsynvinkel är det inte väsentligt var energin produceras. I samband med den noggrannare planeringen och före förverkligandet av solkraftverket bör man vara i kontakt med ägaren till kraftlinjen så att man i tid kan försäkra sig om randvillkoren för förverk-

ligandet. Nu har ärendet tillkännagivits i beskrivningen för förverkligandet men man bör överväga att införa ärendet i planbestämmelsen för energiförsörjningens kvartersområde.

**Planläggarens bemötande:**

*Angående förverkligandet av solkraftverket har det förhandlats med Fingrid och Caruna och man har fått anvisningar från Fingrid. Anvisningarna har tillfogats beskrivningen i samband med planbeteckningen EN. Vid planeringen av solkraftverket måste man dessutom och i god tid be om ett separat utlåtande angående korsandet av ägarna till områdets kraftledningar och kablar (Fingrid och Caruna). Se punkt 7.*

2.4

Man bör dessutom notera att Ekobyns kollektivtrafiklösningar och deras lönsamhet lyder under samma lagbundenhet som överallt annorstädes. Man bör i samband med förverkligandet fästa speciell uppmärksamhet vid den smidiga anslutningen av områdets interna trafik med kollektivtrafiken

**Planläggarens bemötande:**

*Blåbärsbrinkens detaljplan ligger inom den nyaste MBT-avtalets primära utvecklingszon. Helsingforsregionens trafiks -samkommun (HRT) har i sitt utlåtande angående förslaget konstaterat att områdets kollektivtrafikförbindelser är rimliga stödande sig på Masaby centrum's tåg- och bussförbindelser.*

*Blåbärsbrinken detaljplan ligger på två kilometers avstånd från Masaby och stöder sig på dess service. Inom detaljplaneområdet och från detaljplaneområdet mot Masaby centrum möjliggörs gång- och cyklingsförbindelser och trafikeringen kan också främjas med elbilar i gemensamt bruk eller med samåkning. På området fungerar redan nu en anropsbaserad HRT:s närbuss. I det långa loppet är målet att kollektivtrafik förverkligas längs Smedsbyvägen när områdets närområde (bl.a. området Gesterby – Smedsbyområdet) utvecklas.*

2.5

Enligt planbeskrivningen strävar man till att förverkliga ett bostadsområde som är även på internationella skala ett möjligast progressivt pilotprojekt med experimentellt byggande i vilket man utnyttjar de senaste teknologiska innovationerna och optimerar den ekointelligenta byns energilösningar och andra ekologiska innovationers användarmängder. Man anser att projektet kan dupliceras även på andra orter.

Nylands förbund anser att planen innehåller goda målsättningar mot en mera klimatsmart samhällsstruktur. Det är önskvärt att områdets klimatsmarta lösningar och principer förverkligas och också utvecklas genom ny teknologi och innovationer.

Man bör ta hänsyn till de faktorer som lyfts fram i utlåtandet före godkännandet. Nylands förbund har inget annat att anmärka om gällande detaljplaneförslaget.

**Planläggarens bemötande:**

*Antecknas. Se punkterna 2.1-2.4.*

**3. Helsingforsregionens trafik -samkommun (HRT)**

**3.6.2021**

3.1

Områdets kollektivtrafikförbindelser är rimliga och stöder sig på Masaby centrums tåg- och bussförbindelser. I områdets omedelbara närhet går endast en skolbuss, linje 906. Från Masaby station går U-tåget varje halvtimme samt sporadiska Y-tågturer. Dessutom trafikerar längs Masabyvägen linje 911 till Köklax och Mattby metros anslutningslinjer 171, 172(V) och 173(K) samt Kampens nattlinje. År 2021 har linjeplaneringen för Västmetros fortsättning varit på gång, till vilket Kyrkslätts linjer har som en del hört. Från linjeplaneringen kommer inga sådana betydande förändringar som skulle inverka på planområdets servicenivå. I framtiden koncentreras trafikeringen mer än nu till trafik som följer riktningen det vill säga på morgonen mot Mattby och på eftermiddagen mot Kyrkslätt.

HRT upprepar den i sitt utlåtande från 29.6.2020 angående detaljplanens förberedande material nämnda faktorn att det är inom den närmaste tiden svårt att producera kollektivtrafikservice för området. Områdets läge väster om Masaby centrum längs Smedsbyvägen betyder att man skulle behöva producera en ny kollektivtrafikförbindelse som jämfört med den övriga trafiken är väldigt dyr att förverkliga så att den övriga servicenivån inte skulle lida. Därför kommer kollektivtrafiken speciellt i början, före en möjlig Masaby ringväg eller en betydande ökning av invånarantalet vid Smedsbyvägen, att förverkligas via Masaby station eller Masabyvägens anslutningsförbindelser. Då kommer gång- och cykelförbindelserna, bilar i gemensamt bruk och den planerade robotbussförbindelsen att bli viktiga för förflyttningen till kollektivtrafikförbindelserna.

**Planläggarens bemötande:**

*Antecknas. Före kollektivtrafikens eventuella expansion (bland annat i samband med utvecklingen av området Gesterby – Smedsby) kan invånarna utnyttja HRT:s anropsbaserade närbuss och bilar i gemensamt bruk. Kollektivtrafiken kan även skötas med en el-buss med taxistatus och som skulle vara i byns kollektiva ägo. I början skulle den vara en service i likhet med samåkningstjänsten Kutsuplus som skulle betjäna mot betalning även andra än den ekointelligenta byns invånare. Denna lokala el-buss skulle högst kunna köra avståndet på 8 km till Stensvik metrostation och skulle fungera med en anställd chaufför. Bussen ifråga skulle kunna robotiseras senare men då skulle den bara trafikera till Masaby centrum.*

**4. Västra Nylands museum**

**7.6.2021**

**4.1**

Museet har tidigare 8.6.2020 gett ett utlåtande angående planens förberedande material. Museet ansåg att det glesare alternativet VE1 var landskapsmässigt att föredra. Ur byggnadsskyddets synvinkel verkar de givna skyddsbezeichnungarna och bestämmelserna vara lämpliga. Det äldsta byggnadsbeståndet i planen, fyra byggnader som i byggnadsinventeringen konstaterats vara kulturhistoriskt värdefulla, har markerats med sr-beteckningen, och Nissniku gårdsmiljöns kulturhistoriska värde har beaktats i planbeteckningarna och -bestämmelserna som gäller YS-kvartersområdet.

I planförslaget som nu är till påseende är skyddsbezeichnungarna oförändrade. I sr-beteckningens bestämmelse skulle det dock vara bättre att istället för ordet *utvidgningsarbeten* ha ordet ändringsarbeten. Beteckningarna och bestämmelserna för YS-kvartersområdet som gäller Nissnikus servicecenter och dess gårdsmiljö verkar fortfarande bra.

Dessutom framförde museet tidigare att man bör överväga att markera Smedsbyvägens och Hvittorpsvägens dragningar som historiska vägdragningar med lämpliga planbestämmelser. I planbeskrivningen har vägdragningarnas historiska värde tagits fram men det har inte beaktats på plankartan. Beteckningen har ej heller nu bifogats men enligt bemötandet kommer ärendet att behandlas i samband med myndighetsförhandlingarna.

På det hela taget har planläggningen fortsatt enligt det effektivare utkastalternativet och även den östra delens byggnadseffektivitet har höjts. Förändringen på området kommer att vara stor. Placeringen av det kompletterande byggandet till områdets östra del verkar ändå naturligt och byggnadsskyddet av det gamla byggbeståndet och speciellt Nissnikus gamla skolmiljö har beaktats väl. Museet har i detta skede inget annat att kommentera till det framlagda planförslaget angående kulturmiljön, byggnadsskyddet eller landskapet.

***Planläggarens bemötande:***

*Antecknas.*

*Meningen ifråga för sr-beteckningen har ändrats enligt framställan: ”  
De reparations- och utvidgningsarbeten som utförs i byggnaden ska vara sådana  
att byggnadens historiskt värdefulla karaktär bevaras.”*

*Smedsbyvägen och Hvittorpsvägen har inom planområdet markerats som historiska vägdragningar. Enligt planbestämmelsen ”Vägdragningen och relationen till miljön skall bevaras. Normala skötsel- och reparationsarbeten av vägen är tillåtna. Angående planer för större förändringar av vägdragningen eller dess konstruktioner skall förhandlingar föras med museimyndigheterna.”*

*För dragningarna av Smedsbyvägen och Hvittorpsvägen har i detaljplanen dock anvisats några för trafiksäkerheten nödvändiga men tämligen små förändringar.*

#### 4.2

Angående kulturarvet ansåg museet i sitt tidigare utlåtande att de fasta fornlämningar som ligger inom planeringsområdet och övriga kulturarvsobjekten har i huvuddrag markerats på ett lämpligt sätt enligt den år 2019 företagna arkeologiska inventeringens resultat. Man föreslog att beteckningarna skulle kompletteras i planens allra västra kant gällande den fasta fornlämningsobjektet Mösskärret E som delvis ligger utanför området (beteckningen i fornlämningsregistret 1000037899).

Museet konstaterar angående planförslaget om arkeologin att inom planområdet de enligt år 2019 inventeringen kända fasta fornlämningarna och andra kulturarvsobjekten har beaktats väl i planförslaget. Objekten har markerats på plankartan med lämpliga sm- och s-beteckningar och försetts med objektnummer enligt vilka de är listade i planbeskrivningen. Objektet Mösskärret E har trots museets tidigare utlåtande inte markerats på plankartan, i planbeskrivningen nämns att den ligger utanför planeringsområdet. Ifall objektet klart förblir utanför planens planeringsområde kan det förbli omärkt. Ifall det finns en risk att objektet blir under områdesreserveringarna i denna plan skall objektet tillfogas i plankartan och planbeskrivningen.

Museet har angående det presenterade ärendet i detta skede ingenting annat att kommentera.

***Planläggarens bemötande:***

*Mösskärret E förblir i sin helhet utanför planområdet och markeras därför inte på detaljplanekartan.*

## 5. Västra Nylands räddningsverk

2.6.2021

### 5.1

Västra Nylands räddningsverk har bekantat sig med Blåbärsbrinkens detaljplans material för det förberedande skedet. Räddningsverket ber att få tillägga till sitt tidigare utlåtande att be-

akta följande: Körförbindelsen skall byggas så att den kan trafikeras med räddningsverkets tunga fordonsflotta.

**Planläggarens bemötande:**

*Antecknas. I samband med detaljplanens förverkligande beaktas de av räddningsverket framförda arrangemangen gällande släckningsvatten, brandposter och byggnadernas brandsäkerhet samt räddningsfordonens tillgång nära byggnaderna.*

**6. Kyrksläotts kommun / Byggnadstillsynen**

**31.5.2021**

6.1

Allmänt

I planbestämmelsen står det enligt följande: "Vid förverkligandet av detaljplanen skall den för området uppgjorda planen för närmiljö och byggnadssätt (LYRO) följas." I det förberedande materialet som har varit till påseende finns inte det nämnda dokumentet på det andra inhemska språket.

Byggnadstillsynen förutsätter i sitt utlåtande att de bindande bestämmelserna uppgörs även på det andra inhemska språket.

**Planläggarens bemötande:**

*Anvisningen för närmiljö och byggnadssätt har uppgjorts även på svenska och har bifogats till planmaterialet.*

6.2

Byggandets effektivitet och byggnadernas täckningsområde:

Förhoppningen är fortfarande att man i planbestämmelserna tar ställning till täckningsområdet i förhållande till byggnadsrätten. I planbestämmelserna skall det även finnas andra förpliktande minimikrav gällande byggnadernas täckningsområde än att bara 10% av tomtytan skall vara gemensamma gårdsytor (vilket planläggaren framhöll i sitt bemötande).

**Planläggarens bemötande:**

*Enligt bestämmelserna skall byggnaden placeras på tomten så att den inte förorsakar onödig trädfällning och ändring av terrängens höjdförhållanden dock så att solpanelernas funktion beaktas. Speciellt i en sluttande terräng är det lättare att placera en till sin yta mindre byggnad med flera våningar än en till ytan större envåningsbyggnad varvid gårdsområde sparas. För invånarna är målet att bilda gemensamma gårdsområde. Med planen vill man möjliggöra olika flexibla lösningar för förverkligandet och byggnadernas formgivning lämnas till genomförandefasen.*

*I västra delens kvartersområde A har man uppskattat att det förverkligas sammanlagt ca 150 bostäder. Enligt parkeringsmåttställningen skulle detta betyda ca 200 bilplatser. Det är planerat att bilplatserna förverkligas i anknytning med bostäderna, men även som ett parkeringsområde skulle dessa enligt en grov uppskattning uppta ett område på ca 9000 m<sup>2</sup> det vill säga ca 20% v kvarterets yta. Byggnaderna skulle som envåningsbyggnader som mest täcka 35% av A-kvartersområdenas yta. I så fall skulle minst 45% av kvarterets område kvarstå för gårdsområdena. Byggnaderna lär dock inte förverkligas som envåningsbyggnader och därmed bevaras mer än detta för gårdsområdena.*

### 6.3

Mängden bostäder:

Utlåtandet till det förberedande materialet i korthet: *Speciellt i områdena markerade med A och AP i detaljplanen vore det skäl att begränsa de minsta bostädernas antal och minimistorlek, som i andra detaljplaner de senaste tiderna i Kyrkslätt. Planläggarens bemötande: I den ekointelligenta byn har man tänkt att ca 300 bostäder, vars storlek varierar mellan 40-160 m<sup>2</sup>—vy, förverkligas. På området anvisas inget sådan flervånings-byggnad som kunde resultera i mycket små bostäder.*

Detaljplanebeteckningen A tillåter byggandet av bostäder på varandra (=flervåningshus) alltså är detaljplanen i strid med planläggarens bemötande enligt vilken man med de föreslagna planbestämmelserna även tillåter byggandet av små ettor i flervåningshus. I praktiken begränsas bostädernas maximiantal endast av bilplatsernas minimikrav på 1/AP. Åtminstone bostädernas minimiantal har i allmänhet i senare planer tagits med i planbestämmelserna. Varför har inte den här planen en motsvarande bestämmelse? Är markägarens verkliga gömda motiv att ändå bygga små bostäder i ett plan eftersom de inte tas med i planbestämmelserna?

**Planläggarens bemötande:**

*I det nämnda bemötandet har man angivit den planerade fördelningen av bostäder och bostädernas antal för den västra delen. Man strävar inte till ett stort antal små bostäder i området utan bostäder i olika storlekar lämpade för familjer. Till Blåbärsbrinkens detaljplan har man tillfogat en bestämmelse som finns inom kommunen på motsvarande A-områden om fördelningen av bostäderna och bostädernas minimistorlek. På AP-områdena har i kommunens övriga detaljplaner en motsvarande bestämmelse inte använts och därför har den inte utvidgats till att gälla Blåbärsbrinkens detaljplans AP-områden.*

### 6.4

AO-områdena:

Hur kan man ordna en tillgänglig vägförbindelse till tomterna 4 och 5 i kvarteret 2179? Normalt är en sluttning på 12 procent det maximala på en körramp. Kanske borde man i detaljplanens beteckning tillägga angående körförbindelsen s.k. "som serpentin"? I planen kanske man borde fundera på alternativa lösningar som skulle vara lättare att förverkliga. Planläggarens bemötande: *Körförbindelsen är ett internt arrangemang som kan förverkligas brantare än en gatudragning. Körförbindelserna är riktgivande.*

Statsrådets förordning om byggnaders tillgänglighet, 2 § Förbindelser som leder till byggnader:

*"En förbindelseled utomhus får ha en lutning på högst fem procent. Om det på en förbindelseled finns trappsteg ska det i anslutning till dem finnas en ramp eller fast installerad anordning som är avsedd för lyft av personer och som är lämplig för personer som använder rullstol eller hjulförsett gånghjälpmedel." " Vad som föreskrivs i detta moment gäller inte egnahems- och parhus och inte heller sammanbyggda stadsvillor, om en tillgänglig förbindelseled inte är möjlig med beaktande av byggnadsplatsen och höjdskillnaderna."*

Alltså upprepas ärendena som framfördes i utlåtandet angående det förberedande materialet. Byggnadstillsynen hoppas att man kunde ta ställning till detta ärende redan i planläggnings-skedet. I värsta fall kan en situation uppstå i vilken tomten har beviljats byggnadsrätt men man inte kan ordna med en vägförbindelse enligt förordnandet om tillgänglighet. I detta skede kan man bäst påverka det att en tillgänglig förbindelse kan ordnas till tomterna. Även om servitut-en om en körförbindelse genom privata tomter är riktgivande så kan man inte avvika från dessa utan att det är absolut nödvändigt.

**Planläggarens bemötande:**

*Körförbindelse kan ordnas med ett internt arrangemang till exempel som överbred eftersom planbestämmelsen är riktgivande.*

#### 6.5

##### Bindande tomtindelning

Det är nödvändigt att i detaljplanen antingen bestämma bostädernas antal eller alternativt fastighetsgränserna som bindande med planbestämmelser.

##### **Planläggarens bemötande:**

*I stället för små tomter motsvarar tomter i aktiebolagsform bättre området gemenskapliga koncept. I praktiken är det inte ens möjligt att stycka A- och AP-kvartersområdena i många mycket små tomter när man följer bestämmelserna i markanvändnings- och byggnadslagens § 37 angående ordnandet av körförbindelser. I detaljplanen har man inte presenterat några från MBL § 37 avvikande möjligheter för ordnandet av körförbindelser.*

#### 6.6

##### Allmänna bestämmelser (alla kvartersområden)

Det skulle löna sig att delvis flytta följande planbestämmelse till planbeskrivningen eftersom den snarare är planens mål och inte en egentlig planbestämmelse: "Området skall planeras och genomföras som ett ekologiskt och kollektivt bostadsområde i vilket man strävar till speciell energieffektivitet och ett effektivt förminskande av koldioxidutsläpp."

Betydelsen av följande planbestämmelse förblir otydlig, alltså hur skall den tolkas? "På området tillåts ekologisk experimentellt byggande." Eftersom lagen och förordningen går före detaljplanebestämmelserna i författningshierarkin vill man att denna menings betydelse klargörs.

##### **Planläggarens bemötande:**

*Omnämmandet av ekologiskt och kollektiva bostadsområde har flyttats i enlighet med utlåtandet till planbeskrivningen.*

*Med bestämmelsen "I byggandet tillåts även ekologiskt experimentellt byggande för undersökandet och utvecklandet av nya ekologiska byggnadslösningar" vill man inte begränsa möjliga nya innovationer eller inom det experimentella byggandets område genom att styra mot enbart träbyggnation. Även i samband med experimentellt byggande skall lagar och förordningar följas.*

#### 6.7

##### YS-kvartersområdena

De stora träden inom den befintliga byggnadens gårdstun skall bevaras.... Vid behov skall traditionella, för miljön lämpliga busk- och trädgrupper planteras. Vad menas med uttrycket - vid behov?

##### **Planläggarens bemötande:**

*Bestämmelsen är i enlighet med den gällande detaljplanen. Planteringar utförs ifall trädbeståndet behöver förnyas.*

#### 6.8

##### Master

Det skulle vara önskvärt att man i planen även tar ställning till behovet av telemaster och den eventuella placeringen av dessa i området.

**Planläggarens bemötande:**

*Teleoperatörerna har inte kommit fram med behov av att placera master på området. Master kan i framtiden placeras på området genom undantagsförfarande ifall det hittas ett lämpligt placering för en mast på området.*

**7. Kyrksläotts kommun / Tomt- och geoinformationsservice 26.5.2021**

7.1

Fastigheten 257-460-1-86 inom YS-kvartersområdet vars yta är 5026 m<sup>2</sup> är uthyrt för 30 år för serviceboendeanvändning. Tomtens skall anpassas till fastighetsgränserna. Speciellt platsen för råmärket nr 80 bör kontrolleras. Se bild.

**Planläggarens bemötande:**

*Tomtens gränser har i planförslaget markerats enligt den gällande detaljplanen. Gränsen mellan tomterna har kontrollerats så att den motsvarar fastighetsgränsen.*

7.2

Kan anslutningen till tomt 2 bevaras eftersom inget servitut har bildats genom den uthyrda tomten? Dessutom är stället vilket man har markerat som anslutningen den uthyrda tomtens gräsområde på vilken man i planen för gårdsområdet har anvisat snöupplag, lyktstolpe och flaggstång. Se bilden nedan.

**Planläggarens bemötande:**

*För tomt 2 har i det uppdaterade planförslaget en ny anslutning markerats i norra hörnet av tomten och den anslutning som tidigare hade markerats som servitut för tomt 1 har strukits. Körningen till tomterna 1 och 2 sker vid tomternas gräns via den nya vändplatsen som anvisats i generalplanen.*

7.3.

Förbindelsen för lätt trafik mellan kvarteren 2171 och 2172 (pp/t) skall namnges eftersom det finns adresspunkter längs den. Man skall avgöra om körförbindelserna som går från Stenbärsvägen genom VL-området till tomterna skall namnges eller kan man för tomternas adresser använda vägens namn.

**Planläggarens bemötande:**

*Namnet Jolsterstigen för förbindelsen för lätt trafik bifogas. Körförbindelser som betjänar högst tre tomter behöver inte namnges.*

**8. Fingrid Abp 28.5.2021**

8.1

Vi har givit utlåtanden gällande planen för deltagande och bedömning 16.1.2019 och utkastet 6.7.2020. Vi har bekantat oss med planläggarens bemötanden angående våra utlåtanden. I föregående utlåtande framförde vi flera behov av förtydliganden för planen. Man har svarat på många sätt i planlösningen så som man konstaterar i bemötandet. I planbeskrivningen har man bl.a. fört fram kraftledningarnas begränsningar för solkraftverk i enlighet med Fingrids utlåtande. Fingrids anvisningar beaktas vid planeringen av solpanelfältet och planeringen utförs i samarbete med Fingrid och Caruna.

**Planläggarens bemötande:**



*Antecknas.*

## 8.2

Fingrid har inget att anmärka gällande planförslaget men de poänger som vi har framfört i våra tidigare utlåtanden skall beaktas även vid den fortsatta planeringen. Speciellt påminner vi om behovet av utlåtanden angående ledningskorsningar i god tid före byggandet som anvisas i detaljplanen.

### **Planläggarens bemötande:**

*Förutom planbestämmelserna så har man i planbeskrivningen gett anvisningar angående vad som skall beaktas i samband med den fortsatta planeringen. I planbeskrivningens punkt Detaljplanens förverkligande omnämns att i samband med den fortsatt planeringen skall ett utlåtande angående ledningskorsningar anmodas.*

## 8.3

Fingrid Abp:s kraftledningar är sådana som avses i markanvändnings- och byggnadslagen (132/1999) 22 §. Angående andra kraftledningar än de som ägs av Fingrid Abp skall ni anmoda ett skilt utlåtande av kraftledningarnas ägare. Vi ber er meddela oss angående framskridningen av planen.

### **Planläggarens bemötande:**

*Antecknas. Utlåtanden har anmodats av följande berörda parter: Caruna, Fortum Power and Heat Ab, Elisa Abp, TeliaSonera Finland Abp, DNA Abp ja Gasum Oy Ab. Information angående planens framskridande förmedlas till Fingrid.*

## **9. Polisnämnden i Västra Nyland**

**17.5.2021**

### 9.1

Ett utlåtande anmodades av Polisnämnden i Västra Nyland. I planbeskrivningen har man noggrant beaktat synpunkter som inverkar på bl.a. trafiken och trafiksäkerheten.

Polisnämnden i Västra Nyland har inget annat att ta ställning till i ärendet.

### **Planläggarens bemötande:**

*Antecknas.*

## **10. Namnkommittén**

**8.4.2021**

### 10.1

§ 11 Planområdets namnskick har uppgjorts enligt namnkommitténs tidigare förslag och det finns en vederbörlig lista i planbeskrivningen. Namnkommittén beslutar att som sitt utlåtande konstatera att den inte har något att anmärka angående namnskicket i Blåbärsbrinkens detaljplan.

### **Planläggarens bemötande:**

*Antecknas.*

## **11. Masaby boendeförening**

**20.5.2021**

### 11.1

Fint att Blåbärsbrinkens detaljplan har avancerat till förslagsskedet. Vi önskar den medvind även i fortsättningen.

Det skulle vara önskvärt att styra byggandet noggrannare på både AO- och AP-kvartersområdena. På detta sätt skulle en bättre tätortsbild bildas och byggnaderna med sina ekonomibyggnader skulle inte breda ut sig på ett okontrollerat sätt på tomterna. Anvisningarna för närmiljö och byggnadssätt är inte bindande för byggandet.

Förberedelserna för Masaby delgeneralplan bör påskyndas.

**Planläggarens bemötande:**

*I Blåbärsbrinkens detaljplans östra del är det frågan om vanlig kompletterande byggande av ett småhusområde. Planbestämmelserna som gäller för AO- och AP-kvartersområdena i detaljplanens östra del är konventionella och motsvarar bestämmelser i övriga småhusområden i Kyrkslätt. Anvisningarna gällande närmiljö och byggnadssätt som uppgjorts för Blåbärsbrinkens västra del är för byggandet bindande. Enligt planbestämmelsen skall man vid förverkligandet av detaljplanen följa de för området uppgjorda anvisningarna för närmiljö och byggnadssätt.*

*Masaby delgeneralplan har delvis fastställts som gällande.*

**12. Kyrksläotts hembygdsförening r.f.**

**12.5.2021**

12.1

Förslaget är väl bearbetat.

Fornminnena och övriga kulturhistoriskt värdefulla platser har i detaljplanen markerats med relevanta planbeteckningar. Föreningen understöder också att det hålls ett möte angående markerandet av de historiska vägarna efter att planen har varit till påseende. I övrigt har vi inget att anmärka gällande detaljplanen.

**Planläggarens bemötande:**

*Antecknas.*

*Smedsbyvägen och Hvittorpsvägen har markerats på plankartan som historiska vägar. Enligt planbestämmelsen skall vägdragningen och relationen till miljön bevaras. Normala skötsel- och reparationsarbeten av vägen är tillåtna. Angående planer för större förändringar av vägdragningen och dess konstruktioner skall förhandlas med museimyndigheterna. Man har dock för Smedsbyvägen och Hvittorpsvägen i detaljplanen anvisat några mindre men för trafiksäkerheten nödvändiga ändringar.*

**13. Kyrksläotts landsbygdsförening r.f.**

**19.5.2021**

13.1

Trafiklösningarna

I materialet för Blåbärsbrinkens detaljplan finns det inte med planer angående hur man har tänkt bygga Smedsbyvägens och Hvittorpsvägens / Masaby ringvägs korsning med skyddsre-fuger.

I kommunstyrelsens mötesprotokoll 29.03.2021 § 110 (ej på svenska) finns en ritning Bilaga 11 ur vilken det framkommer att vägen kommer att ha skyddsrefuger som begränsar körfilens bredd. Här finns inga skärningar ur vilka körfilernas bredd vid skyddsrefugerna skulle framträda.

Körfilen skall vara minst 4,5 m så att det är möjligt att trafikera Smedsbyvägen, som är en viktig trafikled för jordbruket i Kyrkslätt, med jordbruksmaskiner. Möjligheten till trafikering med jordbruksmaskiner skall också beaktas på Hvittorpsvägen.

**Planläggarens bemötande:**

*Korsningen mellan Smedsbyvägen och Hvittorpsvägen/ Masaby ringväg har presenterats i en skild generalplan för Blåbärsbrinkens planområdes kommunalteknik. Filerna vid refugerna vid Smedsbyvägens anslutning till Ringvägen är 4,5 m. För Hvittorpsvägen har inga refuger anvisats. Refugerna förverkligas i samband med förverkligandet av Masaby ringväg varvid en noggrannare gatuplan med måttsättning uppgörs. Antecknas för den fortsatta planeringen.*

### 13.2

#### Dagvattnen

Avrinningen av dagvattnen från Blåbärsbrinken till Bråträsken skall byggas så att Jolkbyåns dikningsföretags belastning inte ökar betydligt. Blåbärsbrinken blir genom sin detaljplan den största delägaren i Jolkbyåns dikningsföretag och underhållet medför utgifter. I bedömningen av detaljplanens inverkan skall man konstatera att Blåbärsbrinken är skyldig att delta i Jolkbyåns dikningsföretags kostnader.

**Planläggarens bemötande:**

*För behandlingen av dagvattnen som uppstår på Blåbärsbrinkens detaljplaneområde har en behandlingsplan för dagvattnen och vattenförsörjningen uppgjorts och som är en bilaga till planbeskrivningen. I Blåbärsbrinkens detaljplaneförslag har områden för behandlingen av dagvattnen anvisats inom vilka man kan fördröja dagvattnen. I planen har bestämmelser angående absorberingen och fördröjningen av dagvattnen angivits för att kontrollera dagvattnen. Enligt bestämmelserna:*

*”På rekreationsområde får konstruktioner som förbättrar dagvattenhantering och bekämpning av översvämning byggas enligt en separat plan. Området kan förverkligas som ett våtmarksområde, som fungerar som infiltrationsområde för ytvatten. Området skall skötas och utvecklas i enlighet med sin växtplatstyp.*

*Dagvattnet, som uppstår på för kvarters-, gatu- eller energiförsörjningsområden skall utnyttjas där de uppstått och dagvattnens utflöde skall begränsas med kontrollerande konstruktioner så att det motsvarar ett naturligt flöde. Outnyttjat och oinfiltrerat dagvatten filtreras och fördröjs så att de inte förorsakar kvalitativ belastning på vattendragen. En del av kvartersområdenas dagvatten kan ledas och fördröjas på allmänna områden enligt en skild plan när det är motiverat på grund av terrängens eller jordmånens förhållanden och när man uppgjort ett särskilt avtal om ledandet av dagvattnen mellan markägaren och kommunen. En kvartersspecifik plan för hantering av dagvattnet utarbetas av byggaren/byggarna i samband med bygglovet.*

*Den beräknade minimivolymer för fördröjningssystemet är 1 kubikmeter per hundra kvadratmeter ny ogenomsläpplig yta. Fördröjningssystemets utsläppsflyde skall justeras så att det motsvarar naturtillståndet och från konstruktionen skall ett kontrollerat överflöde planeras.”*

*Dikningskostnaderna är inte sådana som bestäms med en detaljplan.*

### 13.3

#### Rekreation

Blåbärsbrinkens inverkan på närrekreationen kommer att vara stor när områdets effektivitet och invånarantal är högt. Ett lägre invånarantal skulle minska på närområdenas belastning.

#### **Planläggarens bemötande:**

*I Masaby delgeneralplan har områdets rekreativområdens tillräcklighet jämförts med områdets invånare studerats och nödvändiga reserveringar för rekreativområden har anvisats. I Blåbärsbrinkens detaljplaneförslag har man följt grönnätverket enligt Masaby delgeneralplan genom att anvisa motsvarande reserveringar för närrekreativ- och parkområden samt genom att anvisa förbindelser för gång och cykling till mera omfattande rekreativområden utanför området.*

### 13.4

#### Parkering

Måttsättningen för parkering skall vara tillräcklig så att de parkerade bilarna inte försvårar trafiken på Smedsbyvägen.

#### **Planläggarens bemötande:**

*Blåbärsbrinkens detaljplans parkeringsmåttställning baserar sig på måttställningsprincipen som beslutats av Kyrkslätt samhällstekniska nämnd.*

### 13.5

#### Allmänt

Blåbärsbrinkens detaljplan är speciell och den kommer att vara ett prejudikat rörande hur olika markägare måste få utnyttja sina marker.

#### **Planläggarens bemötande:**

*Antecknas. Planprogrammet som är godkänt av kommunfullmäktige styr kommunens planläggningsprojekt.*

## **14. Kyrksläotts miljöförening**

**14.6.2021**

### 14.1

Kyrksläotts miljöförening tackar för begäran om utlåtande och den förlängda tiden. Vi ser det som bra att Hvittorpsvägens östra del har lämnats utanför planområdet samt det att uppvärmningssystemet har i det förberedande materialet rationaliserats och att det eventuellt kommer solpaneler på alla taken i den "ekointelligenta byn". Även om planen delvis har utvecklats med hänsyn till det ovan nämnda kvarstår de grundläggande problemen och således upprepar vi vårt utlåtande från det förberedande materialet. Vi hoppas att läsarna bekantar sig med det och samtidigt påminner vi läsarna om kvartersnumren hänvisar till numren på kartan i det förberedande materialet.

#### **Planläggarens bemötande:**

*Antecknas. En sammanfattning av responsen till det förberedande materialet samt bemötandena finns i beskrivningens bilagor.*

## 14.2

Byggnads- och tomtarealen har märkbart åtit av VL-områdenas yta i det förberedande materialet. Miljöföreningen ser förminskningen av VL-områdena jämfört med skedet i det förberedande materialet som en betydande försämring av planen. Planen goda sida har försvunnit i och med detta.

### **Planläggarens bemötande:**

*Byggnandet av den östra delen i Blåbärsbrinkens detaljplaneförslag har effektiviserats och kvartersområdena har förstörats enligt råden från samhällstekniska nämndens presentation 23.4.2020. I detaljplaneförslaget har byggnadsrätten minskats en aning jämfört med den byggnadsrätt som presenterades i det förberedande materialet. I det godkännande skedet förblir byggnadsrätten för det kontrollerade förslagets del nästan detsamma som i förslagsskedet.*

## 14.3

Byggnande för långt från stationsområdet – stöder sig huvudsakligen på personbilstrafik.

Även om planläggaren räknar upp olika orsaker varför personbilstrafiken från den ekointelligenta byn skulle vara mindre än vanligt och å andra sidan varför projektet är exceptionellt vågar man ändå inte föreslå en avvikelse från kommunens parkeringsnorm, utan man gömmer sig bakom meningen – ”I kommunen används inte förmildrande förordningar gällande parkeringsnormen”.

Enligt olika utredningar får redan en sträcka på en kilometer till flytande kollektivtrafik får de flesta människorna att byta till användandet av personbil, oftast för hela resan. Tät anslutningstrafik ökar attraktiviteten, men något sådant håller ingen på att ordna i det här fallet.

Det ökade byggandet jämfört med det förberedande materialet förvärrar trafikproblemet ytterligare. Och även på grund av det bör det inte godkännas i den presenterade omfattningen. Åtminstone bör robotbussarna och de eldrivna gemensamma fordonen vara tillgängliga för alla invånare inom Blåbärsbrinkens detaljplaneområde.

### **Planläggarens bemötande:**

*Parkeringsmåtsättningen baserar sig på den måtsättningsprincip som Kyrksläts samhällstekniska nämnd har beslutat.*

*Den ökning av byggandet jämfört med det förberedande materialet är inte betydande för trafikmängderna och således inte heller betydande för trafikens funktionalitet.*

*Från detaljplaneområdet leds rutter för gång och cykling till Masaby och trafiken kan främjas med elbilar i gemensamt bruk eller med samåkning. Kollektivtrafiken skulle skötas med el-bussar som fungerar med taxistatus som skulle vara kollektivt ägda av byns invånare. I början skulle den vara en typ av Kutsuplus-servicen som mot betalning också skulle tjäna andra än invånarna av den ekointelligenta byn. Denna lokala el-buss kan köra högst 8 km till Stensvik metrostation och skulle fungera med en anställd förare. Bussen ifråga skulle kunna robotiseras senare men då skulle den köra bara till Masaby centrum. På området trafikerar dessutom redan nu HRT:s anropsbaserade minibuss. Målet är att erbjuda invånarna möjligheter till arbete och service inom planeringsområdet så att behovet för trafikering minskar. Målet på lång sikt är att kollektivtrafiken längs med*

*Smedsbyvägen förverkligas när områdets närområden (bl.a. Gesterby – Smedsbyområdet) utvecklas.*

Se även punkt 14.2.

#### 14.4

En högklassig utredning av Centralskogen måste färdigställas innan Centralskogen planläggs.

Vi ogillar det att Centralskogen Rävkarret tas med i planläggningen i detta skede. Först borde en högklassig utredning av Centralskogen göras interaktivt. Åtminstone är de sista husen på Rävkärrsvägen för djupt inne i Centralskogen.

#### **Planläggarens bemötande:**

*I Blåbärsbrinkens detaljplan följer Masaby delgeneralplan i vilken man har granskat Centralskogens omfång och rutterna. En del av Rävkärrsområdets AP-områden har strukits från delgeneralplanen. För Centralskogens område pågår en skild utredning om Centralskogen, som framskrider som en egen process. Väster om detaljplaneområdet har man under planprocessens gång grundat Naturskyddsområde för Finnträsk's gamla skogar (ca 149 ha).*

#### 14.5

Till projektet en ekointelligent by passar inte förstörandet av naturvärden.

Författarna av naturutredningen avser tydligt med "rekommendationer" att de är slutsatser som skall tas på allvar "Det rekommenderas att de 15 avgränsade objekten vilka till sin växtlighet och naturtyp är lokalt värdefulla och ett lokalt mycket värdefullt avgränsat objekt tas i betraktande i samband med planeringen av markanvändningen och även bl.a. i samband med skogsbruket så att deras karakteristiska drag bevaras." – det verkar som om att planerarna och planläggaren förhåller sig till dessa så som att det inte skulle vara frågan om oåterkalleliga förändringar inom värdefulla naturområden. Detta är speciellt försvårande när området benämns som en "ekologisk by".

I förslaget tillåts byggandet av ett solpanelsfält på våtmarken. Metanutsläppen som detta föranleder kan vara större än nyttan av solelsproduktionen. Närmare om detta i vårt utlåtande angående det förberedande materialet. Våtmarken är också lokalt värdefull för fågellivet. Även om fältet aldrig skulle byggas skadar enbart planbeteckningen nya planer för områdets användning och effektivare sätt för utredning av området för att minska metanutsläppen, förbättrande av vattenkvalitén, förbättrandet av livsmöjligheterna för fågellivet och fiskbeståndet.

Lunden som i naturutredningen ansetts vara lokalt värdefull blir under byggandet. Av de ursprungliga lundarna finns endast 1% kvar, utplånandet av de sista kan inte godkännas förutom av speciellt vägande skäl.

Enligt planläggaren: "Inom planområdet har man inte funnit några egentliga viktiga områden för fågelfaunan, ej heller för uttern, åkergrodan eller boknätfjärilen lämpliga habitat. På området har man observerat älgar och hjortar." I verkligheten kalvar älgen årligen inom ett noggrant begränsat område i planen nordvästra del och fågellivet är lokalt värdefullt. Tyvärr har kommunen inte för fågellivets del till sitt förfogande en motsvarande värdeklassificering som för naturtyper och växtlighet. Pöyrys naturutredning (2018): "med område viktigt för fågellivet menar man i detta sammanhang ett område med betydligt högre fågellivsvärde än omgivningen (till exempel förtätning eller kolonier av utrotningshotade arter) eller områden som kan fungera som sådana på grund av livsmiljön (till exempel öppna kärr)." Dessutom bör man observera att av de upptäckta fåglarna har efter naturutredningen som nya utrotningshotade tillkommit nattskärria och gråspett.

### **Planläggarens bemötande:**

*I Blåbärsbrinken detaljplan har landskapets värdefulla naturobjekt samt de lokalt speciellt värdefulla objekten markerats med beteckningen luo som bestående. Även merparten av de lokalt värdefulla objekten bevaras inom grönområdena som markerats i detaljplaneförslaget, såsom även ett mera omfattande lundområde väster om Bråtaängens äng.*

*Inom Bråträskestens område finns inte mera någon våtmark, utan den har torkats redan på 1800-talet. För förverkligandet av ett solpanelfält behövs inte jordmånen torkas upp. Solpanelerna grundläggs med en markinstallationsställning som en flytande konstruktion. Konstruktionen möjliggör bl.a. vid behov även en flyttning av ställningarna. Konstruktionen möjliggör till och med återställande av våtmarken.*

*Informationen angående artobservationerna eller saknaden därav baserar sig på naturutredningen utförd i området (Pöyry 2017 och 2018). Genom närrekreationsområdenas tillräckliga omfattning strävar man till att säkerställa fågellivets bevarande inom detaljplaneområdet.*

#### 14.6

För hela planområdets nybyggen.

Det är nödvändigt att kraven på trästomme och -beklädnad samt likaledes energieffektivitet och egen energiproduktion utsträcks till alla nybyggen inom planområdet. Även som isolering bör man bestämma förnybara material till exempel trä-, lin- eller hampfiber.

I stället för ett solpanelfält skall panelerna placeras i den bebyggda miljön: på taken, väggarna, bilskyddens tak, eventuellt på andra skydd som annars inte skulle byggas men som är till för förvaring utomhus, till exempel skyddstak för cyklar, tak för gungor, skyddstak i hundparkerna.

Planbestämmelse: ” En andel som motsvarar minst 30% av byggnadernas takyta skall placeras som solpanel på taken eller på området reserverat för energiförsörjning eller förverkligas som tak med solfångare.” Skall ändras som följer: ” En andel som motsvarar minst 30% av byggnadernas takyta skall placeras som solpanel på taken eller på andra byggnaders tak eller som tak med solfångare.”

”Kvartersområde för energiförsörjning (EN)” bör i sin helhet avlägsnas ur planen.

### **Planläggarens bemötande:**

*I den östra delen av Blåbärsbrinkens detaljplan är det frågan om förtätande byggnation av ett vanligt småhusområde. Kyrksläotts kommun har inte till vidare inga strategiska principbeslut på vilka man skulle kunna basera kraven för ägare av mindre fastigheter med tomter och på så sätt bestämma i planen till exempel angående byggnadsmaterial eller möjligheterna till nyttjandet av förnybar energi. Istället har man kunnat beakta kraven angående till exempel byggnadsmaterial på kommunens tomter.*

*Inom kvartersområdena A- och AP i den ekointelligenta byn har man förutsatt att ekologiskt hållbara material används vid byggandet. Dessutom tillåts i byggandet även ekologiskt experimentellt byggande för undersökandet och utvecklandet av*

nya ekologiska byggnadslösningar, alltså är olika sorters ekologiska material tillåtna.

Solpaneler kan även placeras i byggnader. Den noggrannare placeringen bestäms i samband med förverkligandet.

#### 14.7

##### Utredningar som saknas

I utredningarna saknas åtminstone utredningen om klimatpåverkan för hela detaljplaneområdet, utredning om inverkan på naturen, utredning om tickor och en plan/utredning för dagvattnen. Planen/utredningen för dagvattnen skall vara sådan att den främjar för sin del Jolkbyåns naturliga tillstånd och förbättrar vattenkvalitén. Möjliggörande renovering av hela Jolkbyån och återvändandet av havsöringen.

##### **Planläggarens bemötande:**

*Den västra delen av Blåbärsbrinkens detaljplan är ett helt nytt bostadsområde för vilken man har uppgjort en utredning om klimatpåverkan. I den östra delen av detaljplanen är det frågan om vanligt kompletterande byggande av ett småhusområde. I Kyrksläpps kommuns detaljplaner har utredning av klimatpåverkan inte förutsatts. I markanvändnings- och byggnadslagen förutsätts inte uppgörandet av en utredning angående klimatpåverkan.*

*Inverkan på naturen har uppskattats och beskrivits i detaljplanebeskrivningens punkt 4.4.2 Konsekvenserna för naturen och naturmiljön.*

*Utredningarna har kompletterats hösten 2021 med en fortsättning på utredningen om den gröna sköldmossan samt med en utredning om förekomsten av speciellt beaktansvärda tickor (Faunatica Ab). Enligt inventeringen utgör områdets tickor av nyländska grundarter, och det fanns just inga arter som behöver speciellt beaktas. Tickornas förekomst inverkar inte på markanvändningen inom området. Inga nya betydande förekomster av den gröna sköldmossan hittades. Största delen av växtplatserna är spridda i planområdet på stubbar på vilka bestånden kommer att försvinna på grund av saknaden av ett enhetligt område av murket trä. I kärnområdena som ligger grönområdena i Blåbärsbrinkens detaljplans centrala och norra är arten synbarligen livskraftig och man kan anta att den överlever i området även i fortsättningen när man låter skogen utvecklas ifred.*

*För behandlingen av dagvattnen som bildas på Blåbärsbrinkens detaljplaneområde har en behandlingsplan för dagvattnen och vattenförsörjningen uppgjorts och som bilaga 13 i beskrivningen. Kommunen har godkänt den uppgjorda planen enligt markanvändnings- och byggnadslagen 103 § de i den nämnda paragrafen krävda frågorna har presenterats i planen. Dessutom har man i detaljplaneförslaget angett bestämmelser angående behandlingen av dagvattnen.*

#### 14.8

##### Speciellt

Miljöföreningen anser att planen skall remitteras för beredning och godkännas med bara obetydlig kompletterande byggnation som stöder sig till de nuvarande vägarna. Speciellt rekommendationerna i naturutredningen skall tas på allvar och lämna de rekommenderade områdena med sina skyddszoner obebyggda, grönområdena skall återställas åtminstone till den



storlek som presenterades i det förberedande materialet, dessutom skall man befrämja att Jolkbyåns vattenkvalitet och naturtillstånd återställs.

**Planläggarens bemötande:**

*Antecknas. Se punkterna 14.2, 14.5 ja 14.7.*

**15. Caruna**

**11.6.2021**

15.1

Kraftledning på 110 kV som gått längs planområdets kant och de planerade nya ledningarna på 110 kV har markerats i planen med beteckningen för del av område reserverat för ledning.

I planen har man reserverat markområden för tre nya parktransformatorer. Vi ber att man i planen reserverar ännu ett område för en parktransformator på den plats som finns markerad i bild här nedan.

**Planläggarens bemötande:**

*I Blåbärsbrinkens detaljplans västra del har man planerat att ett solkraftverk skall förverkligas. En reservation för transformatorn har lagts till men när solkraftverket förverkligas behövs inte transformatorn.*

15.2

Möjliga flyttningar av ledningar och transformatorer utförs av Caruna och beställaren av flyttningen svara för flyttningskostnaderna. Flyttningen av ledningar förutsätter att en ny permanent placering ordnas.

Vi har inget annat att anmärka angående planförslaget. Vi ber om att bli informerade när planen träder i kraft.

**Planläggarens bemötande:**

*Antecknas. Planen östra del utgörs av vanligt småhusområde för vilkens del flyttningen av ledningar antecknas.*

**16. Kyrksläotts kommun / Miljövård**

**17.6.2021**

16.1

Förslag att i det fortsatta arbetet med planen:

i planlösningen beaktas Masaby delgeneraplan, som nu är i det förberedande skedet, sådan som den är när den träder i kraft samt möjligheterna för att skapa en fungerande kollektivtrafik och sannolikheten till rörlighet på andra sätt än med personbil.

- I Masaby delgeneralplan löses ärenden gällande samhällsstrukturen, trafiken och ekologiska nätverk vilka bör vara som grund för Blåbärsbrinkens detaljplan.
- Från planmaterialet framgår inte att det skulle vara möjligt och ändamålsenligt att förverkliga en fungerande kollektivtrafik och HRT:s utlåtande stöder inte ordnandet av en lönsam kollektivtrafik på området.
- Från "den ekointelligenta byns" sydligaste delar är det längs vägarna ca 2 km till servicen i Masaby och ca 2,3 km till Masaby station. Från den västra delens nordligaste kvarter är de ifrågavarande avstånden 2,7 km och 3 km. Avstånden är så långa att det är sannolikt

att en stor del av invånarna inte skulle gå eller åtminstone inte cykla vintertid till servicen i Masaby centrum, stationen och busstrafikens hållplatser. Även om det i framtiden skulle komma en fungerande busstrafik till Blåbärsbrinkens område eller i dess närhet skulle en betydande del av områdets ärendena- och arbetsresor ändå göras med egen personbil. Större eller mera specialiserade butiker och största delen av områdets invånares arbetsplatser skulle vara längre bort än Masaby centrum vilket skulle förorsaka behov av att nästan dagligen färdas längre bort än Masaby centrum.

**Planläggarens bemötande:**

*Se punkt 1.1. Blåbärsbrinken detaljplan är i enlighet med Masaby delgeneralplan. De centrala delarna i Blåbärsbrinkens västra del har markerats i detaljplaneförslaget samt i delgeneralplanen som kvartersområde för bostadshus A, ändå är områdets effektivitet och byggandets typologi närmare ett småhusdominerat bostadsområde än ett bostadsområde dominerat av flervåningshus.*

*VL/eko-förbindelserna i Blåbärsbrinkens detaljplan kompletterar lokalt det ekologiska nätverket i landskapsplanen samt Masaby delgeneralplan och säkerställer skogiga förbindelser till områden utanför Blåbärsbrinkens detaljplan. Grönförbindelserna har placerats i enlighet med Masaby delgeneralplan.*

*Trafikutredningen för Masaby delgeneralplan har kompletterats år 2021 (Ramboll) med en kontroll av trafikprognoser. I utredningen ingår en funktionsanalys av Masabyområdets trafik samt en utvecklingssteg steg för steg för trafiknätet.*

*Från detaljplaneområdet leds rutterna för gång och cykling till Masaby och trafikeringen kan understödjas med elbilar i gemensamt bruk eller samåkning. Kollektivtrafiken skulle skötas med el-buss som har taxistatus och som skulle vara ägd av byggemenskapen. I början skulle den fungera som en Kutsuplus-typs service som mot betalning även skulle kunna användas av andra än invånarna i den ekointelligenta byn. Denna lokala el-buss kunde köra högst 8 km till Stensviks metrostation och skulle fungera med en betald chaufför. Bussen ifråga kunde robotiseras senare men då skulle den trafikera endast till Masaby centrum. På området fungerar dessutom HRT:s anropsbaserade närbuss. Målet är att erbjuda invånarna arbetsmöjligheter och service inom planeringsområdet varvid behovet att röra sig minskar. Avståndet mellan detaljplanens västra och östra del är ett par hundra meter och är således inte betydande med tanke på tillgängligheten av Masabys service eller trafik. I det långa loppet är målet att kollektivtrafik förverkligas längs Smedsbyvägen när områdets närområde (bl.a. området Gesterby – Smedsby) utvecklas.*

*Med detaljplanen eftersträvas minskandet av behovet till att röra sig genom att möjliggöra bildandet av möjligast mångsidig service vid byhuset samt genom service som erbjuds av invånarna åt varandra. Se även punkt 16.2.*

**16.2**

Planförslagets miljöpåverkan utvärderas för hela planområdet genom att beakta kommunens klimatmål och -avtal och resultaten av utvärderingen beaktas i det fortsatta arbetet med planen.

**Planläggarens bemötande:**

*I Kyrksläotts kommuns detaljplaner förutsätt inte utvärdering av klimatpåverkan. I markanvändnings- och byggnadslagen förutsätts inte uppgörandet av en utredning angående klimatpåverkan.*

*Kyrksläatts kommuns kommunutvecklingssektion har i sitt utlåtande angående detaljplaneutkastet 18.8.2020 konstaterat bl.a. att: "Planen stöder kommunens mål för hållbar utveckling och klimatförändring (HINKU) samt skapar en positiv kommunbild av en växande kommun som föregångare i framtidens boende till skillnad från andra. Förverkligandet av området stärker servicenätet, serviceutbudet och näringsverksamheten i enlighet med kommunens livskraftsprogram, speciellt inom Masabyområdet och det moderniserar rörligheten med nya lösningar för rörligheten inom närområdet samtidigt som det förbättrar gång- och cykelnätet för områdets invånare. Området förstärker också kommuncentrets service. I det förberedande materialet har man beaktat livskraftsprogrammet mål att säkerställa bevarandet av naturvärdena och utvecklandet av närheten till naturen."*

*I den östra delen av Blåbärsbrinkens detaljplan är det frågan om att komplettera byggandet av ett vanligt småhusområde, som redan i sig är i enlighet med hållbar utveckling av samhällsstrukturen och stöder klimatmålen. Den västra delens ekointelligenta by är i sin helhet ett nytt bostadsområde för vilken det uppgjorts en utvärdering av klimatpåverkan.*

### 16.3

En dagvattenplan uppgörs innehållande en översvämningssimulering av dagvattnen och kvalitetssimulering samt en granskning av regnmåttsättningen utgående från lokala väderdata, och att man på basen av detta granskar planförslagets dagvattenbeteckningar och -bestämmelser.

- Kontrollen av dagvattnen både mängd och kvalitet är viktigt och kontrollen av dagvattnen bör basera sig på högklassig planeringspraxis av dagvattnen.
- Vattenförsörjningsritningen i beskrivningens bilaga 14 är inte en dagvattenutredning/plan som förutsätts av en detaljplan.
- Översvämning av Jolkbyån föranleder redan nu problem för fastigheterna längs ån och klimatförändringen kommer att öka på problem som härrör sig från översvämning längs Jolkbyån och Estbyån. I Jolkbyån och Estbyån förekommer havsöring, vilken även är en anledning till att fästa speciell uppmärksamhet på en kvalitativ kontroll av dagvattnen på hela avrinningsområdet.
- I detaljplanen bör man, baserat på dagvattenutredning/planen, skriva in klart styrande planbestämmelser så dagvattnen som uppstår på kvarters-, gatu- och energiförsörjningens områden utnyttjas där de uppstår, naturliga avrinningsmängder inte förändras och att utnyttjade och oabsorberade dagvatten filtreras och fördröjs så att de inte förorsakar kvalitativ belastning på vattendragen.
- Dagvattenbestämmelsen i planförslaget som förutsätter att dagvattnen i första hand absorberas på tomten/kvartersområdet och alternativet att begränsa dagvattnens avrinning från området genom kontrollkonstruktioner så att det motsvarar naturlig avrinning är oklar. "I första hand" har inte nödvändigtvis någon betydelse i byggnadslovsskedet ifall man inte i bestämmelsen definierar i vilka fall man i stället för att absorbera dagvattnen på tomten/kvarteret kan använda sig av kontrollkonstruktioner för att begränsa deras flöde så att det motsvarar en avrinning i naturligt tillstånd.

#### **Planläggarens bemötande:**

*För det dagvatten som uppstår inom Blåbärsbrinkens detaljplaneområde har en behandlingsplan för dagvattnen och vattenförsörjningen uppgjorts, denna finns som bilaga 13 till beskrivningen. Kommunen har godkänt den uppgjorda dagvattenplanen enligt markanvändnings- och byggnadslagets 103 § och i planen har de i den ifrågasvarande paragrafen förutsatta ärendena presenterats. I dagvattenplanen har biofiltreringssänkor längs Blåbärsbrinksvägen presenterats, förd-*

röjningssänkor, dagvattenrör, -brunn och -avlopp samt dagvattendiken och deras utlopp i Jolkbyåns fåra.

Dessutom har i detaljplaneförslaget angivits bestämmelser om behandlingen av dagvattnen. Enligt bestämmelserna:

*”På rekreatiomsområde får konstruktioner som förbättrar dagvattenhantering och bekämpning av översvämning byggas enligt en separat plan. Området kan förverkligas som ett våtmarksområde, som fungerar som infiltrationsområde för ytvatten. Området skall skötas och utvecklas i enlighet med sin växtplatstyp.*

*Dagvattnet, som uppstår på för kvarters-, gatu- eller energiförsörjningsområden skall utnyttjas där de uppstått och dagvattnens utflöde skall begränsas med kontrollerande konstruktioner så att det motsvarar ett naturligt flöde. Outnyttjat och oinfiltrerat dagvatten filtreras och fördröjs så att de inte förorsakar kvalitativ belastning på vattendragen. En del av kvartersområdenas dagvatten kan ledas och fördröjas på allmänna områden enligt en skild plan när det är motiverat på grund av terrängens eller jordmånens förhållanden och när man uppgjort ett särskilt avtal om ledandet av dagvattnen mellan markägaren och kommunen. En kvartersspecifik plan för hantering av dagvattnet utarbetas av byggharen/byggarna i samband med bygglovet.*

*Den beräknade minimivolymer för fördröjningssystemet är 1 kubikmeter per hundra kvadratmeter ny ogenomsläpplig yta. Fördröjningssystemets utsläppsflyde skall justeras så att det motsvarar naturtillståndet och från konstruktionen skall ett kontrollerat överflöde planeras.”*

*Enligt planbestämmelserna skall dagvattnen i första hand absorberas på tomten men t.ex. på klippor eller lerjord är detta inte möjligt varvid dagvattnen styrs på ett kontrollerat sätt till ett system i enlighet med dagvattenplanen.*

*EN-området eliminerar inte möjligheten att återställa Bråaträsket till en våtmark och enligt planbestämmelserna får man förverkliga konstruktioner som relaterar till dagvattensystemet. För att förverkliga solpanelsfältet är det inte nödvändigt att torka upp jordmånerna. Solpanelerna grundläggs med en markinstallationsställning som en flytande konstruktion. Konstruktionen möjliggör bl.a. vid behov en flyttning av ställningarna samt återställande av våtmarken.*

#### 16.4

Man låter uppgöra en utredning om återställandet av Bråaträsket och skyddandet av våtmarken och man beaktar detta i planens områdesreserveringar och bestämmelser.

- Torrläggningen av Bråaträskets sjö och våtmark tillsammans med muddringen av Jolkbyån har ökat på Jolkbyåns och Estbyåns nedre lopps översvämningar, vilket har lett till att vattnet stigit mer än normalt upp på gårdarna och odlingarna längs med åarna. Ökningen av extrema väderförhållanden som klimatförändringen medför kommer ännu att öka problemen som uppstår i och med översvämningarna av Jolkbyån och Estbyån. Återställandet av Bråaträskets sjö och den naturliga våtmarken som en av avrinningsområdets uppgift skulle vara viktigt för att minska och förhindra problemen som uppstår av dessa åars översvämningar.
- En del av den på 1700-1800-talen upptorkade Bråaträskets sjö och omkringliggande våtmark hör till planområdet, trots att man har igenom området byggt en fåra liknande ett huvuddike som befinner sig utanför planområdet. Enligt planbeskrivningen har Bråaträskets våtmark i sin tid dikats till åkermark. Trots detta har enligt kartor har det funnits öppna områden (ängsmarker) endast i våtmarkens södra del. Det övriga området är tämligen fuktigt och sumpigt trots torrläggningen av sjön och dikningen av delar av området.

Kvartersområdet för energiförsörjningen som markerats i planförslaget ligger inte i sin helhet på den tidigare ängen utan delvis också på Bråaträskets våtmark. Planförslaget skulle, om det förverkligades ha en betydande inverkan på Bråaträskets våtmark samt på möjligheten att återställa våtmarken och sjön.

- Om en del av Bråaträskets våtmark skall ändras till område för energiförsörjning är det skäl att före reserveringen av området i planen reda ut inverkan i sin helhet av att förstöra och av att inte återställa våtmarken.

**Planläggarens bemötande:**

Se även punkt 16.3.

### 16.5

Planförslagets ekologiska effekter skall utvärderas beaktande Masaby delgeneralplan sådan den är när den träder i kraft och resultaten av utvärderingen beaktas i det fortsatta arbetet med planen.

- I planförslaget har grönstrukturen med sina ekologiska förbindelser krympt från det förberedande skedet vilket skulle minska grönstrukturens förutsättning till ekologisk funktionalitet.

**Planläggarens bemötande:**

*Byggandet av den östra delen i Blåbärsbrinkens detaljplaneförslag har effektiviserats och kvartersområdena har förstörats och områdena för närrekreation har förminskats enligt råden från samhällstekniska nämndens presentation 23.4.2020. Inom detaljplaneområdet anvisas ca en fjärdedel av detaljplaneområdet yta som område för närrekreation och park samt område för skogsbruk.*

*Masaby delgeneralplan gäller för Blåbärsbrinkens detaljplaneområde. Se punkt 1.1. VL/eko-förbindelserna i Blåbärsbrinkens detaljplan kompletterar lokalt landskapplanen och Masaby delgeneralplans ekologiska nät och säkrar de skogiga förbindelserna till områdena utanför Blåbärsbrinkens detaljplan. Grönförbindelserna har placerats i enlighet med Masaby delgeneralplan.*

*De ekologiska förbindelserna som reserverats för flygekorrarna inom Blåbärsbrinkens detaljplaneområde kompletterar Masaby delgeneralplans ekologiska nät. Flygekorren rör sig mestadels nattetid och således stör inte friluftsidkarna, som rör sig dagtid längs rutterna, flygekorrarnas rörlighet. På så sätt förverkligar Blåbärsbrinkens detaljplan Masaby delgeneralplans struktur och mål.*

### 16.6

Tomterna på AP-kvartersområdet 2175 tas bort, på vilkas område det sommaren 2017 har företagits ett olovligt skogshygge efter att upphovsmannen av flygekorrtredningen har observerat flygekorrväring och boträd på området bredvid nämnda hygge.

I planbeskrivningen framförs att den år 2017 företagna gallringen av ungskog sträckte sig till området lämpligt för flygekorren. Det är skäl att framföra att hyggen företogs också på områden som är typiska som flygekorrens livsmiljöer, i fullvuxen granskog var det avlägsnades bl.a. stora granar samt mindre träd längs kanterna och också bredvid asparna med bohål och avföringsobservationerna. Den som utförde flygekorrtredningen höll på att inkludera granbeståndet i avgränsningen för flygekorrens livsmiljö tills han märkte i samband med en fladdermusinventering att granbeståndet hade gallrats. Med hygget har man försvagat flygekorrens livsmöjlighet på ett område som ligger bredvid det område som i naturutredningen har avgränsats som flygekorrens kärnområde och som är ett område med skog som är typiskt för

flygekorrens användning. Det är orsak att återställa området som typisk livsmiljö för flygekorren.

**Planläggarens bemötande:**

*Flygekorrens kärnområde samt de närrekreationsområden som leder utanför detaljplaneområdet, inbegripande området där hyggena har företagits, har anvisats som område viktigt för flygekorrens rörlighet (VL/eko). Enligt planbestämmelsen: ” På området får inga sådana åtgärder företas som försvagar flygekorrens förökning- och viloplats eller trädkronornas förbindelser så att flygekorrens rörlighetsmöjligheter på området försvagas. Utvecklingen av flygekorrens trädkroneförbindelser skall främjas med skogsvårdande åtgärder.” Således kan man med skogsvårdande verksamhet utveckla områdets trädbestånd så att trädkroneförbindelsen bevaras.*

*Avståndet från AP-kvartersområdet 2175 till flygekorrens kärnområde är över 35 m.*

16.7

Områdets värde för fågellivet granskas på nytt beaktande förändringarna som skett i det nyaste utvärderingen av fåglarnas utrotningshot och fågellivets eventuella lokala betydelse.

Utredningen om den gröna sköldmossan kompletteras så att den täcker alla de områden inom detaljplaneområdet där det kan finnas viktiga växtmiljöer för arten.

**Planläggarens bemötande:**

*Enligt det kommenterande utlåtandet 8.2.2022 av miljöexperten på Afry Ab som gjorde fågellivsutredningen är förändringen i de observerade arterna tämligen små. Det finns två arter färre av de utrotningshotade arterna inom planeringsområdet, å andra sidan förändrades två arter från att ha varit livskraftiga till nära hotade arter och två utrotningshotade arter förändrades mot det mera utrotningshotade hållet. Situationen kan alltså tänkas som helhet vara relativt oförändrad och uppskattningen av värdefulla områden för fågellivet skulle knappast ändras då fågellivsutredningen är relativt färsk och korrekt gjord. Uppdaterade fågellivsutredningar görs inte hänvisande till de nämnda motiveringarna.*

*Hösten 2021 gjordes ändå en uppföljande utredning om den gröna sköldmossan och en utredning angående förekomsten av tickor som skall speciellt beaktas (Faunatica 2021). Enligt inventeringen hör arterna av tickor i området till nyländska basarter, och arterna innehöll inga som skulle behöva beaktas speciellt. Förekomsten av tickor påverkar inte markanvändningen i området. För den gröna sköldmossans del gjordes inga nya betydande upptäckter. Största delen av växtplatserna är spridda i planområdet på stubbar på vilka bestånden kommer att försvinna på grund av saknaden av ett enhetligt område av murket trä. I kärnområdet som ligger inom grönområdet i mitten och norra delen av Blåbärsbrinkens detaljplan är arten uppenbarligen livskraftig och man kan anta att den överlever i området även i fortsättningen när man låter skogen utvecklas ifred.*

16.8

Dessutom framställs att i det fortsatta arbetet med planen

- på plankartan har inte flygekorrens livsmiljöer markerats trots att enligt punkt 4.4.2 har livsmiljöerna och kärnområdena enligt naturutredningen markerats på den
- i s-1 markeringen i kartans del längst österut saknas de diagonala ränderna

- inom VL/eko-markeringens område finns även utanför s-1-markeringen enligt flygekorridorredningen åtminstone ett boträd samt träd med avföring, alltså fortplantnings- och rastplatser vars försvagande och förstörelse det är orsak att förbjuda i planbestämmelsen
- plankartans luo-markeringar är det anledning att numrera och planbeskrivningen beskriva naturvärdena av varje luo-område
- inom kvartersområdet anvisat för energiförsörjningen finns livsmiljö lämpad för åkergroda, vars kväkande hars hörts flera somrar enligt meddelande från en naturvän
- det är inte motiverat att användningen av närrekreationsområdena och parkerna begränsas till invånarna av vissa kvarter samt förverkligande och upprätthållande av dessa; nämnda områden har natur- och miljövärden som bevaras bäst genom kommunalt förverkligande och skötsel
- praxis har visat att det på områden med motsvarande byggnadseffektivitet har haft stora utmaningar att följa planbestämmelserna angående träd som skall bevaras utanför byggnadsytan och att sådana bestämmelser i praktiken i nämnvärt har säkerställt tomternas trädbestånd
- i punkt 2.2.2 Naturmiljö, Jordmån och topografi har det nämnts att planeringsområdet ligger inom Estbyåns avrinningsområde, trots att det enligt kartorna och vattenförsörjningsritningen samt punkten Vattendrag och vattenhushållning rinner ytvatten i planområdets nordvästra del till slut genom Sundet till Esboviken.
- baserat på planmaterialet och bemötandena förblir det fortfarande otydligt vad i "projektet den ekointelligenta byn" som även med internationella mått är möjligast progressivt experimentellt byggande och pilotprojekt
- att nämna planområdets västra del som "by" kan ge en felaktig bild av området var man planerar ett bostadsområde för ca 800 invånare

#### **Planläggarens bemötande:**

*Gränserna för s-1-områdena har ändrats baserat på NTM-centralens utlåtande till utkastskedet och med markeringen har flygekorrens kärnområden markerats. Beskrivningen har korrigerats så att flygekorrens kärnområden har markerats på kartan. På plankartan har den saknade diagonal randningen i s-1-markeringen lagts till. Enstaka boträd som skall skyddas har ändrats till s-1-beteckning.*

*I det reviderade detaljplaneförslaget har tre luo-områden markerats, Bråaträs-kets sumpmark, den gröna sköldmossans kärnområde samt Rävkärrsområdets bäck. Objekten har numrerats. Beskrivningen av objekten finns i planbeskrivningens grundläggande data.*

*Enligt naturutredningen (Pöyry, 2019) ansågs inte en utredning om åkergrodan vara nödvändig baserat på det utgångsmaterialet eftersom det inom utredningsområdet inte finns sådana vattendrag där det skulle finnas rikligt av arten.*

*Det är lämpligt att förverkligandet och skötseln av områdena i gemensamt bruk anvisas åt västra delens ekointelligenta by eftersom områdena innehåller sådan verksamhet som väsentligen tangerar byns verksamhet, såsom rekreativ verksamhet som understöder gemenskapen. En bolagsordning och avtalsvillkor görs upp för den ekointelligenta byn, i vilka man kan noggrannare definiera områdenas skötsel och användning. De för området betydande gång- och cykelrutterna inom detaljplaneområdet (t.ex. Odonstigen) med sina närområden övergår i kommunal ägo.*

*Övervakningen av följandet av bestämmelserna i planen hör till Kyrkslättis kommun.*

*Från beskrivningens punkt 2.2.2 Jordmån och topografi har informationen gällande avrinningsområdena flyttats till punkten Vattendrag och vattenhushållning.*

*I detaljplanens västra del ("den ekointelligenta byn") är målet att kombinera i samband med förverkligandet och nyttjandet i alla skeden den för sitt koldioxid-avtryck bästa möjliga tillgängliga tekniken och genomförandet som är baserad på de allra nyaste innovationerna. Man strävar till att minimera utsläppen från området, även detta i alla skeden av förverkligandet samt under nyttjandetiden. För området skall värmesystem som utnyttjar förnybar energi och produktionen av förnybar elenergi på området förverkligas. Byggnadernas teknik kan optimeras och styras med applikationer. I planen presenteras lösningar som möjliggör utrymmen för eldrivna fordon för invånarnas bruk, vilka kan, såsom invånarnas egna eldrivna fordon laddas med förnybar energi som är producerad på området. Med detaljplanen eftersträvas minskandet av rörlighet genom att möjliggöra uppståendet av mångsidig service och verksamhet vid byhuset samt genom service som invånarna kan erbjuda åt varandra. I byhuset kan man förverkliga olika sorters service. Invånarna erbjuds områden för gemensam användning, bl.a. område för odlingslotter där man kan odla nytto- och näringsväxter. Rörligheten t.ex. mot Masaby kan ske via en samåkningsapplikation eller bussar. Detaljplanen stöder sig på servicen i Masaby och i projektet kan man utveckla lösningar som kan dupliceras på andra motsvarande områden och som i framtiden hjälper samhället mot ett för klimatet hållbart byggande, boende och rörlighet.*

*Benämningen "by" refererar till det van beskrivna områdets gemenskapliga koncept.*

## **17. Esboregionens miljöskydd**

**14.6.2021**

### 17.1

Esboregionens miljöskydd har givit sitt utlåtande 17.7.2020 angående detaljplaneutkastet. I detaljplaneförslaget har de den 17.7.2020 framförda synpunkterna beaktats. Esboregionens miljöskydd har inget mera att tillägga till detaljplaneförslaget.

#### ***Planläggarens bemötande:***

*Antecknas.*

Anmärkningar:

## **18. Anmärkningsgivare 1 (1:95)**

**28.5.2021**

### 18.1

Krav

Det nuvarande Blåbärsbrinkens detaljplaneförslag skall ändras enligt följande:

1. Gränsen för nödvändigheten av att skriva ett markanvändningsavtal bör för vanliga privatägda fastigheter i första hand sättas vid fyra nya byggnadsplatser så att man inte behöver göra ett markanvändningsavtal för tre nya byggnadsplatser.

Om detta inte kan godkännas bör gränsen sättas vid tre nya byggnadsplatser så att man vid högst två nya byggnadsplatser inte behöver göra ett markanvändningsavtal.

2. I det uppdaterade förslaget som är daterat för ca ett år sedan, gjort efter det första förslaget, har man godkänt ett parhus för vår del öster om Blåbärsbrinken, detta är bra. Eftersom



det övriga området runt omkring oss ändå är planerat för mycket mera byggande är det befogat att det också på vårt område är möjligt att bygga ett radhus. Därför kräver vi att vi i första hand får lov att bygga ett radhus på vår fastighet.

Om man inte kan godkänna detta som sådant kräver vi att i andra hand få bygga ett radhus på det villkoret att det nuvarande huset ersätts med ett radhus.

Om man i sin tur inte kan godkänna detta kräver vi som tredje alternativ att vi tillsammans med våra grannar kan genom att förena och bygga ett radhus över fastighetsgränserna, t.ex så att den del av fastigheternas yta som man får bygga på överskrider 1 hektar.

Det är mycket tvivelaktigt med tanke på kommuninvånarnas rättssäkerhet att gränsen för markanvändningsavtal inte är klar före planerna ställs till påseende för kommentarer.

## **Krav 2 – möjlighörandet av radhus på vårt kvarter**

I den uppdaterade planen har den del av området öster om Blåbärsbrinken som man får bygga på märkbart vuxit och de tidigare AO-områdena har ändrats till AP-områden.

- AO-kvarteren 2173 och 2174 har jämfört ed den tidigare versionen slagits ihop till kvarter 2175 i den uppdaterade versionen
- AP-kvarterets 2183 storlek har fördubblats så att det är alldeles fast i vårt kvarter, det är frågan om ett tiotal meter mellan dessa

Med antagandet av jämlik behandling av markägarna och till följd av dessa förändringar har områdets natur betydligt förändrats mot AP-hållet, bör åtminstone markägarna av kvarteret 2180 få samma rättighet att bygga ett radhus, möjligen med det villkoret att den nuvarande byggnaden rivs eller att området måste vara av en viss storlek så flera fastigheter möjligen slås ihop.

### ***Planläggarens bemötande:***

*1. Kyrksläotts kommun har skilt informerat markägarna i frågan om markanvändningsavgifterna vid ett tillfälle för allmänheten 11.5.2021. Uppgörandet av markanvändningsavtal mellan kommunen och markägarna har påbörjats våren 2022. Avtalen går igenom med markägarna innan godkännandet av planen och planförslaget kontrolleras vid behov enligt avtalet.*

*2. Antalet byggnadsplatser på planeringsområdets befintliga tomter baserar sig på den av Kyrksläotts kommun utförda uträkning som baserar sig på ytan, i vilken man jämlikt har använt samma princip på hela detaljplaneområdet. Byggnadsrätten per byggnadsplats är densamma för alla nya samt för alla befintliga byggnadsplatser för fristående småhus (AO). Terrängen på åsiktsgivarens fastighet är utmanande med tanke på radhusbygge. På kvarteren för småhus (AP) är det möjligt att förverkliga fristående småhus, parhus eller radhus. Radhusbyggande har anvisats för områden med jämn mark utan något nuvarande byggbestånd. I närheten av de befintliga småhusen och i sluttande terräng har i detaljplanen anvisats för dem mera lämpliga småskaliga kvarter för fristående småhus (AO).*

*Byggandet av den östra delen i Blåbärsbrinkens detaljplaneförslag har effektiviserats och kvartersområdena har förstörats enligt råden från samhällstekniska nämndens presentation 23.4.2020.*

*Användningsändamålet, måttsättningen och byggnadsrätten som använts i detaljplanen har haft godkända markanvändningsorsaker som kan härledas från*

*markanvändnings- och byggnadslagen och man har inte undanträngt kravet av jämlik behandling av markägarna.*

**19. Anmärkningsgivare 2 (1:65)**

**24.5.2021**

19.1

Den planerade körbanan från Rävkärrsvägen till Smedsbyvägen slukar en större del av vår tomt Ekeberga 2 jämfört med den tidigare (jämför råmärkets plats). Dessutom förminskar de planerade körbanaorna speciellt på tomtens Ekeberga 2 byggnadsyta. Körbanan till granntomten förblir för all tid ett servitut på tomten Ekeberga 2. Vi vill inte att våra två tomters yta förminskas på detta sätt och förorsakar ett servitut på vår tomt. Det skulle vara bra att fundera på nytt körbanaornas platser.

***Planläggarens bemötande:***

*Anslutningen till Rävkärrsvägen har flyttats österut så att det största delen av tomten kvarstår. Körförbindelsen har flyttats längre norrut så att byggnadsytan är större. De inre körförbindelserna som markerats i planen på tomterna är riktgivande, inte bindande placeringar.*

**20. Anmärkningsgivare 3 (1:71)**

**28.5.2021**

20.1

På vår fastighets område har i detaljplaneförslaget angivits 5 st rätt så små tomter och en större tomt på vilken det nuvarande gamla egnahemshuset finns. En liten riktgivande tomts byggnadsrätt är 180 m<sup>2</sup>-vy + ekonomibyggnader 70 m<sup>2</sup>-vy. Den större tomtens (tomt 16) byggnadsrätt är 300 m<sup>2</sup>-vy + ekonomibyggnader 70 m<sup>2</sup>-vy.

Är vår följande tolkning rätt:

Den riktgivande tomtindelningen visar tomternas största möjliga antal och byggnadsrätten. alltså är vår fastighets byggnadsrätt enligt planförslaget 5 x (180 m<sup>2</sup>-vy + 70 m<sup>2</sup>-vy) + 300 m<sup>2</sup>-vy + 70 m<sup>2</sup>-vy = 1620 m<sup>2</sup>-vy. Och tomternas högsta möjliga antal är 5 + 1 = 6.

Möjliggör ekonomibyggnadernas byggnadsrätt (70 m<sup>2</sup>-vy) byggandet av en bastu. Finns det någon maximal storlek för en bastu. Och tydligen kan tomtindelningen planeras i samband med förverkligandet på ett annat sätt än det som angivits i den riktgivande tomtindelningen.

Den presenterade mängden för byggande på vår fastighet är mycket låg. Den del av vår fastighet som i planförslaget har markerats som AO kvartersområde är lite över 10 000 m<sup>2</sup>, och således förblir byggnadseffektiviteten mycket låg 1620/10000 = 16,2 alltså blir e= 0,16 vilket är verkligen lågt. Enligt planbeskrivningens sida 37 är den genomsnittliga byggnadseffektiviteten på AO områdenas områden för kompletterande byggande e= 0,20.

Vi framför att planlösningen på området för vår fastighet skall effektiveras en aning t.ex. genom att tillåta att man för tomt 16 del får bygga ett parhus (två bostäder). Samtidigt bör byggnadsrätten höjas till 360 m<sup>2</sup>-vy. Då skulle tomt 16 byggnadsrätt var 2 bostäder + 70 m<sup>2</sup>-vy ekonomibyggnader per bostad = 500 m<sup>2</sup>-vy. Och den totala byggnadsrätten för AO-delen på vår fastighet skulle vara 1750 m<sup>2</sup>-vy, effektivitetstalet skulle vara 1750/10000 = 17,5 och e= ca 0,18 som fortsättningsvis är mycket låg. Antalet tomter skulle fortfarande förbli sex (5 + 1 st) varav en skulle vara en parhustomt.

Det nuvarande bostadshuset är i ett sådant skick att det kommer att rivas om någon tid. Då vore det klokt att använda tomt 16 mera effektivt än det som presenterats i planförslaget.

Vi konstaterar också att tomtplanen som presenterats i planförslaget är en aning besvärlig att förverkliga. Som bilaga har vi presenterat en granskning i vilken tomternas placering (riktgivande) skulle enligt vår mening vara effektivare och skulle beakta terrängen bättre. En av tomterna är en s.k. yxskafttomt för att kunna förverkliga den riktgivande körförbindelsen enligt principen ”genom en tomt till högst två andra tomter”. Ifall körförbindelserna skulle anges som bindande (prickad linje) skulle körandet till tomterna vara lättare att planera.

I bilaga A har tomten 16 presenterats med en byggnadsrätt på 360 m<sup>2</sup>-vy och i planen bör det bestämmas att man får bygga ett bostadshus med två bostäder. Då förutsätts också att man får bygga ekonomibyggnader för 70 m<sup>2</sup>-vy per bostad.

Vi frågar också hur de eventuella markanvändningsavgifterna bestäms. Vi anmodar om svar på denna fråga i möjligast god tid innan planförslaget slutförande.

### **Planläggarens bemötande:**

*Tolkingen av byggnadsrätten är korrekt. Av byggnadsrätten för ekonomibyggnader (70 m<sup>2</sup>) får högst 30 m<sup>2</sup> användas för byggandet av en bastubyggnad. Planbeskrivningens beräknade e-tal har kontrollerats.*

*I Blåbärsbrinken detaljplan har en riktgivande tomtindelning anvisats och således kan den förverkligade tomtindelningen avvika från den presenterade, alltså kan tomternas gränser specificeras. Gällande tomtindelning bör dock noteras att som har den större delen av tomten enligt den godkända detaljplanen har rätt att lösa in hela tomten i enlighet med detaljplanen (Fastighetsbildningslagen § 63). Tomternas antal är det dock inte möjligt att öka på. Enligt bestämmelserna får man på kvartersområdet förverkliga högst det antal bostadshus med en bostad som anvisas med den riktgivande tomtindelning.*

*Antalet byggnadsplatser på planeringsområdets befintliga tomter baserar sig på den av Kyrksläotts kommun utförda uträkning som baserar sig på ytan, i vilken man jämlikt har använt samma princip på hela detaljplaneområdet. Byggnadsplatsernas antal räknas ut baserat på ytan som anvisats som kvartersområde. Likaledes bestäms byggnadsrätten för byggnadsplatsen genom att följa en enhetlig princip. Det är inte tillåtet att förverkliga nya parhus på området.*

*Den riktgivande körförbindelsen (streckad linje) möjliggör att noggrannare anpassa körförbindelsen till terrängen i samband med förverkligandet, varvid dess linje kan vid behov avvika från den i planen presenterade. En bindande körförbindelse måste förverkligas exakt där den har markerats i planen.*

*I planförslaget har inte byggnadsrätten definierats med ett effektivitetstal. I beskrivningen har man markerat för AO-områdena en genomsnittlig tomteffektivitet. Detaljplaneförslaget har reviderats så att tomtindelningen har markerats enligt åsikten. För området har sex tomter anvisats. Enligt byggnadsrättsuträkningen kan man anvisa sex byggnadsplatser, således kan inget parhus tillåtas.*

*Kyrksläotts kommun har skilt informerat markägarna i frågan om markanvändningsavgifterna vid ett tillfälle för allmänheten 11.5.2021. Uppgörandet av markanvändningsavtal mellan kommunen och markägarna har påbörjats våren 2022. Avtalen förhandlas med markägarna innan planen godkänns.*

21. Anmärkningsgivare 4

22.5.2021

### 21.1

Jag skulle vilja att i den slutgiltiga detaljplanen min tomt (1:33) skulle delas i två delar och skulle markerats om två skilda tomter på vilka man skulle kunna bygga sedan när de ursprungliga husen har fullföljt sin tid eller de rivs. Lite på motsvarande sätt och på det stället som den nuvarande fastigheten har delats i mitten i två delar på samma sätt som det i planen har ritats för en tomt som ägs av andra (1:65).

Samtidigt önskar jag att byggnadsrätten skulle höjas för både dessa blivande tomter så att det skulle vara minst 200 m<sup>2</sup> bostadshus + 70 m<sup>2</sup> ekonomibyggnad, alltså en aning mera än det som nu tillåts i planerna 180 m<sup>2</sup> + 70 m<sup>2</sup> så att man kunde bygga tillräckligt stora, enligt min mening, bostadshus i proportion till tomternas storlek och området.

#### **Planläggarens bemötande:**

*Ärendet har diskuterats med anmärkningsgivaren 13.4.2023. Önskemålen angående fastigheten har ändrats. Enligt det man kom överens om med anmärkningsgivaren har man för fastigheten, i det reviderade planförslaget, anvisat på den nuvarande tomten en byggnadsrätt på 360 m<sup>2</sup>-vy samt en möjlighet att bygga två (2as) bostäder på grund av tomtens svåra topografi.*

## **22. Anmärkningsgivare 5**

**25.5.2021**

### 22.1

Planförslaget är fortsättningsvis problematisk vid min fastighet (1:90). Den nuvarande enhetliga fastigheten på 1,7186 ha har i planförslaget splittrats till tre från varandra åtskilda delar. Delarna ligger norr, söder och sydost om gång- och cykelvägen som är planerad på VL/eko-området. Samtidigt har man tagit av min fastighet över 50% åt kommunen för VL/eko-område och gatuområde. Således krymper min fastighet avsevärt från det nuvarande. För denna förlust av min fastighets yta och splittringen därav bör jag få en kännbar ersättning annorstädes inom planförslaget på det sätt som beskrivs nedan genom att flytta någon annanstans samt å andra sidan när man i samband med markanvändningsförhandlingarna bestämmer markanvändningsavgiften.

Enligt måttsättningen av Blåbärsbrinkens detaljplan borde man på min fastighet som är 17 186 m<sup>2</sup> anvisat sju byggnadsplatser, men i planförslaget har man placerat där endast fem AO-tomter. I måttsättningstabellen har man tydligen förklarat denna lösning med att: "I mitten av fastigheten har man anvisat en zon för närrekreation samt lätt trafik".

När man i samband med planläggning delar ut byggnadsrätter bildar grundlagens 6 § krav på markägarnas jämställda behandling ett alldeles centralt juridiskt villkor för planlösningarna. Så vitt jag ser kan man frånga denna princip i samband med detaljplanering baserat på MBL 54§ 3:je moment endast då när "målen och kraven uppsatta för planen" det ovillkorligen förutsätter. I samband med planförberedelserna har enligt min uppfattning inte förts fram några sådana tvingande skäl gällande planen mål och krav baserade enligt vilka man måste placera så omfattande VL-områden på just min fastighet att man inte mera har kunnat placera den mängd byggnadsplatser som måttsättningsberäkningen ger. Jag betonar fortfarande i detta samband att enligt måttsättningsberäkningen kan dessa 7 platser placeras på den redan 12 000 m<sup>2</sup> överstigande fastigheten och min fastighet är på ovan nämnda sätt 17 000 m<sup>2</sup>.

Jag är dock färdig att överväga att godkänna den nuvarande mängden byggnadsplatser, men bara med den förutsättningen att deras yta kan utökas genom att lite minska en aning på VL-områdena. Dessutom skall förlusten av byggnadsplatser kompenseras genom att anvisa jämförelsevis lite större byggnadsrätter än de övriga AO-tomtarna för byggnadsplatserna på min fastighet.

**Planläggarens bemötande:**

*Det beräknade antalet byggnadsplatser baserar sig på den av Kyrksläpps kommun utförda uträkning som baserar sig på ytan, i vilken man jämlikt har använt samma princip på hela detaljplaneområdet. På samma sätt bestäms byggnadsrätten genom att använda en enhetlig princip.*

*Byggandet av den östra delen i Blåbärsbrinkens detaljplaneförslag har effektiviserats och kvartersområdena har förstorats enligt råden från samhällstekniska nämndens presentation 23.4.2020. I mitten på fastigheten har en central grönkorridor i öst-västlig riktning i enlighet med Masaby delgeneralplan anvisats. Dessutom konstaterade man på området ett kärnområde för den gröna sköldmossan som definierades som ett speciellt viktigt område för naturens mångfald, vilket i sig också begränsar ytan för tomtmark som kan anvisas för byggande. För fastigheten har det enligt beräkningen anvisats sju byggnadsplatser för fristående småhus varav en är en parhustomt.*

**23. Anmärkningsgivare 6**

**27.5.2021**

23.1

Vi framför att den på vår fastighet (1:13) planerade hundparken/friluftsområdet flyttas annorstädes och att man istället anvisar 1-3 tomter för fristående småhus på vår fastighet.

**Planläggarens bemötande:**

*På fastigheten har i det reviderade detaljplaneförslaget anvisats två tomter för fristående småhus och hundparken har flyttats bort från området.*