

BLÅBÄRSBRINKEN

DETALJPLANEBSKRIVNING



DETALJPLANEBSKRIVNING

Kommun

Kyrkslätt

Planens namn

BLÅBÄRSBRINKEN

Detaljplan och detaljplaneändring

Detaljplaneändringen gäller följande detaljplaner:

- **Nissniku detaljplans servicekvarter 2060 samt gatuområdet**
- **Landsvägsområdet i Masaby detaljplan (Smedsbyvägen)**

Med detaljplanen bildas kvarteren 2060, 2171-2195 samt därtill hörande rekreations-, gatu-, parkerings- och specialområden.

Planläggare

Tengbom Ab, arkitekt YKS 645 Enni Wiljanen

Anhängiggjord

11.01.2019 kungörelse

Behandling

Program för deltagande och bedömning (PDB)
Samhällstekniska nämnden 15.11.2018 (146 §)

Detaljplanens förberedande material
Samhällstekniska nämnden 23.4.2020 (46 §)

Detaljplaneförslag
Samhällstekniska nämnden 25.3.2021 (33 §)
Kommunstyrelsen 29.3.2021 (110 §)

Godkännandet av detaljplanen
Samhällstekniska nämnden xx.xx.xxxx (xx §)
Kommunstyrelsen xx.xx.xxxx (xx §)
Kommunfullmäktige xx.xx.xxxx (xx §)

Projektnummer

32400

Ritningsnummer

detaljplan (ritn.nr. 3469)
illustration (ritn.nr. 3470)

Beskrivningens innehållsförteckning

Sida:

1. Sammandrag	5
1.1. Planeringsområdet och målsättning	5
1.2. Planprocessens skeden	5
1.3. Detaljplan	6
2. Planeringens utgångspunkter	6
2.1. Planens mål och syfte	6
2.2. Beskrivning av planeringsområdet	7
2.2.1. Allmän beskrivning av området.....	7
2.2.2. Naturmiljön	8
2.2.3. Den bebyggda miljön.....	14
2.2.4. Markägande.....	19
2.3. Planeringssituationen	19
2.3.1. Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	19
3. Detaljplanens planeringsskeden	24
3.1. Behovet av detaljplaneplanering.....	24
3.2. Planeringsstart och beslut som gäller detta	24
3.3. Deltagande och samarbete	25
3.3.1. Delaktiga	25
3.3.2. Anhängiggörande	25
3.3.3. Förfaranden för deltagande och växelverkan	25
3.3.4. Myndighetssamarbete	26
3.4. Mål för detaljplanen	26
3.4.1. Mål enligt utgångsmaterialet	26
3.4.2. Mål som uppkommit under processen, specificering av målen	29
3.5. Detaljpanelösningarnas alternativ och deras inverkan	31
3.5.1. Strukturen på detaljpanelösningens alternativ	31
3.5.2. Måtsättningen av detaljpanelösningens alternativ.....	33
3.5.3. Konsekvenserna av detaljpanelösningens alternativ	34
3.5.4. Detaljpanelösningens förslagsskede	35
3.5.5. Behandlingen och beslut angående planeringsskedena	36
4. Detaljplanens beskrivning	36
4.1. Planens struktur.....	36
4.1.1. Måtsättning.....	38
4.1.2. Service	40
4.1.3. Arbetsplatser	40
4.2. Förverkligandet av målen som gäller miljöns kvalitet	40
4.3. Områdesreserveringar.....	41
4.3.1. Kvartersområden	42
4.3.2. Rekreatiomsområden	43
4.3.3. Gatuområden	44
4.3.4. Gång- och cykelförbindelser	44
4.3.5. Torg och öppna platser.....	45
4.4. Planens konsekvenser.....	45
4.4.1. Konsekvenser för den byggda miljön	46
4.4.2. Konsekvenserna för naturen och naturmiljön.....	50

4.5.	<i>Miljöns olägenheter</i>	53
4.6.	<i>Planbeteckningar och planbestämmelser</i>	54
4.6.1.	Följande allmänna bestämmelser som gäller för alla kvarter:	54
4.6.2.	Kvartersområde för bostadshus (A)	55
4.6.3.	Kvartersområde för småhus (AP)	56
4.6.4.	Kvartersområde för fristående småhus (AO)	57
4.6.5.	Kvartersområde för servicebyggnader (P).....	58
4.6.6.	Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS)	59
4.6.7.	Park (VP)	59
4.6.8.	Närreklamationsområde (VL).....	60
4.6.9.	Närreklamationsområde viktigt för flygekorrrens rörlighet (VL/eko)	60
4.6.10.	Område för allmän parkering (LP)	60
4.6.11.	Kvartersområde för energiförsörjning (EN).....	60
4.6.12.	Övriga planbeteckningar	60
4.7.	<i>Namnskicket</i>	61
5.	Detaljplanens förverkligande	62
5.1.	<i>Planer som styr och illustrerar förverkligandet</i>	62
5.1.1.	Stigen för förverkligandet.....	62
5.2.	<i>Förverkligandet och tidtabellen</i>	63
5.3.	<i>Uppföljning av förverkligandet</i>	63

Förteckning över planbeskrivningens bilagor:

Bilaga 1	Detaljplanens uppföljningsblankett
Bilaga 2	Detaljplanekartans förminskning A3
Bilaga 3	Detaljplanebestämmelserna
Bilaga 4	Fastighetsgränserna på plankartan
Bilaga 5	Markägandet, karta
Bilaga 6	Illustration
Bilaga 7	Granularitetskarta, nuläget
Bilaga 8	Granularitetskarta
Bilaga 9	Vyer
Bilaga 10	Kommunalteknikens generalplan i Blåbärsbrinken planområde
Bilaga 11	Gatornas typstvärnsnitt
Bilaga 12	Plan för närmiljö och byggnadssätt
Bilaga 13	Dagvattens- och vattenförsörjningsplan
Bilaga 14	Bullerutredningen
Bilaga 15	Förslagsskedets uträkning för måttsättningen

Förteckning över utredningar som uppgjorts för detaljplanen:

- Kyrkslätt – Masabys område och Bobäcks område, Inventering av den bebyggda kulturmiljön, Stadionark, Kristina Karlsson, Kati Salonen och Mona Schalin, 2015
- Kyrkslätt Masaby västra område, Naturutredningarna 2017 och 2018, Pöyry Finland Ab, 2019
- Flygekorrutredning på Kyrkslätt Masaby och Bobäck delgeneralplanområden, 2018, Naturutredning Metsänen, 2019
- Blåbärsbrinken planområde; Preliminär grundundersökning, regional undersökning, ekointelligent by Kyrkslätt, Uudenmaan pohjatutkimus Oy, 2018
- Energieffektivitet i ekologiskt boende, Masaby ekointelligenta by, Granlund Ab, Rene Zidbeck, 2018

- Energisystem, Masaby ekointelligenta by, Granlund Ab, Timo-Mikael Sivula, 2018
- Klimatfördelarna med Masaby ekointelligenta bys centraliserade ICHP-anläggning, LCA Inno Oy, 2018
- Arkeologisk inventering av Blåbärsbrinkens detaljplaneområde, 2019, Mikroliitti Ab
- Konzeptplan för Masaby ekointelligenta by, Lundén Architecture, 2019
- Landskapsutredningen för Blåbärsbrinkens detaljplan, Tengbom, 2019
- Blåbärsbrinkens detaljplan; Trafikutredning, Ramboll Ab, 2019
- Blåbärsbrinkens planområde, Dagvattenutredning, Ramboll Finland Ab 2019
- Blåbärsbrinkens ekointelligenta by, Vattenförsörjningsutredning, Ramboll Finland Ab 2019
- Bedömning av Masaby ekointelligenta bys växthusgasutsläpp och klimatpåverkan, LCA Inno Ab 2019
- Konsekvensbedömning av Masaby ekointelligenta bys vägnätverks jordmassors behandlings växthusgasutsläpp, LCA Inno Ab 2019
- Arkeologisk inventering för Kyrkslätt Masaby Rävkarrets detaljplan, Mikroliitti Ab, 2019
- Trafikutredning för Blåbärsbrinkens detaljplan och Masaby delgeneralplan, Ramboll Ab, 2020
- Kyrksläts Masabys Blåbärsbrinkens detaljplaneområdes utredning om grön sköldmossa år 2020, Faunatic arapporter 1/2021
- Bullerutredning, Ramboll Finland Ab 2021
- Uppföljande utredning angående grön sköldmossa och en utredning angående förekomsten av tickor som skall speciellt beaktas i Kyrkslätt Masaby (Blåbärsbrinkens detaljplaneområde) år 2021, Promemoria Faunatica rapporter 51/2021.
- Kontroll av trafikprognoserna i Masaby detaljplanearbete, trafiknätets utvecklingsstigar, Ramboll Finland Ab 2021

Förteckning över övriga dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som beror planen:

- Utvecklingsbild för Masaby och Bobäck 2040, Kyrksläts kommun, 2016
- Inventering av den bebyggda kulturmiljön, Masaby område, Stadionark, 2016
- Naturutredning för Masaby och Bobäck området Enviro Oy, 2015
- Helsingforsregionens markanvändningsplan 2019, 2019
- Helsingforsregionens trafiksystemplan 2015, HRT 2015
- Naturutredning för Masaby och Bobäck, Enviro Ab, 2015
- Naturutredning över Jorvas, Keiron Ab 2014
- Masabyvägens utvecklingsutredning, Sito, 2010
- Dagvattenutredning för Masaby delgeneralplan, Ramboll Finland Ab, 2020
- Planekonomisk utredning över Masaby delgeneralplan, Ramboll Finland Ab 2021
- Kyrksläts kommunstrategi 2018-2021, Kyrksläts kommun, 2018
- Kyrksläts livskraftsprogram 2018-2021, Kyrksläts kommun, 2018
- Kyrksläts välfärdsprogram 2018-2021, Kyrksläts kommun, 2018
- Trafiksystemplan för Kyrksläts centrala tätortszon, Kyrksläts kommun, 2017
- Kyrksläts dagvattenprogram, Sitowise Oy, 2018
- En blick in i framtiden – Utvecklingsbild för markanvändningen 2040 och 2060, Sweco Ab och Demos Helsingfors Ab, 2020
- Utvecklingsplan för Kyrksläts lätttrafiknät och naturstigar, Linea konsultit Oy, 2009
- Kyrksläts byggnadskultur och kulturlandskap, Sigbritt Backman, 1992
- Vägkarta för Kyrksläts klimatåtgärder, Gaia Ab, 2019

1. Sammandrag

1.1. Planeringsområdet och målsättning

Planeringsområdet ligger väster om Masaby centrum, längs Smedsbyvägen och Hvittorpsvägen. Planeringsområdet är ca 79 ha stort av vilket kommunen äger ca 13 ha. Största delen av området har inte tidigare detaljplanerats.

Målet är att på området möjliggöra ett nytt småhusdominerat bostadsområde som stöder sig på Masaby centrums och kommuncentrets service. Det är meningen att utveckla området till en mångsidig boendemiljö med sina närreklamationsområden. I planen beaktas grön- och rekreativförbindelser vilka sträcker sig från planområdet till vidare friluftsområden, områdets natur samt de kulturhistoriska och landskapsmässiga värdena. Dessutom är målet att möjliggöra smidig trafikering inom området och därifrån mot Masaby.

I planområdets västra del ligger den ekointelligenta byn där planen möjliggör flexibel bostadsproduktion av olika stora och formgivna bostäder samt sådan mångsidig bostadsproduktion som är anpassad till småhusmiljön. Vid förverkligandet av den ekointelligenta byn är det meningen att huvudbetoningen är gentemot miljön ansvarsfullt och kolbalanserat byggande och att man på området förverkligar de senaste innovationerna inom energi- och miljöteknik. För området eftersträvas dessutom trivsamt, gemenskap och bostadsbyggande av en rimlig prisnivå.

1.2. Planprocessens skeden

Anhängigörandet

Blåbärsbrinkens detaljplan har i Kyrkslätts planlägningsprogram tänkts att förverkligas åren 2019-2023 (kommunfullmäktige 3.9.2018 § 72).

Avdelningen för kommunutveckling beslöt 9.10.2018 (§ 80) att godkänna avtalet för att påbörja planläggningen. Nämnden för kommunalteknik delgav 15.11.2018 (§ 146) presentationen av Programmet för deltagande och bedömning av Blåbärsbrinkens detaljplan och beslöt att välja arkitekt Patrick Eriksson (Eriksson Arkitekterna Ab / Tengbom Ab) till planläggare.

Detaljplanens anhängiggörande kungjordes 11.01.2019.

Förberedande skedet

Samhällstekniska nämnden behandlade planens förberedande material 23.4.2020 § 46.

Samhällstekniska nämnden beslöt att lägga fram det förberedande materialet till påseende i enlighet med MBL § 62 och MBF §30. Det förberedande materialet var till påseende under tiden 1.6. – 3.7.2020, varvid även planens illustrationsvideo kunde ses på kommunens internet-sidor. Angående det förberedande materialet inkom 18 utlåtanden och 15 åsikter.

Förslagsskedet

Kommunstyrelsen behandlade detaljplaneförslaget 29.3.2021 § 110. Kommunstyrelsen beslöt att lägga fram detaljplaneförslaget till påseende i enlighet med MBL § 65 och MBF §27. Detaljplaneförslaget var till påseende under tiden 26.4 -28.5.2021, varvid även en presentationsvideo över planen fanns till påseende på kommunens internet-sidor. Angående planförslaget inkom 17 utlåtanden och 6 anmärkningar.

Skedet för godkännande

I detaljplanen som skall godkännas gjordes ännu några kompletteringar. Bland annat kontrollerades de i planen bestämda byggrätterna gällande befintligt byggande, byhusets och daghemmets placering ändrades och reserverar sig runt Smedsbyvägens område med sådana områdesreservationer som enligt generalplanen behövs för att säkerställa

gatuområdets trafiksäkerhet och tillräckliga synfält. Dessutom preciserades några bestämmelser och planmaterialet förtydligades genom att förenkla textavsnitten.

Den färdiga detaljplanen godkänns av kommunfullmäktige.

1.3. Detaljplan

Den ekointelligenta byns småhusbyggande (A, AP) ligger i detaljplanens västra del, inom vilken man kan förverkliga på ett mångsidigt sätt bostadsbyggande och på ett flexibelt sätt möjliggöra bostäder i olika storlekar såsom egnahemshus som är mindre än vanligt. Det är även möjligt att förverkliga små flervåningshus (A) på området. Vid förverkligandet betonas miljöansvarsfullt och kolneutralt byggande samt ett bostadsutbud till rimligt pris, trivsamt och gemenskap. Invid bostadsområdena har även kvartersområde för byggande av servicebyggnader (P) reserverats, bland annat för placeringen av ett blyhus och ett daghem.

I den östra delen av detaljplaneområdet anvisas kompletterande bebyggelse till miljön med småhus som genom tiden vuxit upp (AO, AP). Det befintliga Nissniku servicekvarteret förblir som det är som ett kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS).

Sammanlagt anvisas i detaljplanen ca 84 000 m²-vy byggnadsrätt varav största delen är för bostadsbyggande. Planområdet möjliggör en placering av ca 1500 nya invånare och nästan 90 nya arbetsplatser.

I detaljplanens centrala och norra delar anvisas rekreationsområden (VP, VL) för att skydda de befintliga flygekorrstammarna samt för att möjliggöra ekologiska korridorer, park- och lekstråtor och möjliggörandet av sammanhängande gröna stråtor.

För de längs planeringsområdets nordvästra och sydvästra gränser gående befintliga kraftledningarna anvisas nödvändiga skyddsområden som skyddsgrönområden (EV). I områdets norra del anvisas ett område för ett solenergifält (EN). Skyddsgrönområdena har delvis utnyttjats som område för odlingslotter (rp). Bråtråskets sumpområde i planens västra del har anvisats som jord- och skogsbruksområde med speciella miljövärden (MY).

2. Planeringens utgångspunkter

2.1. Planens mål och syfte

Detaljplanens mål är att möjliggöra ett nytt småhusdominerat bosättningsområde inom Masaby delgeneralplans område som stöder sig på Masaby centrum och kommuncentrets service. På grund av planeringsområdets goda läge är det befogat att planlägga det nuvarande området med sin glesbygdslika samhällsstruktur till ett mera tätbebyggt område. Planeringsområdet ansluter sig till Masaby tätorts befintliga detaljplanerade samhällsstruktur omedelbart i områdets östra sida.

Området utvecklas till ett bosättningsområde med mångsidigt bostadsbyggande med talrika närrekreationsområden. Byggnaden är i enlighet med Helsingforsregionens MBT 2019-plan. I planen beaktas grön- och friluftsförbindelserna från planområdet till mera omfattande friluftsområden, områdets natur samt de kulturhistoriskt och landskapsmässiga värdena. Målet är att dessutom säkra bevarandet av områdets naturvärden, speciellt angående flygekorrarnas habitat och ekologiska korridorer. Målet är också att säkra områdets historiska lämningar samt de på området befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.

För trafiknätets del är det centrala målet med förverkligandet av området en smidig rörlighet. Det betyder förutom fordonstrafiken fungerande gång- och cykelförbindelser till Masaby centrum samt vidare till det lokala huvudnätet för cykeltrafik. Kollektivtrafik på en rimlig nivå finns redan på området eftersom en busslinje trafikerar i dess omedelbara närhet och

det går busslinjer från Masabys centrum och en tågförbindelse. Från området är det ca 1,5-2,5 km till den närmaste busshållplatsen i Masaby centrum och till Masaby station. Dessutom är syftet att möjliggöra för den i Masabys delgeneralplans förberedande material anvisade ringförbindelsen goda gång- och cykelförbindelser och även Smedsbyvägens förbindelsers fortsättning till planeringsområdet.

Detaljplaneområdet har delats i två delar:

VÄSTRA DELEN (Blåbärsbrinkens ekointelligenta by)

Syftet är att möjliggöra byggandet av ett nytt ekologiskt innovativt bostadsområde.

ÖSTRA DELEN (Mössmyra, Bråtaängen och Kärrasbacken)

Syftet är att möjliggöra organiserandet av det nuvarande glesa småhusområdet och servicecentret samt förtätandet av områdena med hjälp av en detaljplan.



Bild 1. Planområdet är uppdelat i två områden, västra och östra området.

2.2. Beskrivning av planeringsområdet

2.2.1. Allmän beskrivning av området

Planeringsområdets västra del (ca 40 ha) är obebyggt och där finns ingen tidigare kommunal teknik. Vid områdets västra kant finns två historiska råstenar och på norra sidan omfattande lämningar av skyttegravar och bunkrar från Sovjetunionens arrendetid. Även om området har varit obebyggt har största delarna av områdets skogar avverkat för ca 20 år sedan. Området gränsar i norr och i väst till kraftledningsområden med sina skyddszoner.

Östra delen (ca 39 ha) är gammal byartad glesbyggsbosättning som bildar en trivsam, lummig naturnära bosättningsmiljö. I östra delen finns fyra kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Största delen av fastigheterna längs Hvittorpsvägen hör till det kommunala vattenförsörjnings verksamhetsområde. Småhusfastigheterna längs Smedsbyvägen hör inte till vattenförsörjningsnätet. Vägarna till fastigheterna är smala, krokiga sandvägar och körförbindelserna är förhållandevis ostrukturerade.

Miljön på planeringsområdet är småskalig och på grund av de relativt stora trädgårdsartade byggnadsplatserna lummig.

På fastigheten för kommunalt serviceboende i östra delen av planeringsområdet finns en folkskolebyggnad som bör skyddas samt ett nybygge som blev färdigt 2019. Fastigheten har anslutits till den kommunaltekniska och fjärrvärmenäten.

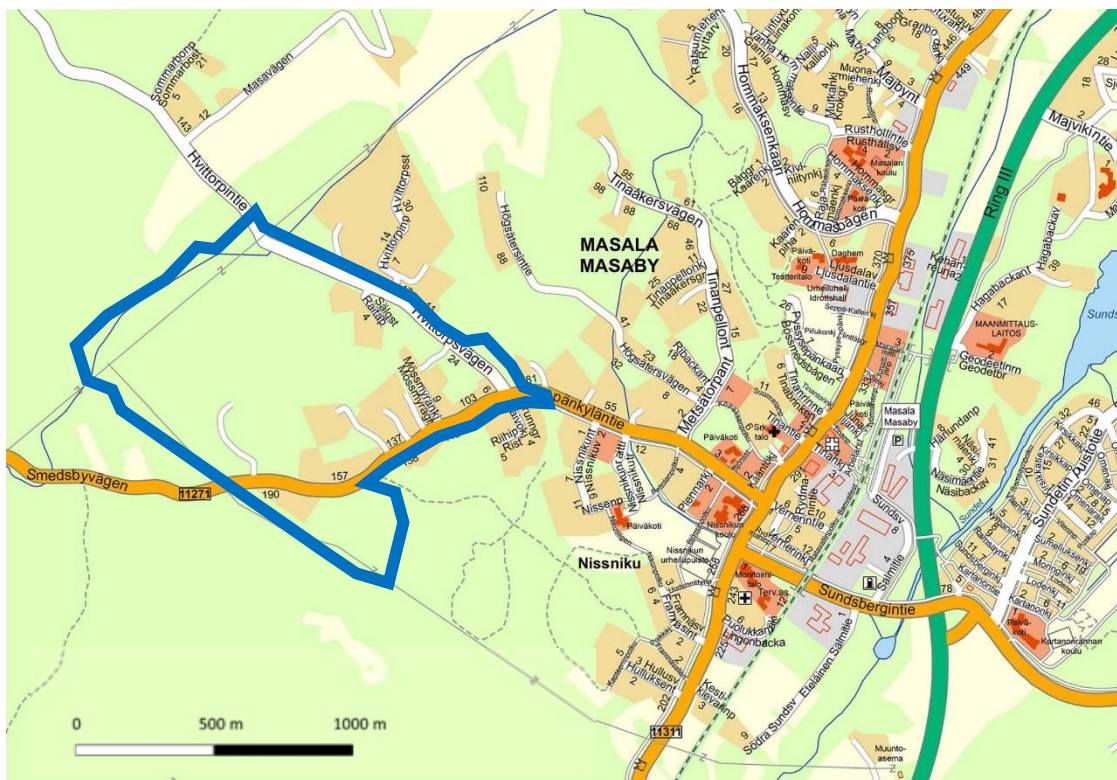


Bild 2. Lägeskarta

2.2.2. Naturmiljön

Jordmån och topografi

Jordmånen utgörs i huvudsak av bergsryggar och där emellan i sänkorna av lerjord. I utredningsområdets nordöstra del finns sandmorän och i norr vid Bråtråsket starttorv. Utredningsområdets höjdlägen sjunker söderifrån mot norr. Planeringsområdets högsta punkter finns på bergsryggen norr om Smedsbyvägen på ca 42 meter över havsytan. Områdets lägsta punkter är cirka 13 meter över havsytan runt Bråtråsket i den norra delen av utredningsområdet.

Bergsryggarna som höjer sig över de låglänta lerjordarna utgör stommen av landskapsstrukturen. En ås, Nyrödjebergen, sträcker sig i sydvästlig riktning till den södra delen av planeringsområdet och fungerar även som vattendelare. I områdets nordvästra och norra del sträcker sig ett åsområde, Lillkärrsbergen, som gränsar till sjön Vitträsk. Områdets norra del är den lägsta delen av landskapsstrukturen, en dal genom vilken Jolkbyån går. Framför det smala passet mellan åsarna har en våtmark bildats, Bråtråsket. Områdets södra del hör till Esbovikens avrinningsområde. Bergsryggarnas norra sidor är ställvis branta. På området finns två bergskullar som anses vara landskapsmässigt värdefulla, varav den ena ligger mitt i kärnan av flygekorrarnas habitat och den andra i områdets västra del.

Landskapsbilden och -strukturen

Planeringsområdets norra del utgörs av låglänt, numera snårbevuxet tidigare åkerområde. I områdets norra hörn finns Bråtråskets forna våtmark som en gång i tiden har dikats och

blivit åker. Numera är den helt snårbevuxen. Områdets östra del är i huvudsak plant ihopvuxet åkerområde med lerig jordmån. Små öppna åkerplättar finns ännu kvar.

Landskapet norr om Smedsbyvägen är i huvudsak stängt, av träd kantat väglandskap. Till detta ansluter sig några små tomtgator och vyer mot gårdsområdena öppnar sig från vägen. Gårdsområdena är parkliknande och bebyggelsen är gles. I armhålan av Hvittorpsvägen och Smedsbyvägen finns ett skogsområde som bildar kärnan av flygekorrens habitat. Den i huvudsak jämna och låglänta terrängen stiger i områdets mitt till ett böljande, ställvis med branta bergsväggars format landskap.

Växtligheten i planeringsområdets västra del är till största delen ung skog och igenväxande ängsmark. Trädbeståndet är ungt, ca 20 år gammal blandskog, norrut finns gamla lövträd, bl.a. stora aspar lämpliga för flygekorrbon. Planområdet ligger på en småskaligt böljande ås, mellan två sprickdalar i berggrunden som sträcker sig i nordost-sydvästlig riktning. Planområdets högsta punkt är i områdets södra del uppe på en kulle, och den lägsta punkten är vid Jolkbyån som går igenom Bråtråsket. På området finns två bergskullar som anses vara landskapsmässigt värdefulla, varav den ena ligger mitt i kärnan av flygekorrens habitat och den andra mitt i området för den ekologiskt innovativa byn.

Fauna

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. På det kullriga skogsområdet i områdets mitt har man konstaterat ett livsdugligt habitat med kärnområde för flygekorren. Även i de östra delarna finns omfattande habitat med kärnområden för flygekorror. Det står mera om flygekorrorerna i stycket *naturvärden*.

Vattendrag och vattenhushållning

Planeringsområdets västra del hör till Estbyåns avrinningsområde. Huvuddelen av planeringsområdets ytvatten hamnar i Jolkbyåns övre lopp nordost om området som rinner öster om Kyrkslätt centrum och förenas sedan med övriga åar. Ån rinner till slut ut i havet i Tavastfjärdens vik mellan Obbnäs och Porkala udd. Den centrala delen hör till Vitträskens avrinningsområde och sydöstra delens ytvatten rinner ner i diket som går igenom Mossmyren och vidare till Sundet som går sydost om Masaby och som rinner ut i havet i Esboviken. I områdets nordvästra del finns Bråtråskets kärrmark. Området innehåller inga klassificerade grundvattenområden.

Jord- och skogsbruk

I planeringsområdets västra del har företagits omfattande skogsavverkning i början på 2000-talet och områdets trädbestånd är i huvudsak ungt. I övrigt har de obebyggda områdena bibehållits i naturtillstånd och även de bebyggda fastigheterna är mycket lummiga. Jord- och skogsbruk idkas inte inom området.

Naturvärden

Värdefulla naturobjekt

I planeringsområdets norra del har det funnits ett ca 15 ha stort Bråtråskets kärrområde som har sträckt sig i nordostlig riktning som Bråtråskets kärr. Området har torkat ut på grund av den på 1970-talet gjorda dikningen. I naturutredningen (Pöyry 2017 och 2018) konstaterades utanför planområdet, på platsen för den tidigare Bråtråskets tjärnen en ca en hektar stor igenvuxen sankmark som är ett lokalt ytterst värdefullt objekt. Den lokalt värdefulla Kärrasbackens bäck rinner ut i området.

Flygekorren

I flygekorrutredningen (Pöyry 2017 och 2018 samt i Naturutredning Metsänen, 2019) konstaterades inom planeringsområdet och i dess närhet finns fem flygekorrrhabitat, varav två

ligger inom planområdet. Objektens läge, gränser samt utredningsvisa objektsnumrering har presenterats i bilderna 3 och 4. Dessutom innehåller området lämpliga skogar för flygekorren.

För att skydda flygekorren har en del av rekreationsområdena markerats som skyddade delar av område där det finns för flygekorrens habitat viktiga områden (s-1). Området skall bevaras naturenligen och man får inte företa några åtgärder som försvagar flygekorrens livsmöjligheter.

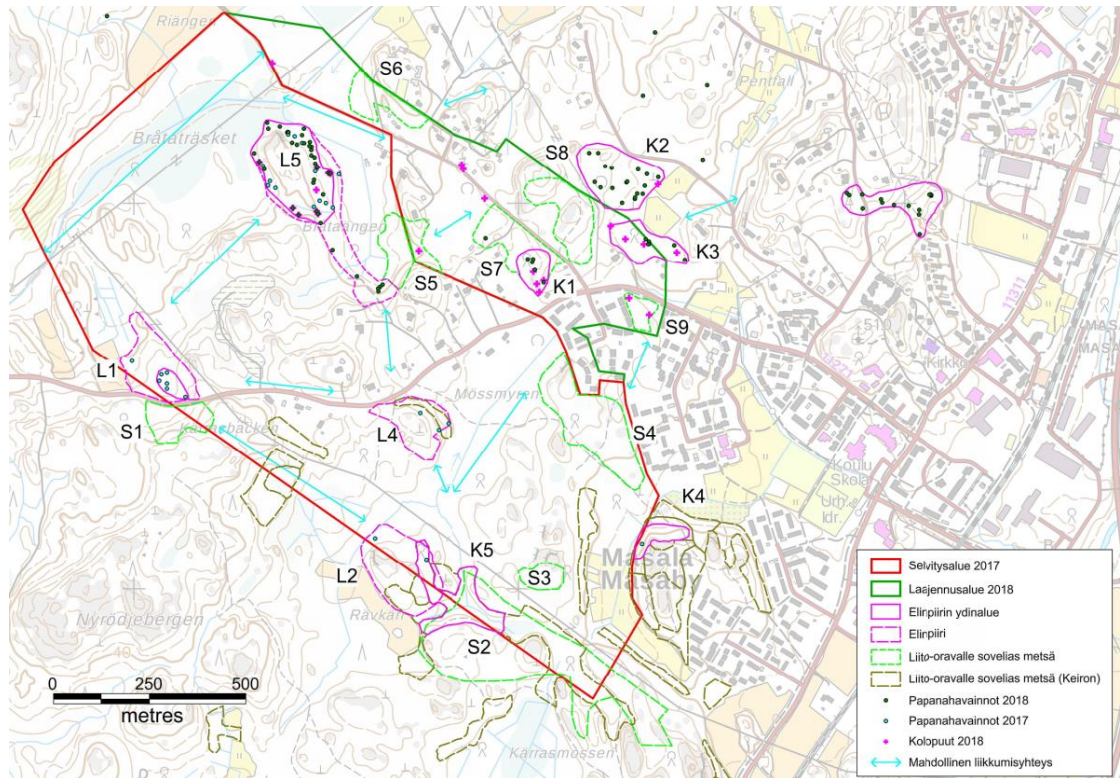


Bild 3. Utdrag ur Naturutredningarna 2017 och 2018, Pöyry Finland Ab. Objekten L5 och K1 ligger inom planområdet.

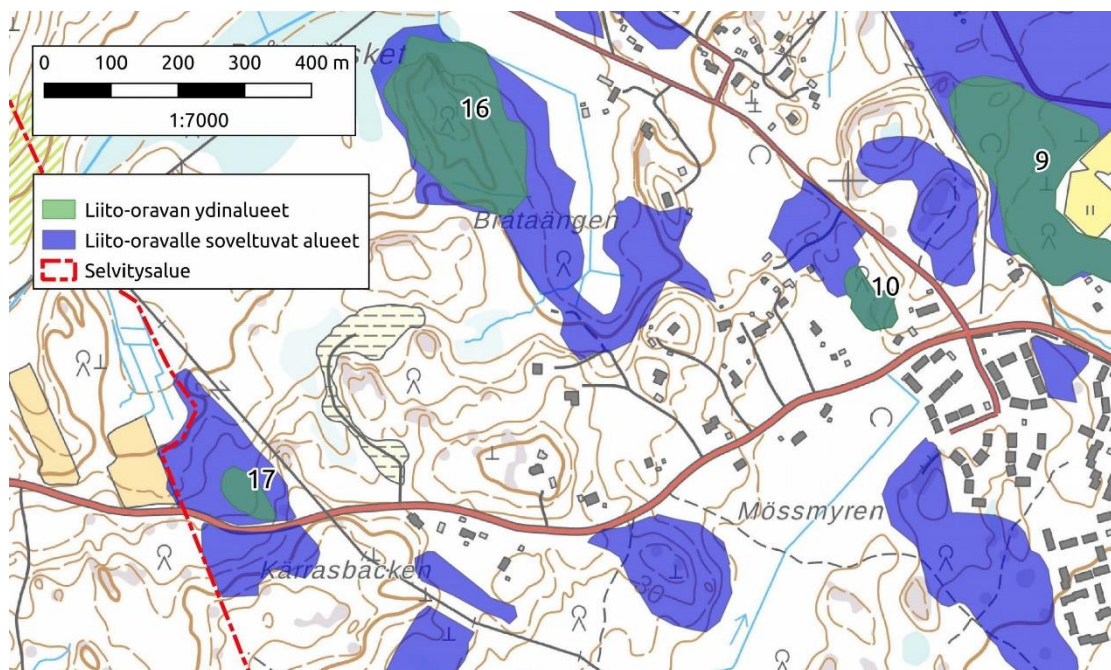


Bild 4. Utdrag ur flygekorrtredningen från år 2019, Luontoselvitys Metsänen. Objekten 16 och 10 är inom planområdet.

Områden viktiga för flygekorrens rörlighet och viktiga förbindelser har markerats med (VL/eko). På området får inte företas åtgärder som försvagar trädkronornas förbindelser så att flygekorrens rörelsemöjligheter försvagas. Utvecklingen av flygekorrens trädkroneförbindelser bör främjas med skogsvårdande åtgärder.

Fladdermöss

I naturutredningen (Pöyry 2017 och 2018) konstateras att planeringsområdets fladdermuspopulation kan anses vara normal, man har ej heller funnit några vilo- eller fortplantningsplatser för dem inom området.

Grön sköldmossa och tickor som skall speciellt beaktas

Förekomsten av grön sköldmossa inom planeringsområdet utreddes första gången år 2020 inom ett på förhand avgränsat område, och efter detta kompletterades utredningen 2021 så att den omfattade hela området. I samband med utredningen 2021 kontrollerade man även områdets tickarter. Båda utredningarna gjordes av Faunatica Ab.

Den gröna sköldmossan är enligt naturskyddsförordningen en skyddad växtart. Den gröna sköldmossan har tidigare klassificerats som en art som bör särskilt skyddas, men sommaren 2021 uppdaterades naturskyddslagens förteckning för arter som skall särskilt skyddas och den gröna sköldmossan har inte mera statusen som art som skall särskilt skyddas.

Enligt observationerna 2020 avgränsades ett område som rekommenderades för skyddandet av den gröna sköldmossan (i utredningen användes termen kärnområde). Det avgränsade området fick medelmåttiga kvalitetspoäng i jämförelse med andra förekomster av den gröna sköldmossan i Nyland. Detta förklaras bl. a, av förekomstens relativt lilla yta. Eftersom den gröna sköldmossan är relativt vanlig i Nyland och förekommer ställvis rikligt, är en enstaka förekomst, förutom de allra bästa förekomsterna, sannolikt inte viktig/betydande på det sätt som naturskyddslagen förutsätter.

I utredningen från år 2021 framkom inga nya förekomster av god kvalitet av den gröna sköldmossan. Störta delen av förekomsterna var på stubbar som i alla fall kommer att försvinna när utbudet av murket trä saknas. I utredningen konstateras att arten föredrar habitat med rikliga mängder av murket trä och där det finns ett kontinuerligt skogsbestånd.

Förekomsterna, som hittades 2021, på murket granvirke är enligt utredningen blygsamma. I utredningen konstateras att de områden som man år 2020 rekommenderade att bevara förblev det mest representativa objektet i utredningsområdet och det har de bästa förutsättningarna sett ur dess strukturella egenskaper att utvecklas som ett gynnsamt område för arten. På grund av detta rekommenderades att en så stor del av detta område besparas från verksamhet som förändrar markanvändningen.

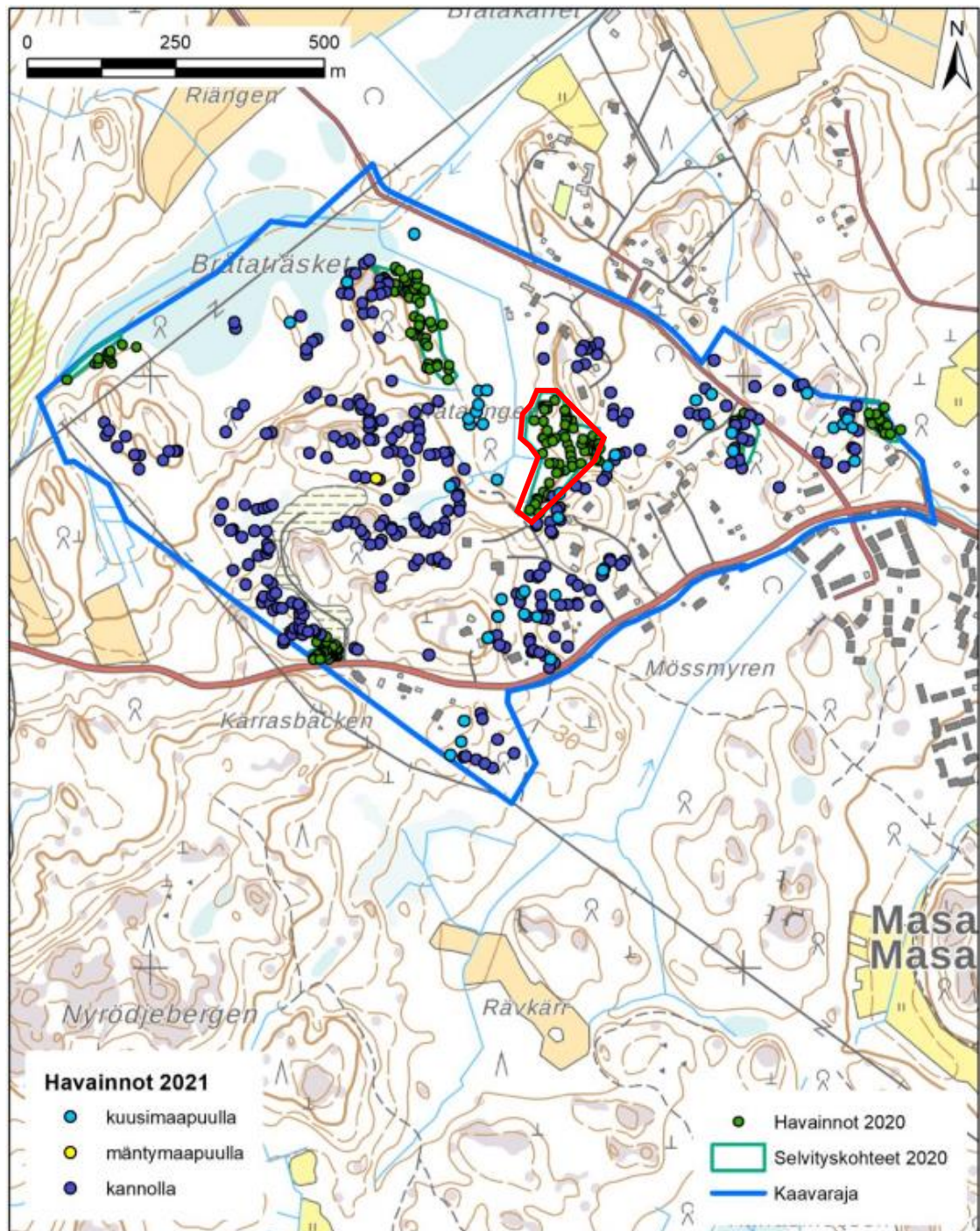


Bild 1. Utdrag ur utredningen av den gröna sköldmossa 2021, *Faunatica*. Ovanpå bilden har med rött markerats den förekomst som i utredning år 2020 rekommenderades att bevaras.

Enligt inventeringen som gjordes 2021 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.

Särskilt viktiga områden för naturens mångfald (luo)

I naturutredningen (Pöyry Finland Ab, 2019) konstaterades i detaljplaneområdets västra del ett lokalt mycket värdefullt naturobjekt, Bråaträskets sumpmark. I utredningen om förekomsten av grön sköldmossa (Faunatica Ab, 2020, 2021) i detaljplaneområdet mitt konstaterades ett kärnområde för den gröna sköldmossan. I södra delen av detaljplaneområdet ligger ett i Jorvas naturutredning (Keiron Ab, 2014) konstaterat lokalt speciellt värdefullt område, Rävkärrsån, som har värderats som ett mycket viktigt område att bevaras.

Objekten är numrerade på kartan med ett nedsänkt index på luo-beteckningen:

- 1 Bråaträskets sumpmark
- 2 Kärnområde för den gröna sköldmossan
- 3 Rävkärrsån

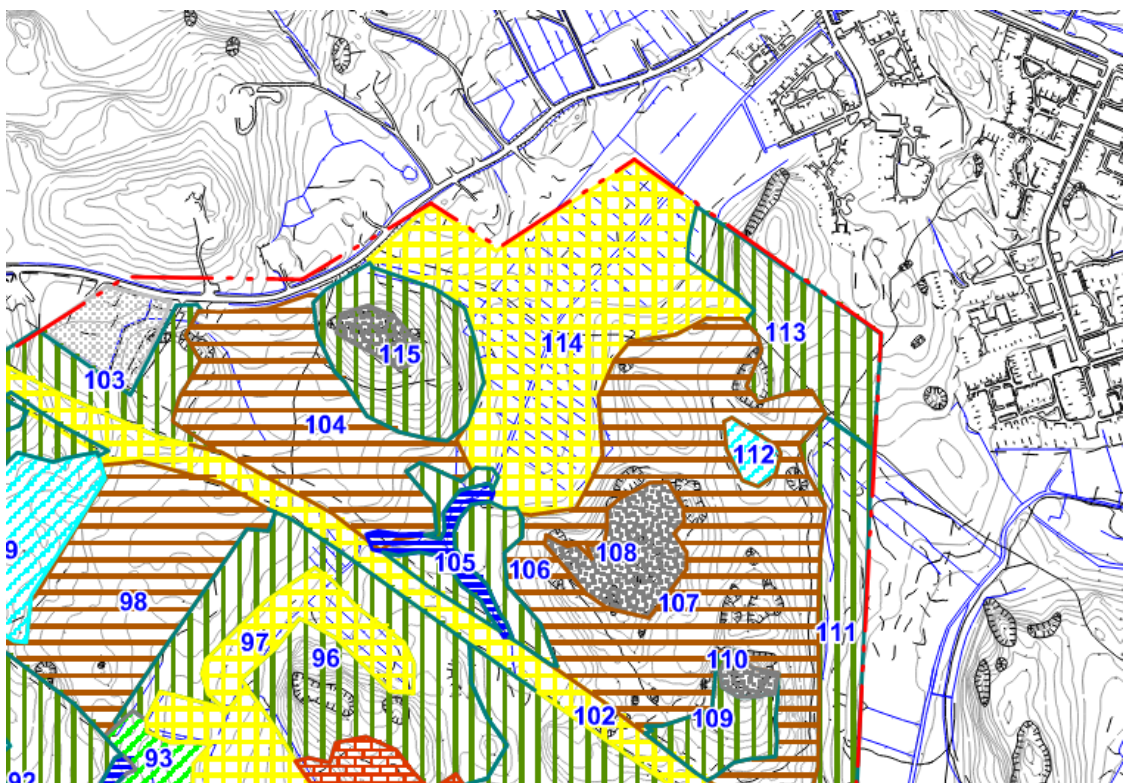


Bild 6. Utdrag ur planens naturutredningar 2012-2013, Keiron Ab 2014. Rävkärrsån är markerad på kartan som objekt 105.

Naturskydd

Inom detaljplaneområdet finns inga naturskyddsområden eller växtarter skyddade enligt naturskyddslagen. Under planläggningens gång har Naturskyddsområde för Finnträsk gamla skogar (ca 149 ha) grundats.

På detaljplaneområdet finns några lokalt värdefulla naturtyper (små ångar, skogsslutningar, granskog, lundar, berg, bergsskogar samt två småbäckar), såsom Bråtaängens och Bråaträskets äng med dess randområden, skogsslutningen öster om Kärrasbacken och Bråtaängen, den fuktiga lunden norr om Smedsbyvägen samt frisklunden väster om Bråtaängen och berget sydost och söder om Bråaträsket.

Dessutom finns inom detaljplaneområdet trädbestånd som skall skyddas på grund av flygekorrén, dessa får inte fällas eller skadas i samband med skogsvård eller annan åtgärd. Träden som skyddas finns inom området som är för flygekorréns habitat viktigt (s-1).

Miljölägenheter

Längs planeringsområdets nordvästra och sydvästra gränser går två högspänningslinjer med sina avverkade skyddsområden. I planområdets västra del finns en ca 20 år gammalt depotområde för överloppsjordmassor (ca 1 ha) med en tillhörande skogsväg.

Ramboll Finland Ab har år 2021 uppgjort en bullerutredning för planeringsområdet. Den av statsrådet satta riktvärde för buller är dagtid 55dB och nattetid i nya områden och 45 dB och i gamla områden 50dB. Värdena överstigs i den prognostiserade situationen år 2050 på några tomter längs Smedsbyvägen, Hvittorpsvägen och Blåbärsbrinksvägen. Bullerutredningen finns som bilaga till planbeskrivningen.

2.2.3. Den bebyggda miljön

Befolkningsstrukturen och utvecklingen på planområdet

I östra delen av planområdet finns sammanlagt 23 bebodda fastigheter. Invånarantalet är uppskattningsvis ca 50 invånare (situationen år 2020). Största delen av bostäderna är byggda på 1960-70-talet, byggandet har under decenniernas gång fortsatt långsamt och under det sista decenniet har några bostäder byggts. Områdets västra del är obebyggd.

Samhällsstrukturen och tätortsbilden

Boendet på planeringsområdet är till sin natur glesbygdsboende. Precis öster om området börjar Masabys tätortsområde. Östra delens bostadshus har i huvudsak byggts på 1950-talet och de nyaste husen är från början av 2000-talet. I östra delen ligger en byggnad för socialtjänster. Området är till sin karaktär lummigt och utgörs i huvudsak av skog. Huvudvägen kantas av några bostadshus med sina gårdsområden samt av små åker- och ängsområden.

Service och arbetsplatser

Vid Smedsbyvägens och Hvittorpsvägens korsning, ligger vårdhemsbyggnaden för det kommunala intensifierade serviceboendet, som erbjuder några arbetsplatser. I Masaby centrum, på ett par kilometers avstånd från planeringsområdet, finns två daghem, Nissniku lågstadieskola, bibliotek och ungdomshus samt Masaby idrotts- och hälsoservice och den kommersiella servicen.

Rekreation och utomhusaktiviteter

Det finns ingen rekreationsservice på planeringsområdet, ej heller byggda naturstigar eller leder för gång och cykling. Gång- och cykelleden från Masaby centrum längs Smedsbyvägen sträcker sig till planeringsområdets östra del, till Hvittorpsvägens korsning. Sydost om planeringsområdet ligger Masaby idrottspark och söderut Kyrkslätts centralskog.

Trafik och trafiksäkerhet

För Masaby delgeneralplan förverkligades åren 2020 och 2021 trafikgranskningar samt kontrollering av trafikprognoser och trafikstigar (Ramboll Finland Ab) vars resultat även funnits till förfogande för denna detaljplans prognostiserade trafikmängder.

Planeringsområdet gränsar till Smedsbyvägen (lv 11271) och Hvittorpsvägen. Smedsbyvägens trafikmängd år 2020 var vid Blåbärsbrinken ca 2000, västerut från granskningsområdet 1382 och öster om Hvittorpsvägen korsning 2900 fordon per dygn varav den tunga trafikens andel var 35-46 fordon. För tillfället (situationen år 2020) har det längs Smedsbyvägen ordnats för skoleleverna några bussturer på vardagarna. Under rusningstimmarna

är fordonsmängden uppskattningsvis 200 fordon / h. Smedsbyvägen och Hvittorpsvägen är lugna och lite trafikerade vägar.

Områdets västra del (den ekointelligenta byn) är obebott och området österut är glest befolkad. Inom planområdet finns t.ex. ingen företagarverksamhet som skulle inverka på trafiksäkerheten eller trafikens funktion. Avsaknaden av gång- och cykelförbindelser är utmaningar för trafiksäkerheten.

I Masaby delgeneralplan föreslås att Masaby ringförbindelse skulle förenas med Smedsbyvägen vid den nuvarande anslutningen till Hvittorpsvägen.

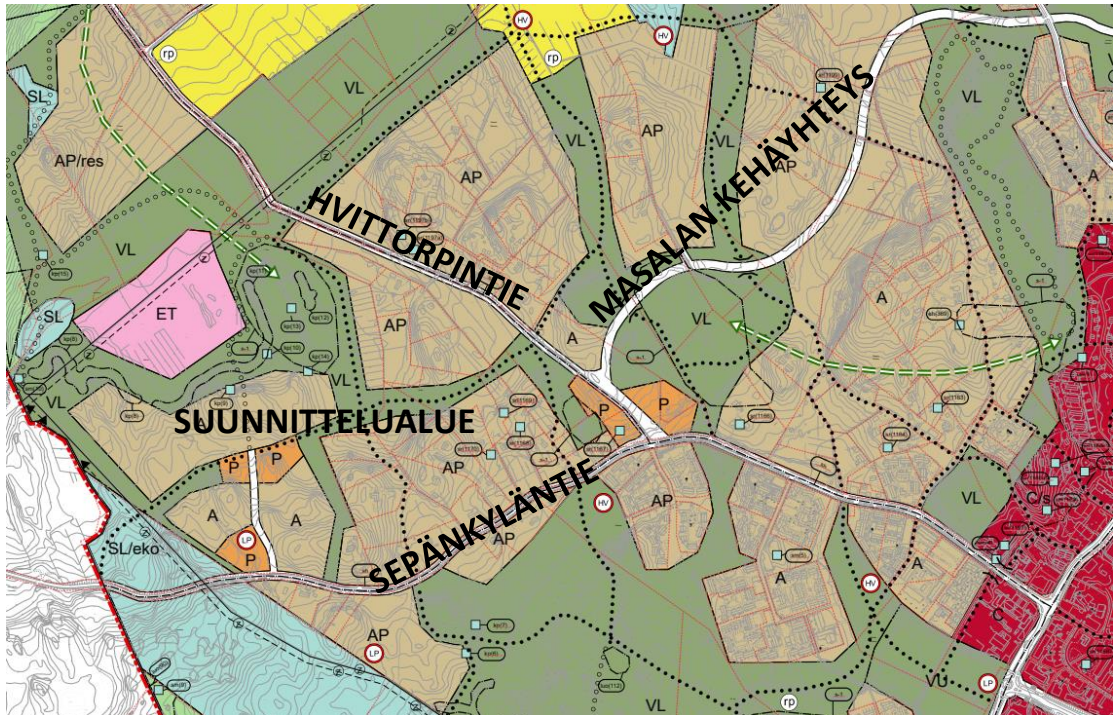


Bild 7. Utdrag ur Masaby i vilken den ringlika vägförbindelsen från Masabyvägen till Smedsbyvägen presenteras.

I utvecklingsutredningen för Masabyvägen (år 2010) uppskattades trafikmängden på ringförbindelsen i rusningstid till 250 fordon/timme år 2030. Målsättningen på längre tid är att bussturer skulle trafikera längs ringförbindelsen och Smedsbyvägen. För tillfället (situationen år 2020) har några bussturer ordnats på vardagarna för skoleleverna. Enligt Helsingforsregionens trafik - samkommun (HRT) är tillgängligheten av området med kollektivtrafik numera hyfsat. Det är ca 1,5-2,5 km till Masaby station. I områdets omedelbara närhet trafikerar endast HRT:s linje 906. Från Masabys centrum går HRT busslinjer 171, 172 (V), 173 (K) och 901 längs Sundsbergsvägen, samt 911 längs Masabyvägen. Til Masaby-området kan man även beställa en anropsbaserad närbuss. Närbussens linje 918 betjänar södra Kyrkslätt på måndagar, onsdagar och fredagar och linje 919 norra Kyrkslätt på tisdagar och torsdagar.

Från Masaby station trafikerar U-tågen med 30 minuters intervaller och Y-tågen på vardagarna vid rusningstid samt sporadiskt X-tåget.

Mängderna av gång- och cykeltrafik längs Smedsbyvägen är ringa, och vägens nuvarande tvärsnitt möjliggör inte någon säker gång- eller cykeltrafik (situationen år 2020). Vägrenarna är påtagligt smala och den närmaste gång- och cykelleden slutar vid Hvittorpsvägens korsning. I Kyrksläotts utvecklingsprogram för gång- och cykeltrafik (år 2017) föreslås Smedsbyvägen som en ny huvudrutt för cykling.

Den bebyggda kulturmiljön och fornlämningarna

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader (sr)

För detaljplaneområdet har en inventering av den byggda kulturmiljön upgjorts (Stadionark Ab, 2015). I inventeringen konstateras att det på området finns fyra kulturhistoriskt värdefulla byggnader, de är Telmala, Linneasberg och Kumpula samt den före detta skolbyggnaden Masaby lägre folkskola.

Objektens kortfattade beskrivning samt inventeringsnummer (Inventering av den byggda kulturmiljön i Masaby-området samt Bobäck-området, Stadionark Ab 2015) beskrivs nedan. Objekten föreslås skyddas med beteckningen sr.

1167	<u>Masaby lägre folkskola, skyddsklass 1</u> En före detta skolbyggnad som byggts enligt 1920-talets modellritningar och som ligger synligt i landskapet. Den senare utvidgningen har i någon mån förändrat byggnadens ursprungliga uttryck. Landskapsmässigt och kulturhistoriskt värde.
1168	<u>Telmala, skyddsklass 2</u> Ett bostadshus byggt på 1920-talet, som hör till en grupp småhus med sadeltak på tre invid varandra liggande tomter, på grund av senare reparationer har uttrycket ändrats. Landskapsmässigt och kulturhistoriskt värde.
1169	<u>Linneasberg, skyddsklass 2</u> Ett bostadshus byggt på 1920-talet, som hör till en grupp småhus med sadeltak på tre invid varandra liggande tomter, vars uttryck har bibehållits tämligen väl. Landskapsmässigt och kulturhistoriskt värde.
1170	<u>Kumpula, skyddsklass 2</u> Ett bostadshus byggt på 1920-talet, som hör till en grupp småhus med sadeltak på tre invid varandra liggande tomter. Landskapsmässigt och kulturhistoriskt värde.

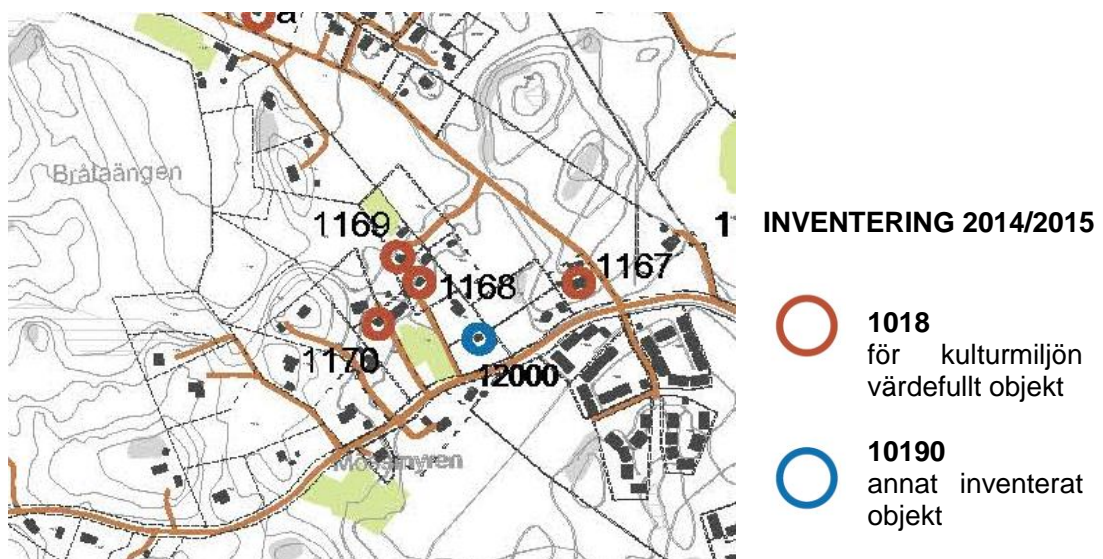


Bild 8. Utdrag ur inventeringen av kulturmiljön i Masaby och Bobäck områdena, Stadionark 2015.

Fornminnen (sm)

I Blåbärsbrinkens detaljplaneområdes arkeologiska inventering (Mikroliitti Ab, 2019) har två historiska rämärken hittats. I områdets västra del, delvis utanför planeringsområdet, finns två gamla gränsrösen med historiskt värde.

I fornminnenas objektförteckning syftar indexet till Blåbärsbrinkens detaljplaneområdes arkeologiska inventering, Mikroliitti Ab 2019. Objekten visas på kartan i bild 9.

Rämärke:

- A Kyrkslätt Alsterbeksrå rämärke
- B Kyrkslätt Mösskarret E rämärke (förblir utanför planområdets västra hörn)

Övriga kulturarvsobjekt (s-3)

I Blåbärsbrinkens detaljplaneområdes arkeologiska inventeringar (Mikroliitti Ab, 2019 och 2021) har flera krigshistoriska konstruktioner från Sovjetunionens arrendetid hittats.

I planeringsområdets norra del, vid södra kanten av Bråaträskets sumpmark finns lämningar av befästningar från Sovjetunionens arrendetid (1944-56); en närmast enhetlig skyttegrav runt kärrets kanter, betongbunkrar och nästen. Dessutom finns en bunker och en skyttegrav i slutningen söder om Smedsbyvägens. Alla dessa befästningar är ruiner i dåligt skick. Enligt museiverkets instruktioner är utgångspunkten att dessa befästningar är övriga kulturarvsobjekt som bör skyddas.

Skyttegravar och bunkrar från Sovjetunionens arrendetid:

- 1 Kyrkslätt Bråaträsket 1
- 2 Kyrkslätt Bråaträsket 2
- 3 Kyrkslätt Bråaträsket 3
- 4 Kyrkslätt Bråaträsket 2
- 5 Kyrkslätt Bråaträsket 2
- 6 Kyrkslätt Bråaträsket 5
- 7 Kyrkslätt Bråaträsket 6

(Förteckningens löpande numrering hänvisar till de på plankartan presenterade s-3 beteckningarnas nedsänkta index samt till objektnumren på bild 9, och det senare numret till inventeringen 2019 objektnamn)

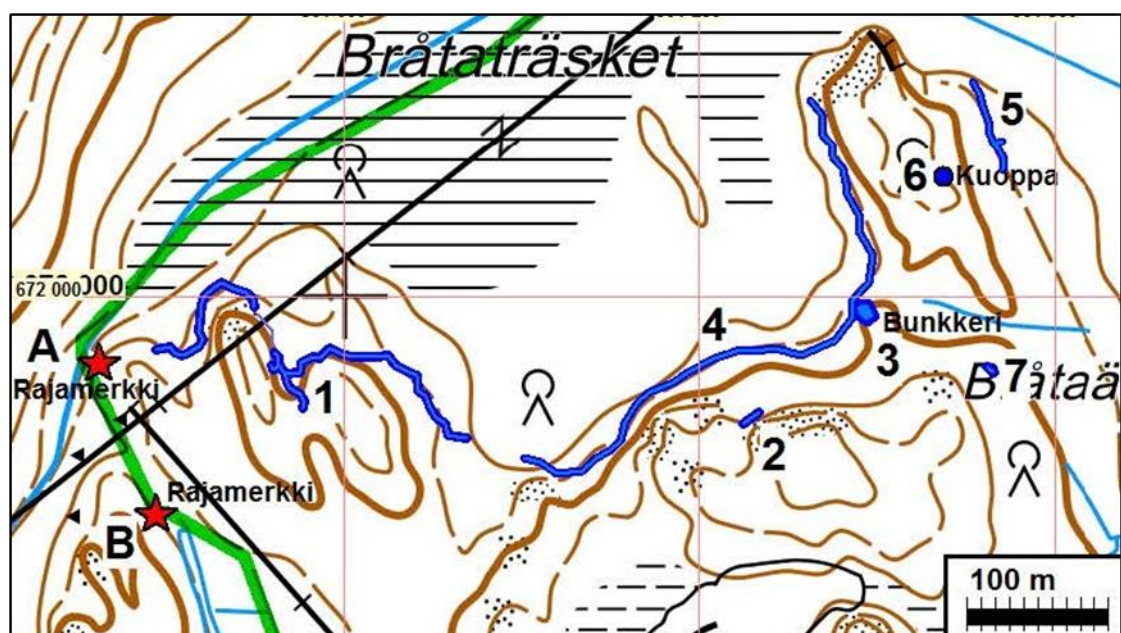


Bild 9. Utdrag ur den arkeologiska inventeringen av Blåbärsbrinkens detaljplaneområde 2019, Mikrolitti Oy

Inom Rävkärrsområdet ligger två konstruktioner som anknyter till militärhistorien:

8 1 Mössmyren 1, skyttegrav

9 2 Mössmyren 2, bunker

(Förteckningens löpande numrering hänvisar till inventeringens 2021 och bildens 10 objekt-numrering och -namn)

Bunkern söder om Smedsbyvägen har i inventeringen 2021 konstaterats vara farliga och det rekommenderas att de antingen täcks över eller bommas till. Med planen placeras småhustomter i närheten av objekten. På grund av objektens farlighet lämnas de oskyddade i detaljplanen.

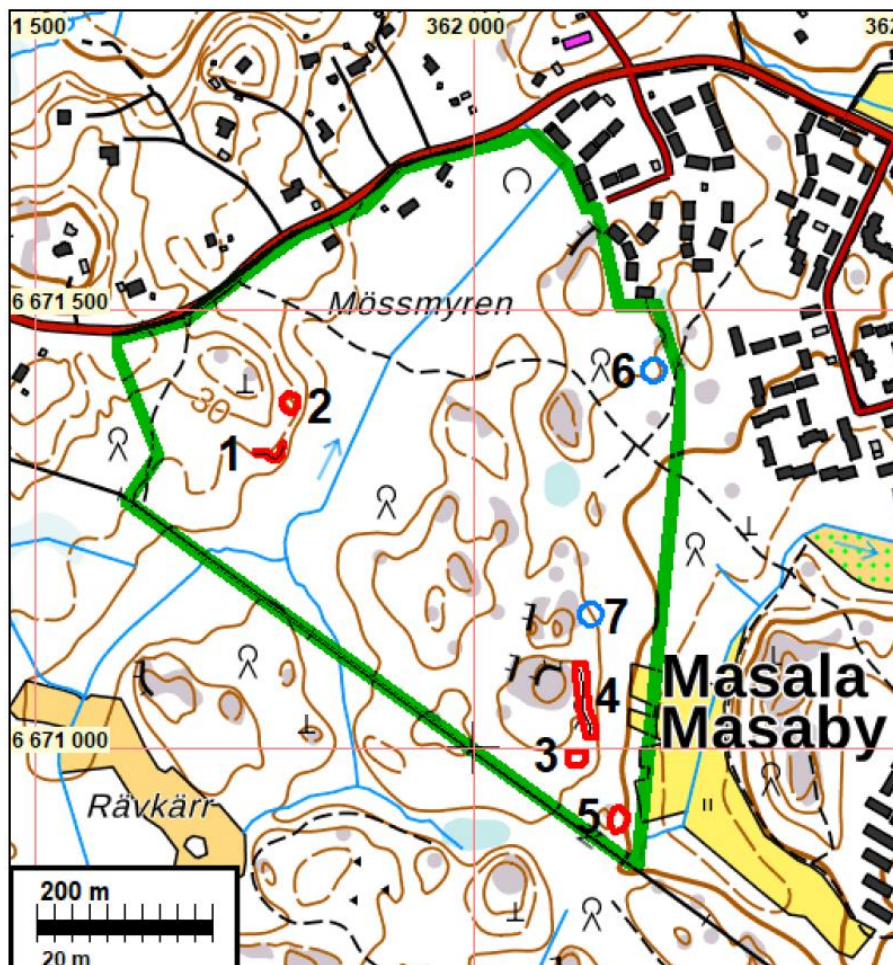


Bild 10. Utdrag ur den arkeologiska inventeringen för Rävkärrsområdets detaljplaneområde 2021, Mikrolitti Ab.

Historiska vägar

Smedsbyvägen förekommer redan i Konungens kartverk år 1776. Vägdragningen har förblivit densamma ända till dessa dagar. Hvittorpsvägen har byggts senare, men den syns som en kärrstig i det år 1870 upprättade Senatens kartverk, samt delvis redan i Sockenkartverket från år 1840.

Teknisk service

Fingrid Abp:s högspänningslinje på 110 kV samt en underjordisk likströmskabel på 150 kV Estlink Ab går igenom planeringsområdets nordöstra del. Vid områdets sydvästra gräns går

en av Caruna Esbo Ab ägd högspänningslinje på 110 kV. Fjärrvärmenätet sträcker sig till områdets östra del, till området för det kommunala servicekvarteret.

I huvudsak har ingen vattenförsörjning ordnats på planeringsområdet. De nuvarande fastigheterna använder egna fastighetsvisa vattenförsörjningssystem. Det kommunala vattenförsörjningsnätet sträcker sig till det detaljplanerade området söder om Smedsbyvägen. Till Villa Hvittorp inom Hvitträsk strandzon har vattenförsörjningen byggts via Hvittorpsvägen, Pilstigen och Mössmyragränden.

Social miljö

Betydelsen av servicekvarteret som byggts längs Smedsbyvägen är ringa för den sociala miljön i området. Den övriga miljön är småhusbebyggelse som har uppstått långsamt sedan 1950-talet. På grund av den glesa samhällsstrukturen har ingen traditionell bystruktur bildats, och det finns ej heller service på området, och således är områdets sociala betydelse ringa.

2.2.4. Markägande

Planeringsområdet är i huvudsak privatägt. Servicekvarteret i hörnet av Hvittorpsvägen och Smedsbyvägen ägs av kommunen och kommunen äger även områden väster om Hvittorpsvägen och söder om Smedsbyvägen. Smedsbyvägen som går igenom området ägs av staten. Markägandet (situationen år 2022) presenteras på kartan i bilaga 5.

2.3. Planeringssituationen

2.3.1. Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen utgör en del av markanvändnings- och byggnadslagets (MBL) planeringssystem för områdesanvändning. Målen för områdesanvändningens uppgift är att bl.a. säkerställa att nationellt betydande omständigheter beaktas vid kommunernas planläggning. Med områdesanvändningen bör man dämpa klimatförändringen genom att stöda övergången till ett koldioxidsnålt samhälle. Samhällsutvecklingen skall i första hand stöda sig på den befintliga strukturen och inom stora stadsregioner förstärka samhällsstrukturens integritet. Betydande nybyggnation skall placeras på områden som är lättillgängliga med kollektivtrafik, gång och cykling och med planeringen av områdesanvändningen skall man främja förutsättningarna för kollektivtrafik, gång och cykling. Trafiksystem skall planeras och utvecklas till effektiva helheter. Med områdesanvändningen skall man på ett hållbart sätt bevara av natur- och kulturmiljöerna samt främja användningsförutsättningarna av förnybara energikällor.

Landskapsplan

Nylandsplan 2050 är ett namn för en planhelhet som innehåller Helsingforsregionens, östra Nylands och västra Nylands etapplandskapsplaner. Nylandsplanen har vunnit laga kraft i och med högsta förvaltningsrättens beslut 13.3.2023. Kyrkslätt ingår i Helsingforsregionens etapplandskapsplan till vilken förändringar inte riktades i samband med rättsprocessen. I västra Nylands plan upphävdes i och med rättsprocessen den del av planeringsbestämmelsen som gällde tätortsverksamheternas utvecklingszon som styr regionalt betydelsefull detaljhandel.

Planeringsområdet har i etapplandskapsplanen delvis anvisats som utvecklingszon för tätort. Samhällsstrukturen i tätortsverksamhetens utvecklingszon skall effektivieras genom förbindelser till den nuvarande strukturen, speciellt genom att stöda sig på centrum och

stationsregioner, och förbättra förutsättningarna för kollektiv-, gång- och cykeltrafiken. Zonen bör utvecklas för tätt och mångsidigt boende, arbetsplatser, service och grönområdets helhet med hänsyn till miljöns särskilda värden.

Med utvecklingsprincipbeteckningen visas de nationellt, landskapsvisa eller regionalt betydande zonerna för tätortsverksamhet som stöder sig på de största och mångsidigaste centren, och vilkas utvecklande och effektiviserande av samhällsstrukturen har speciellt värde för hela landskapets utveckling.

Inom zonen kan finnas, förutom boende, service och arbetsplatser, till exempel rekreations- och skyddsområden, trafikleder och övriga områden nödvändiga för trafiken, områden för samhällsteknisk service och andra specialområden, områden för sådan industriell produktion som är lämpade för miljön, jord- och skogsbruksområde samt vattenområden.

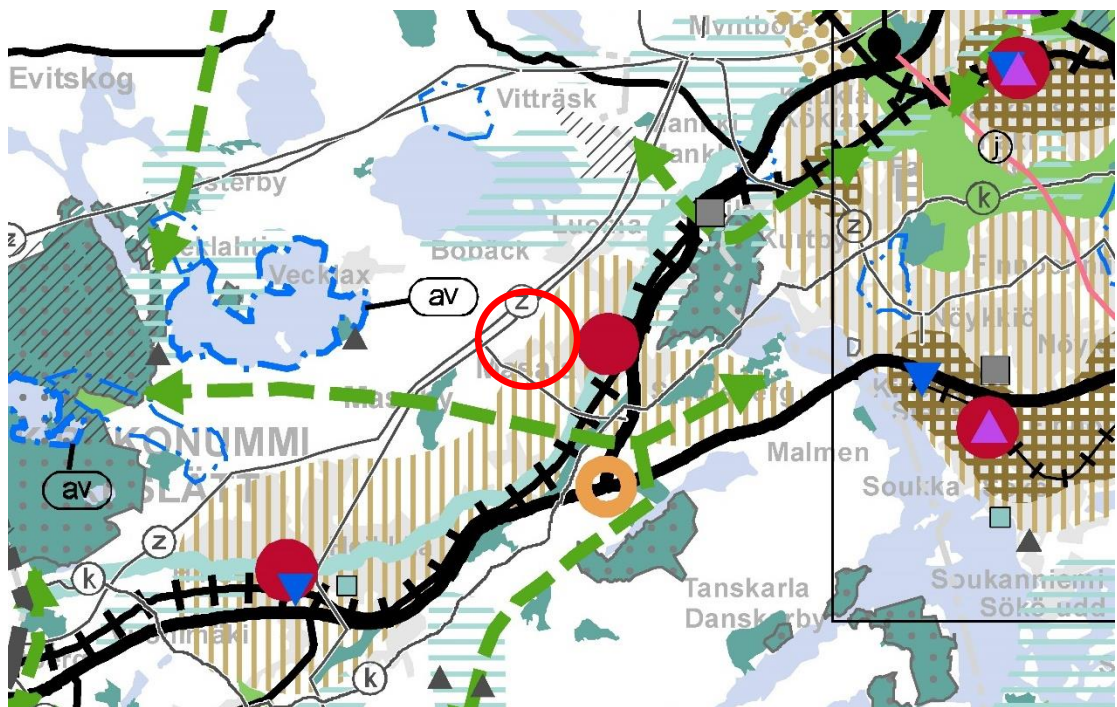


Bild 11. Utdrag ur Helsingforsregionens etapplandscapsplan som vann laga kraft 13.3.2023.

Masaby delgeneralplan

För planeringsområdet gäller den av Kyrksläotts kommunfullmäktige godkända 6.3.2023 (§13) och genom kommunstyrelsens beslut **XX.6.2023 (§ XX)** delvis i kraft trädande Masaby delgeneralplan. Det har inkommit besvär till Helsingfors förvaltningsrätt angående de delar av delgeneralplanen utanför området, således ingår Blåbärsbrinkens detaljplaneområde i det område som enligt beslutet har trätt i kraft.

I delgeneralplanen har det för planeringsområdet anvisats småhusdominerade bostadsområden (AP), bostadsområden (A), områden för service och förvaltning (P), område för närrecreation (VL), Område för samhällsteknisk service (ET), riktgivande huvudfriluftstråk/ cykling- och gångstråk. VL-områdena fungerar som en del av det för landskapet och lokalt signifikanta ekologiska nätverken och på dem har två områden viktiga för flygekorrens habitat anvisats samt flera andra kulturarvsobjekt (kp). I den östra delen finns fyra byggnader eller byggnadsgrupper som bör skyddas (sr) samt i södra delen två objektmarkeringar för allmän parkering. På Smedsbyvägen och Hvittorpssvägen går en historisk väglinje. Delgeneralplanen definierar inte områdenas måttsättning.



Bild 12. Utdrag ur Masaby delgeneralplan (godkänt material 2023, över vilket man har besvärat sig till Helsingfors förvaltningsrätt).

Detaljplaner

Största delen av planeringsområdet är inte planlagt. I östra delen av området gäller en år 2010 godkänd detaljplan för Nissniku servicekvarter i vilken det har anvisats kvartersområde för byggnader för socialtjänster och hälsovård (YS) med en sammanlagd byggnadsrätt på 1280 m²-vy, en skyddad byggnad (sr) samt skyddade trån och Hvittorpsvägen gatuområde. För en liten del av områdets östra del (vid Smedsbyvägen) gäller en detaljplan som berör kvarteren 2020 och 2021 i Masaby i vilken Smedsbyvägen i planeringsområdets östra del är markerad som allmänt vägområde (LT).

I byggnadsrättsskedet för servicekvarteret framgick det att en del av kvartersområdet ingick i flygekorrens kärnområde varefter man på grund av miljöhänsen gjorde smärre avvikelser från detaljplanen. På grund av detta intages servicekvarteret i Blåbärsbrinkens detaljplan genom att bestyrka den nuvarande situationen i den nya detaljplanen.

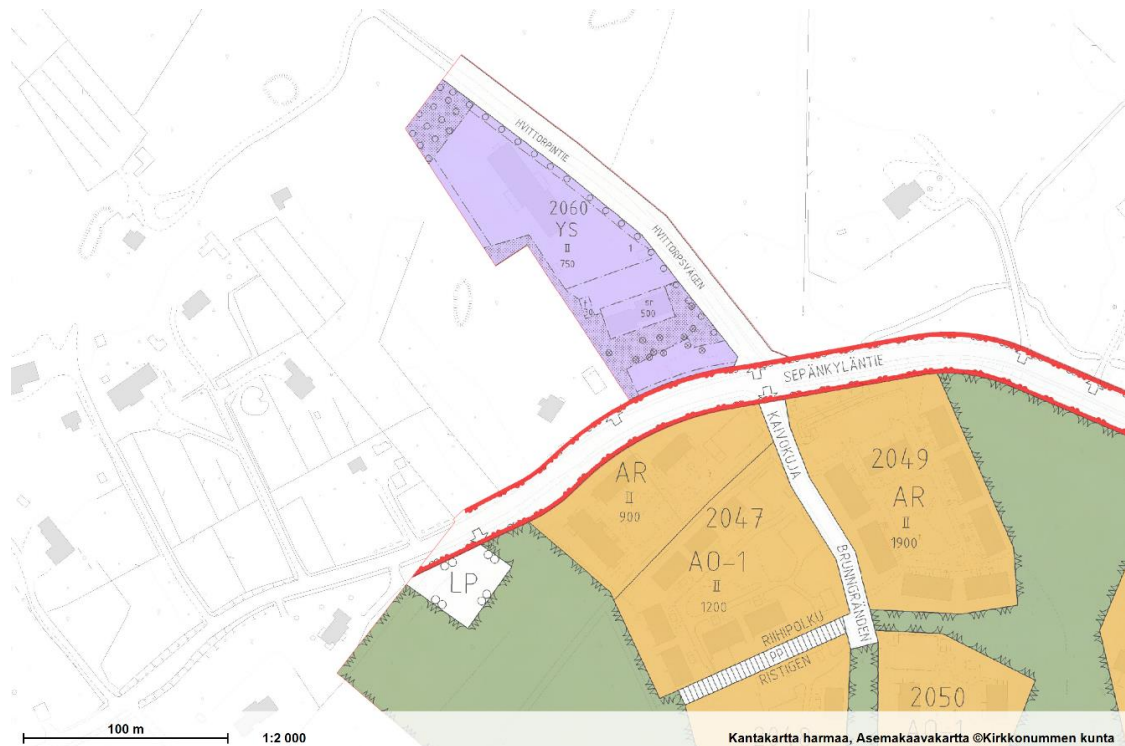


Bild 13. Planeringsområdets förbindelse till gällande detaljplaner.

En blick in i framtiden - Markanvändningens utvecklingsbild 2040 och 2060

Kyrksläotts nya utvecklingsbild för markanvändningen har godkänts i kommunfullmäktige 25.5.2020 (§ 38). Utvecklingsbilden uppgjordes av Sweco Finland Ab och Demos Helsingfors med kommunens styrning.

Utvecklingsbilden är en strategisk plan som innehåller kommunens utvecklingsmål. Med utvecklingsbilden strävar man till att fatta långsiktiga linjebeslut angående samhällets strukturella frågor. Dessa är bl.a. samhällsstrukturens funktionalitet, principerna för placeringen av tillväxtbyggnation, planeringen av centrum- och servicenät, organisering av trafiken samt utvecklandet av samhällets grönstruktur.

Med utvecklingsbilden definieras kommunens utvecklings- och tillväxtmål (tex befolkning, arbetsplatser, service- och centrumnät) på lång sikt (till år 2040 samt till 2060), tillväxtens tyngdpunktsområden, tillväxtens fördelning i kommunens olika tätorter/delområden och tätorternas och Kyrksläotts olika delområdens profiler och särdrag. Kommunens dragnings- och livskraftsfaktorer är även i fortsättningen en småhusdominerad, naturnära boende och levande landsbygd. Blåbärsbrinkens detaljplan förverkligar de ovannämnda dragnings- och livskraftsfaktorer.

Även om utvecklingsbilden inte har de rättsverkningar som avses i markanvändnings- och byggnadslagen visar den att planområdet ingår i kommunens tillväxtzon och i Masabys arbetsplats- och bosättningskoncentration.

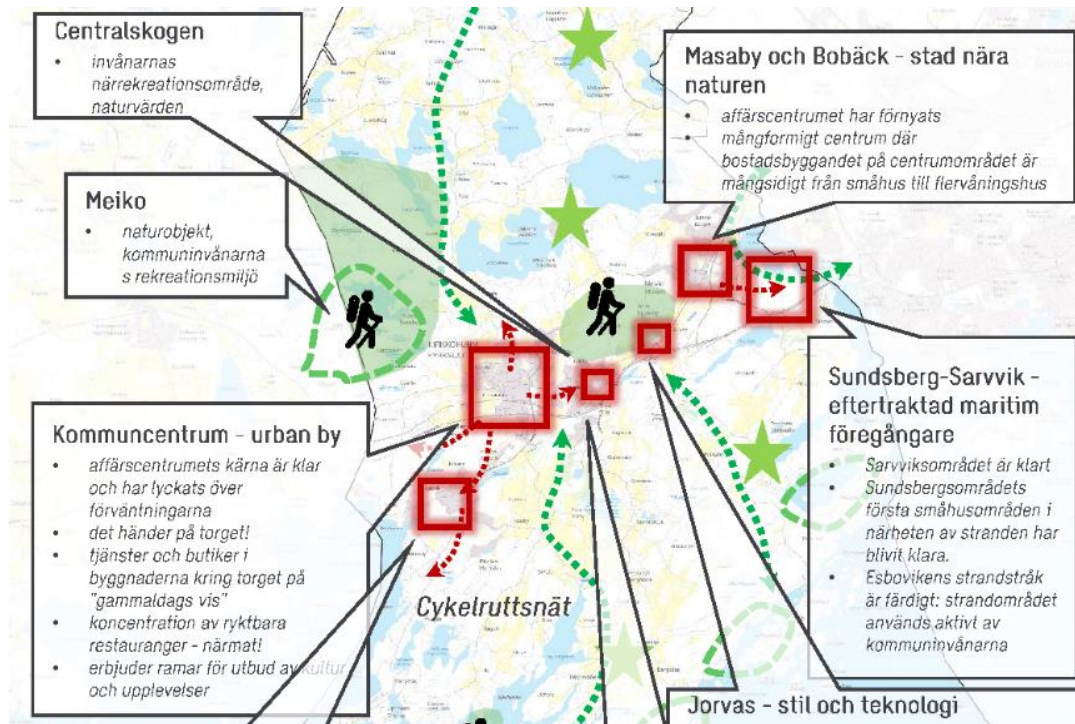


Bild 14. Utdrag ur Kyrkslätt kommuns markanvändnings utvecklingsbild 2040 och 2060.

Masabys och Bobäcks utvecklingsbild 2040

Kommunfullmäktige godkände Masabys och Bobäcks utvecklingsbild 5.9.20146 (§ 70). Utvecklingsbilden har inte de rättsverkningar som avses i markanvändnings- och byggnadslagen utan den är en strategisk plan som innehåller områdets utvecklingsmål. I den skisseras målsättningen för markanvändningens utveckling på allmän och principiell nivå. Utvecklingsbilden är en strategisk plan som innehåller utvecklingsmålen för området i vilken samhällets strukturella frågor, som funktionalitet, placeringsprinciperna för kompletterande byggnation, planeringen av centrum- och servicenät, organisationen av trafik samt utvecklandet av samhällets grönstruktur.

I utvecklingsbilden har planeringsområdets östra del markerats som befintlig / förtätnings bosättningsområde och västra delen som bosättningsområde. Planeringsområdet gränsar till Masaby centrum som har markerats som ett centrumlikt område som förtätas / våningshusdominerat område. Igenom Masaby centrumområde går en järnväg och bussarnas stamförbindelse.



Bild 15. Utdrag ur Masaby och Bobäcks utvecklingsbild 2040.

Byggnadsordning

Kommunfullmäktige har godkänt den nya byggnadsordningen 8.4.2019 och den trädde i kraft 1.1.2020.

Grundkarta

Som grundkarta har Kyrkslätts kommuns Tomt- och geoinformationstjänsters numeriska grundkarta. Grundkartan är godkänd 24.2.2021.

Byggnadsförbud

Det finns inga gällande byggnadsförbud för området.

Övriga beslut planer och program som berör området

Utredningar och planer för området är uppräknade på sidan 3.

3. Detaljplanens planeringsskeden

3.1. Behovet av detaljplaneplanering

Uppgörandet av Blåbärsbrinkens detaljplan är anknutet till utvecklandet av östra Kyrkslätt samt till möjliggörandet av mångsidigt småhusboende i kommunen. Området som planläggs ingår i Kyrkslätts utvecklingsbild av markanvändningen 2040 och 2060, Masaby och Bobäcks utvecklingsbild 2040 samt till områden som omfattas av effektiviserandet av markanvändningen enligt Helsingforsregionens MBT-2019 plan. Det stöder sig på Masaby centrum och kommuncentrets service. Detaljplanen stärker således utvecklingen av Masaby centrum och förtätar Masaby tätort.

Uppgörandet av Blåbärsbrinken detaljplan förverkligar de mål som är nedtecknade i kommunens MBT-avtal, vilka gäller bostadsproduktionen (ca 435 inv./år) och ökandet av boendets byggnadsrätt (ca 40 000 m²-vy/år). I en blick in i framtiden - Markanvändningens utvecklingsbild 2040 och 2060 har säkrandet av småhusboende sida vid sida av höghusboende i centrum. Kyrkslätts planlägningsprogram 2023-2027 (godkänd i kommunfullmäktige 24.10.2022 § 78) siktar på effektiviserandet av småhusbyggandet enligt den kommunala strategin.

Detaljplanen förverkligar den för området uppgjorda Masaby delgeneralplanen (godkänt material 2023, över vilket man har besvärat sig till Helsingfors förvaltningsrätt).

3.2. Planeringsstart och beslut som gäller detta

Planprocessens skeden och besluten som gäller densamma har beskrivits närmare i stycket 1.2.

Områdets detaljplanering påbörjades år 2018 på initiativet av en central markägare, Inno-driver Ab. Planprojektet var då ett projekt i enlighet med den av kommunfullmäktige godkända Kyrkslätt planlägningsprogram 2019-2023.

Kommunutvecklingsavdelningen godkände 9.10.2018 (§ 80) startavtalet för planläggningen mellan kommunen och markägarna i planeringsområdet västra del.

3.3. Deltagande och samarbete

3.3.1. Delaktiga

Enligt Markanvändnings- och byggnadslagen (MBL) definieras i början av planeringen planens delaktiga. Delaktiga är planeringsområdets markägare samt de vars arbets- eller andra förhållanden detaljplanens ändring märkbart kan inverka på. Dessutom är myndigheter och samfund, vars sektorer behandlas i planeringen, delaktiga.

De delaktiga i Blåbärsbrinkens detaljplan är uppräknade i planen för deltagande och bedömning.

3.3.2. Anhängiggörande

Anhängiggörandet har kungjorts 11.01.2019 i de kommunala annonsbladen och på kommunen hemsidor.

3.3.3. Förfaranden för deltagande och växelverkan

Detaljplaneprojektets plan för deltagande och bedömning (MBL § 65) godkändes av den samhällstekniska nämnden 15.11.2018 (§ 146). Enligt den har de delaktiga bl.a. möjlighet att delta i förberedningen av planen, bedöma planlösningens inverkan och uttala sig skriftligen eller muntligen om ärendet (MBL § 62). Angående planläggningsarbetets skeden och planer som ställs fram till påseende informerades på kommunens anslagstavla och internet-sidorna samt i kommunens officiella tidningar. Planeringsområdets invånare har blivit informerade även med brev angående planen för deltagande och bedömning.

Förberedande skedet

Samhällstekniska nämnden behandlade planens förberedande material 23.4.2020 § 46. Samhällstekniska nämnden beslöt att lägga fram det förberedande materialet till påseende i enlighet med MBL § 62 och MBF §30. Samhällstekniska nämnden gav två direktiv för planens fortsatta planering. Lokaltrafikens lösningar skall, bättre än det nuvarande och beaktande framtidens behov, till alla delar uppfylla alla invånares behov, närmast längs Smedsbyvägen. Dessutom skall man möjliggöra en tätare kompletterande bebyggelse även för de gamla invånarna, genom att minska VL/eko-områdets beteckning. Det förberedande materialet var till påseende under tiden 1.6. – 3.7.2020, varvid även planens illustrationsvideo kunde ses på kommunens internetsidor. Angående det förberedande materialet inkom 18 utlåtanden och 15 åsikter. Till dessa utarbetades sk planläggarens bemötanden som är detaljplanens bakgrundsmaterial.

Förslagsskedet

Kommunstyrelsen behandlade detaljplaneförslaget 29.3.2021 § 110. Kommunstyrelsen beslöt att lägga fram detaljplaneförslaget till påseende i enlighet med MBL § 65 och MBF §27. Detaljplaneförslaget var till påseende under tiden 26.4 -28.5.2021, varvid även en presentationsvideo över planen fanns till påseende på kommunens internet-sidor. Angående planförslaget inkom 17 utlåtanden och 6 anmärkningar. Till dessa utarbetades sk. planläggarens bemötanden som är detaljplanens bakgrundsmaterial.

Skedet för godkännande

I skedet för godkännandet uppgjordes med områdets markägare markanvändningsavtal. deras allmänna principer har godkänts i kommunstyrelsen 17.10.2022 § 334.

3.3.4. Myndighetssamarbete

Före programmet för deltagande och bedömning behandlades ordnades ett myndighets-samråd 22.10.2018. I planens beredningsskede har även ett arbetsråd med myndig-heter ordnats 14.1.2020. Av de centrala myndigheterna har utlåtanden angående planens beredningsmaterial samt förslaget begärts.

3.4. Mål för detaljplanen

3.4.1. Mål enligt utgångsmaterialet

Målet för Blåbärsbrinken detaljplan är att möjliggöra förtätande byggnation i områdets östra dels nuvarande småhusdominerade bosättningsområde och att möjliggöra uppbyggandet av ett nytt bosättningsområde i områdets västra del. Målet är också att förbättra områdets trafiksäkerhet, säkerställa bevarandet av de skyddade objekten och att förverkliga områ-dets friluftsanvändning.

Mål uppsatta av kommunen

Kommunutvecklingsavdelningen godkände 9.10.2018 (§ 80) startavtalet för planlägg-ningen mellan kommunen och markägarna i planeringsområdet västra del. Genom avtalet enades man om att inleda detaljplaneringen och villkoren för detta. Kommunen ställde följande mål för planeringen:

- för de områden inom avtalsområdet som ägs av andra markägare är planläggningens utgångspunkt Masaby delgeneralplan (godkänd 6.3.2023 (§ 13), men man har besvä-rat sig över planen)
- på området planeras småhusdominerat boende som stöder sig på Masaby kommun-centrums service. Byggnad av bostadsområdet stärker utvecklingen av Masaby centrum. De närmaste skolorna samt finsk- och svenskspråkiga daghemmen finns i Masaby
- från de nya bostadsområdena skall smidiga förbindelser, såsom Smedsbyvägens lätttrafikled, till Masaby centrum och idrottsparken samt till närmiljön förverkligas
- i markanvändningen skall hänsyn tas till målen för trafikens strukturering och förbin-delserna till den närliggande energiservicen. Ordandet av kollektivtrafiken till om-rådet utreds i samverkan med Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- det konsekventa förverkligandet av kommunaltekniken och energiförsörjningen styr till sin del i vilken ordning den ekointelligenta byns områden förverkligas
- ett viktigt mål är ett högklassigt förverkligande av områdena på ett karakteristiskt sätt. Detta gäller bl.a. byggnadernas arkitektur och miljöbyggandet. Vid den fortsatta plane-ningen av området skall bl.a. träbyggnad användas och invånarna skall erbjudas alter-nativa energilösningar och sätt att röra sig.
- Kyrkslätts generalplan 2020 möjliggör inte hela projektets förverkligande. Detaljplan-läggningen framskrider sida vid sida med Masabys delgeneralplan. Detaljplanen kan godkännas först efter att delgeneralplanen vunnit laga kraft.

Målen för västra delens ekointelligenta

Markägarens mål som antecknats i planläggningsavtalet är (markägaren är medveten om att målen som markägaren framfört inte binder kommunen som planläggare):

- att förverkliga ett pilotprojekt kallat ekointelligent by på det område markägaren äger på ca 40 ha och vars utvecklande baserar sig på ett holistiskt tankesätt och värdena trivsamhet, förmånlighet, gemenskap och ansvarsfullhet
- att planera ekointelligenta byns koncept till en reproducerbar produkt
- att producera bostäder till rimligt pris, mångsidiga och även fabrikstillverkade duplicerbara bostäder för olika invånargrupper, med betoning på fristående småhus i bolagsform som lämpar sig för familjer så att även ensamstående, unga och äldre personer tas hänsyn till i samband med planeringen av området
- att producera egen energi av biogas, jorden, luften och solen och på så sätt skulle byn vara koldioxidneutral eller till och reducera sitt eget ekologiska fotavtryck. I det berörda området kommer det att finnas 15 – 20 000 kvadratmeter soltak/paneler, med denna mängd skulle Masaby ekointelligenta by vara en av Finlands största producenter av solenergi och skulle på så sätt fullfölja Kyrkslätts HINKU-åtaganden (nätverket Kolneutrala kommuner) på ett betydande sätt
- att förverkliga en helt ny slags närtrafik från den ekointelligenta byn till Masaby centrum som automatttransport eller i början av förare körda eldrivna minibussar
- att även till andra delar ta hänsyn till möjligheterna att binda ny teknik så som elektrisk trafik, energieffektivitet, delningsekonomi, intelligenta applikationer osv.
- att erbjuda konkreta incitament för elektrifierad mobilitet
- att utveckla området till ett exempelområde vars principer kan i framtiden användas för att utveckla sådana byar som ligger på ca 2 - 4 km från områdescentra och som kan på detta sätt stärka områdescentrens servicenivå
- att skapa ett utsläppsfritt och kollektivt exempelområde som skulle bli en ny attraktion till och med på internationell nivå
- att förverkliga ett gemensamt byhus för invånarna
- minst 38 000 m²-vy bostadsvåningsyta som skulle lämpa sig för ca 1 000 invånare.

Vad är en "ekointelligent by"?

Den ekointelligenta byns målsättning är att vara en föregångare för ett hållbart och framtida boende. I projektet erbjuds möjligheterna för att utveckla lösningar som i framtiden kan dupliceras på andra jämförbara områden och som hjälper samhället mot på ett för klimatet hållbart sätt att bygga, bo och röra sig.

Energitekniskt är den ekointelligenta byn ett helt eller nästan självförsörjande område i hänseende till el och värme och som producerar sin energi med att bevara miljön och genom att utnyttja de nyaste teknologierna. En kollektiv och intelligent by möjliggör även moderniseringen av rörligheten. Projektets mål är etiskt mycket långsiktiga, med sikt på att forma den ekointelligenta byn till ett framtida nollutsläppssamhälle.

Den ekointelligenta byns övriga möjliga specialdrag:

- Byhus / bycentrum med gemensamma arbets- och mötesutrymmen, hobbymöjligheter, lokalt "närloppstorg-/återvinning-/utbytes-/bokutbytescentral", smartpost-och e-butikslådor mm.
- eldriven buss, elbildning, cykel- och sparkbrädesdelning
- nyaste "Smart City" -teknik och appar i sociala medier för bl.a. uppföljning av energi- och vattenanvändningen, för samäkning och för reserverandet av de gemensamma utrymmena och service osv.
- positiv effekten på kollektiviteten genom att producera gemensam energi
- de gemensamma områdenas, torgens och platsernas, lek- och utomhusområdenas inverkan på kollektiviteten
- den ekointelligenta byns invånarsamhälle faciliterar själv sin bys energiproduktion och närområdenas trivsel

Mål som härrör sig från planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändning

Målsättningen för Blåbärsbrinkens plan är i enlighet med de riksomfattande målen för mark-användning; den eftersökta markanvändningen i planområdets östra del konsoliderar småhusområdet väster om Masaby genom att placera nytt kompletterande bostadsbyggnadsbestånd i närheten av Masaby centrum. Med planen strävar man till att lösa kollektivtrafikens utmaning för de nya invånarna eftersom man i den nuvarande situationen inte kan erbjuda en god servicenivå av kollektivtrafik åt områdets invånare (situationen år 2020).

Planläggningsområdets avstånd (ca 2 - 2,5 km) från Masaby centrum förorsakar utmaningar för en fungerande rörlighet, i synnerhet kollektivtrafiken enligt nuvarande tanke-sätt och därför bör man fästa speciell uppmärksamhet på den fortsatta planeringen och förverkligandet av området.

Landskapsplan

I beskrivningens stycke 2.3.1 finns en beskrivning av planeringsområdets landskapsplane-situation. Planeringsområdet har i landskapsplanen delvis markerats som utvecklingszon för tätortsfunktioner. Tätortsfunktionernas utvecklingszons samhällsstruktur skall effektiviseras jämfört med den nuvarande strukturen, speciellt genom att förbättra förutsättningarna för den kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik som stöder sig på centren och järnvägsområdet. Zonen skall utvecklas som en tät och mångsidig helhet för boende, arbetsplatser, service och grönstrukturer beaktande miljöns speciella värden.

Generalplan

I beskrivningens stycke 2.3.1 finns en beskrivning av planeringsområdets landskapsplane-situation. I den för Blåbärsbrinkens detaljplaneområde gällande Masaby delgeneralplan har man anvisat småhusdominerade bostadsområden (AP), bostadsområden (A), områden för service och förvaltning (P), område för närrekreation (VL), område för samhällsteknisk service (ET) samt riktgivande huvudfriluftstråk/ cyklings- och gångstråk. Dessutom har skydds-beteckningar gällande olika sorters byggnader, kulturarv och natur anvisats. Delgeneralplanen definierar inte områdenas måttsättning.

En blick in i framtiden - Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060

Utvecklingsbilderna har inte de rättsverkningar som avses i markanvändnings- och byggnadslagen. Den visar ändå att planområdet ingår i kommunens tillväxtzon och i Masabys arbetsplats- och bosättningskoncentration

Utvecklingsbild för Masaby och Bobäck 2040

Utvecklingsbilden har inte de rättsverkningar som avses i markanvändnings- och byggnadslagen utan är en strategisk plan som innehåller områdets utvecklingsmål. I den skisseras målsättningen för markanvändningens utveckling på en allmän och principiell nivå.

Mål som härrör sig från områdets tillstånd och egenskaper

Det gamla byggnadsbeståndet och miljön skall beaktas i planeringsområdets östra del. Målet är bevara det nuvarande småhusområdets karakteristiska småskalighet, byartade struktur och lummighet genom att möjliggöra lämplig kompletterande byggnation som passar in i områdets karaktär.

Målet för skyddandet av naturen, landskapet och den bebyggda miljöns del är att vid placeringen av de nya bostadsområdena ta hänsyn till landskapets karakteristiska drag, bergen och lerjordarna däremellan. Dessutom ställs målet att betona de landskapliga och kulturhistoriska värdena genom att öppna upp vyer. Man bör säkerställa att tillräckligt med enhetliga skogs- och bergsområden bevaras för rekreation och förbindelserna mellan dessa.

Målen som uppställs för trafiknätet är att bylandskapets kulturhistoriska och landskapliga värden bevaras. Gällande frilufts- och lätttrafikledernas strävar man till att de nya lederna blir tillräckliga. Målet är också att granska placeringen av den regionala huvudcykelleden inom området.

Ordnandet av kollektivtrafik för området utreds under planläggningsprocessen i samarbete med HRT. HRT är Kyrksläotts kollektivtrafikmyndighet.

3.4.2. Mål som uppkommit under processen, specificering av målen

De delaktigas mål

Det förberedande skedet

Enligt de utlåtanden och åsikter man fått i det förberedande skedet har planområdets östra dels måtsättning ändrats: den kompletterande bebyggelsen har förtätats och kvartersområdena har förstörats en smula. Byggnadsplatserna markeras i detaljplaneförslaget med en riktgivande tomtindelning.

Den ekointelligenta byns effektivitet har minskats till en tomteffektivitet på $e=0,35-0,30$ för att motsvara kommunens principer för förverkligandet och för att bättre beakta byggnadernas anpassning till terrängen samt förverkligandet av gårdsplanerna. Serviceområdet som reserverats för den ekointelligenta byns daghem flyttades närmare Smedsbyvägen för att göra skjutstrafiken smidigare. Bestämmelserna angående byggandet har preciserats med hänseende till de ekologiska målen och man har tillåtit att ekonomibyggnaderna i AO-områdena kan placeras två meter från gatugränsen. Gränserna för tomten för kommunens serviceboende (YS) har preciserats enligt hyresavtalet. Planbestämmelserna har kompletterats så att träd vars stams diameter överstiger 15 cm skall bevaras utanför byggnadsytan samt som en del av gårdens växtlighet. Dessutom har bestämmelser angående lek- och vistelseområdenas förverkligande angivits. Parktransformatorernas placering på området har anvisats och gränserna för delområdena reserverade för kraftledningarna har preciserats. Planbestämmelserna har kompletterats med måtsättningskriterier för dagvattensystemet för att förhindra översvämningar i vattendragen nedan om området. Som område viktigt för flygekorrens habitat (s-1) har endast de enligt naturskyddslagen skyddade flygekorrens habitats kärnområden markerats. Beteckningen för Bråtråskets sumpmark har ändrats till luo-beteckning.

I planförslagsskedet togs området öster om Hvittorpsvägens bort från planområdet och planområdet förstörades en aning på södra sidan av Smedsbyvägen. På grund av de minskade friluftsområdena i planens förslagsskede kunde ingen lämplig plats anvisas för de

framförda telemasterna från det förberedande skedet, utan de förverkligas utanför planläggningsområdet som ett separat projekt.

Utredningarna kompletterades med en bullerutredning (Ramboll, 2021) samt med en utredning om grön sköldmossa (Faunatica Ab, 2020). I lösningarna för detaljplaneförslaget beaktades de ovannämnda utredningarna.

Förslagsskedet

På grund av utlåtanden som inkom i förslagsskedet ströks ur bestämmelsen för AO-kvarteren omnämmandet av sidobostad, bestämmelserna angående flygekorrens skydd s-1 samt VL/eko kontrollerades samt bestämmelserna angående byggnadernas skydd sr, luobjekten numrerades på plankartan, gränsen mellan YS-kvarterets tomter 1 och 2 har kontrollerats så att den motsvarar fastighetsgränserna samt en körförbindelse till tomt 2 har möjliggjorts i tomten norra hörn, namnskicket av planens gator har kompletterats till de delar där det fanns luckor. I beskrivningen kompletterades beskrivningen av de ekologiska närverken. De historiska vägdragningarna (sh) markerades på plankartan. En svenskspråkig anvisning för närmiljö och byggnadssätt lades till planmaterialet.

På grund av anmärkningarna flyttades Rävkärrsvägens anslutning till Smedsbyvägen lite österut och körförbindelsen från tomt 4 till tomterna 5 och 7 i kvarteret 2189 flyttades norrut samt parhuset anvisat på tomt 5 ändrades till två tomter med en bostad. Tomternas 12-17 i kvarteret 2180 kontrollerades i enlighet med planen presenterad av markägaren. Hundparken i områdets norra del har strukits och ett kvarter 2195 för en-skilda småhus har anvisats där. På tomterna 3 och 4 i kvarteret 2060 anvisades sammanlagt 3 tomter i enlighet med besittningsdelningsavtalet.

Dessutom har man på Rävkärrsområdet lagt till naturutredningens bäckar (luo) samt område reserverat för dagvattensystemet (hule). De enstaka träden som skyddats för flygekorren har för enhetlighetens skull ändrats till s-1-områdesreserveringar.

Utredningarna kompletterades med en uppföljande utredning om den gröna sköldmossa och en utredning angående förekomsten av tickor som skall speciellt beaktas (Faunatica 2021). bevarandet av förekomsterna av den gröna sköldmossa granskades som en helhet inom planområdet och rekreationsområdets bestämmelser kompletterades med förutsättningen att den gröna sköldmossan skall bevaras. De reserverade byggnadsplatser som gick förlorade inom kärnområdet för förekomsten av den gröna sköldmossan kompenseras genom att anvisa byggnadsplatser för parhus.

Dragningen av Smedsbyvägen har granskats på nytt och trafikfarliga kurvor har rätats ut för att förbättra sikten. Samtidigt har gatuområdets bredd minskats genom att närmare granska dragningen av gång- och cykellederna. Ställvis ledde rätningen av kurvorna av gatan till att kvartersområdena norr om Smedsbyvägen blev mindre, ställvis kunde de förstoras. Vid det skyddade trädet längs Hvittorpsvägen reserverades plats för gång- och cykeltrafiken sydväst om s-1-området genom att förminska kvarteret 2172. Även Hvittorpsvägens gatuområdes bredd har minskats och i Blåbärsbrinkens detaljplan har man berett sig på att förverkliga endast den södra gång- och cykelleden längs Hvittorpsvägen.

Skedet för godkännande

I skedet för godkännandet specificerades ännu markägarnas mål speciellt angående byggnadsrätter och tomtarrangemang (som en del av uppgörandet av markanvändningsavtalen). Gatuområdenas måttättning specificerades bland annat i enlighet med de behov som presenterades i den kommunaltekniska generalplanen. Den ekointelligenta byns kvarter i planområdet västra del specificerades gällande P-området och A-området. Dessutom förstorades VL-området söder om den ekointelligenta byn en aning.

3.5. Detaljplanelösningarnas alternativ och deras inverkan

I förberedningsskedet av planen uppgjordes två alternativ vilka skilde sig från varandra gällande planeringsområdets västra del (den ekointelligenta byn).

3.5.1. Strukturen på detaljplanelösningens alternativ

Detaljplanens västra del (den ekointelligenta byn)

Alternativen i planen beredningsmaterial skiljer sig från varandra närmast gällande kvarterseffektivitet. I båda alternativen placeras kvarteren för byggnation främst på samma områden på grund av terrängen och viktiga naturområden och andra skyddsvärden. Däremot skiljer sig principerna för kvarterens struktur märkbart från varandra och leder till väldigt olika typs lösningar. Det bör konstateras att områdets byggnadseffektivitet är i båda alternativen märkbart högre än i traditionella småhusområden i Kyrkslätt.

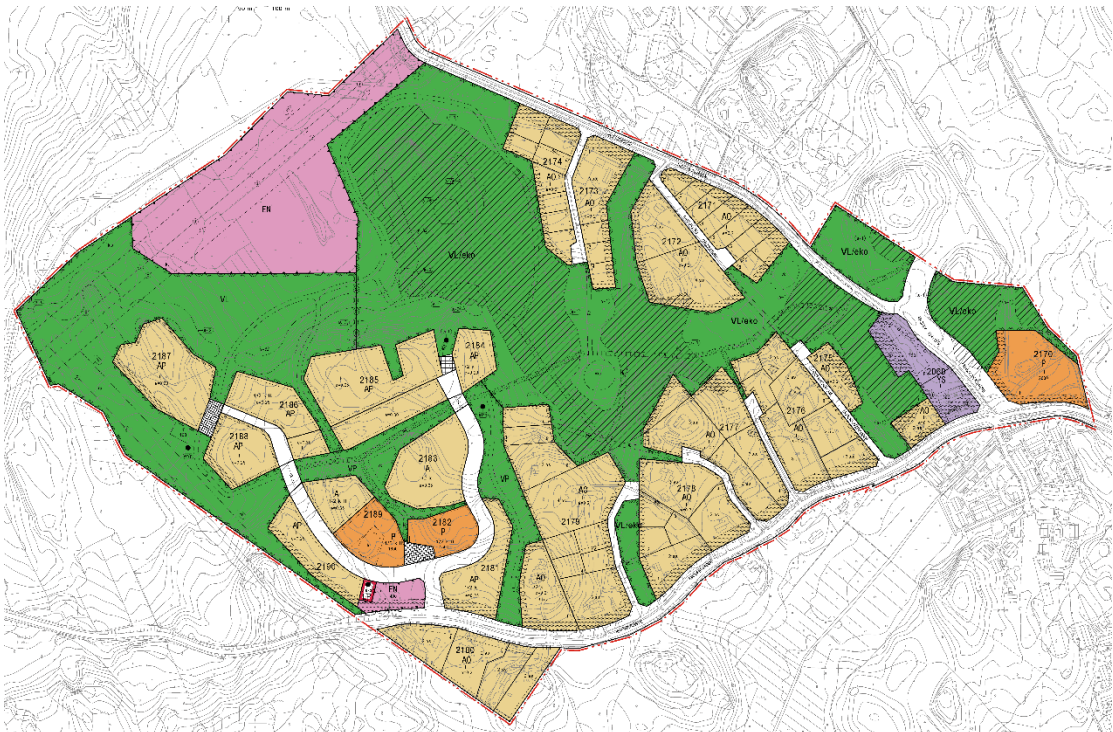


Bild 16. Förberedningsskedets alternativ 1

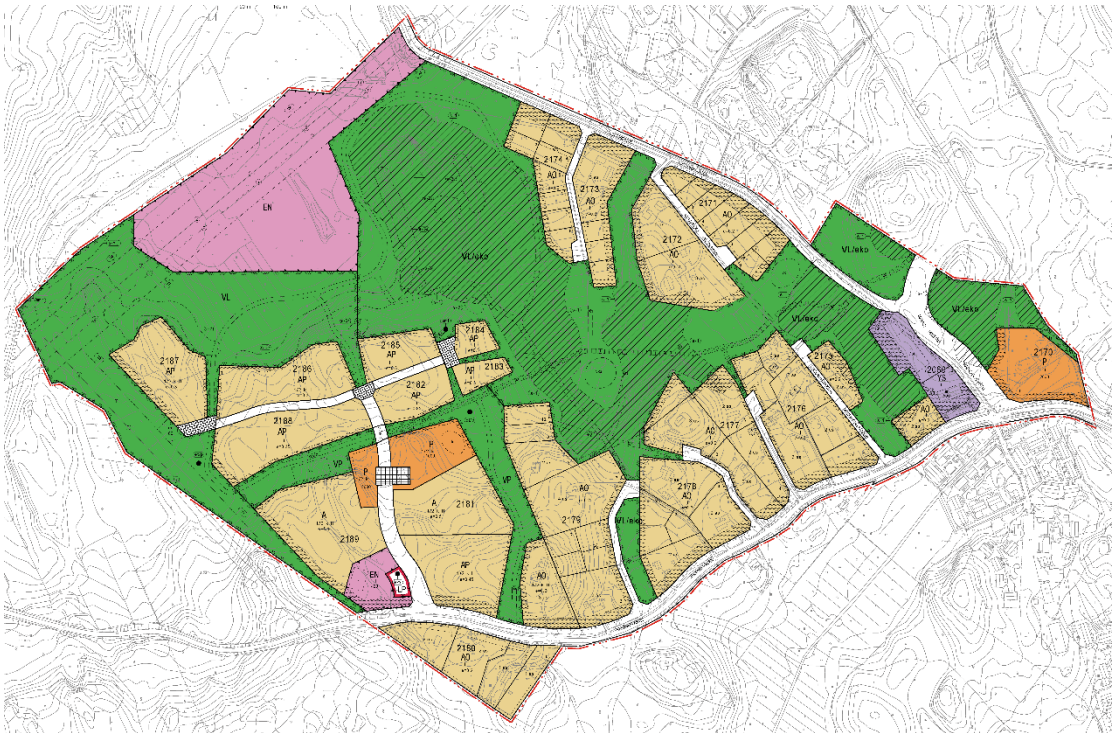


Bild 17. Förderedningsskedets alternativ 2

Planens beredningsmaterials alternativ 1 är till sin markanvändning glesare och till bystrukturen småskaligare. Byggnadernas största tillåtna våningstal är två. Huvudgatan som leder från Smedsbyvägen till den ekointelligenta byn delar på sig till två uppsamlingsgator vid byns centrumkvarter med sina daghem, byhus, och ungdomsbostäder. Centraltorget som omges av byggnader är funktionernas centrala punkt och invånarnas träffplats. Bostadskvarteren ligger längs huvudgatorna. Kvarteren lämpar sig flexibelt för boendeformer i bolagsform och andra boendeformer som till exempel gruppbyggnade. I ändorna av uppsamlingsgatorna förverkligas torgområden för allmänna parkeringsplatser.

Planens beredningsmaterials alternativ 2 är till sin markanvändning effektivare än alternativ 1. Byggnaderna kantar smala bygator. Bystrukturen grundar sig på ett tätt och lågt byggande som trots detta fortfarande är småskaligt. Byggnadernas största tillåtna våningstal är två. Längs huvudgatan som leder från Smedsbyvägen till den ekointelligenta byn kantas av ett centraltorg med daghem, byhus och ungdomsbostäder. Huvudgatan delar sig till två tomtgator som leder till kvarteren i områdets norra del. Även i alternativ 2 lämpar sig kvarteren för boendeformer i bolagsform och andra boendeformer som till exempel gruppbyggnade. I ändorna av uppsamlingsgatorna förverkligas torgområden för allmänna parkeringsplatser.

Östra delens struktur

Markanvändningslösningarna i områdets östra del är likadana i båda alternativen. Det nya kompletterande byggandet kan förverkligas på ett högklassigt, varierande och mångsidigt sätt. På de befintliga gårdstunarna får det i planen markerade antalet bostäder förverkligas.

Småhuskvarteren i östra delen bildar två lokala grupper: områden som hör till Smedsbyvägen och som hör till Hvittorpsvägen. Mellan dessa, en sorts storkvarter, finns ett rekreationsområde av varierande bredd i öst-västlig riktning som också innehåller flygekorrarnas habitatområden samt skog som lämpar sig för flygekorrar. På rekreationsområdet finns även en reservering för en hundpark (vvp).

3.5.2. Måttsättningen av detaljpanelösningens alternativ

I planens beredningsmaterialets alternativ 1 är planens totala byggnadsrätt ca 55 000 m²-vy (områdeseffektivitet $e_a = 0,08$). Det beräknade invånarantalet är sammanlagt ca 875 varav 825 är nya.

I planens beredningsmaterialets alternativ 2 är planens totala byggnadsrätt ca 71 500 m²-vy (områdeseffektivitet $e_a = 0,01$). Det beräknade invånarantalet är sammanlagt ca 1250 varav 1200 är nya.

Västra delen

Beredningsmaterialets alternativ 1:

kvarters-område	m ² -vy	e (*	invånarantal (**
AP	16 100	0,2-0,3	330
A	5 350	0,35	130
P	2 800	0,25	
EN	400	0,01	
VL	100	0,001	
sammanlagt	24 900		460

(* tomteeffektiviteten dvs byggnadsytans relation till tomtens yta.

(** beräknat invånarantal på A-kvartersområde 1 inv/40 m²-vy, AP-område 1 inv/50 m²-vy

Beredningsmaterialets alternativ 2:

kvartersområde	m ² -vy	e (*	invånarantal (**
AP	23 000	0,3-0,5	460
A	15 000	0,5	370
P	3 000	0,29	
EN	400	0,01	
VL	100	0,001	
sammanlagt	41 400		830

(* tomteeffektiviteten dvs byggnadsytans relation till tomtens yta.

(** beräknat invånarantal på A-kvartersområde 1 inv/40 m²-vy, AP-område 1 inv/50 m²-vy

I kvarteret för servicebyggnader (P) i områdets västra del får tex daghem och byhus med närservice förverkligas.

Östra delen

I planens beredningsmaterial är alternativen gällande östra och västra delarna identiska.

Sammanlagt bildas på planområdet cirka 70 nya småhustomter varav 8 ligger på området ägt av Kyrksläotts kommun. På kvartersområdena för fristående småhus (AO) är de nya tomternas byggnadsrätt för bostadshus 200 m²-vy.

kvartersområde	m ² -vy	e (*	bostäder	invånarantal (**
AO	33 600	0,2	92	425
P	3 300	0,15		
sammanlagt	36 900			425

(* tomteeffektiviteten dvs byggnadsytans relation till tomtens yta.

(** beräknade invånarantal på AO-kvartersområdena 1 inv/ 50 m²-vy bostadsyta

Service

I planens beredningsmaterials alternativ 1 bildas ett behov av högst ca 75 daghemsplatser (m.a.o. ett nytt daghem), ca 120 grundskoleplatser samt för ca 35 platser inom högre utbildningstadier. Enligt beräkningarna skulle ca 520 nya invånare i arbetsför ålder och ca 125 pensionärer placera sig inom området. Det bildas även ett behov av seniorservice inom området.

I planens beredningsalternativ 2 bildas behov av högst 105 daghemsplatser (m.a.o. ett eller två nya daghem), ca 170 grundskoleplatser samt ca 50 platser inom högre utbildningsstadier. Enligt beräkningarna skulle ca 750 nya invånare i arbetsför ålder och ca 180 pensionärer placera sig inom området. Det blir även behov av seniorservice inom området.

Arbetsplatser

I västra delens kvarter för servicebyggnader (P) bildas i båda alternativen (enligt beräkningsprincipen 1ap/80 m²-vy) sammanlagt högst cirka 40 arbetsplatser. Dessutom uppskattar man att det behövs ca 5 arbetsplatser för energiproduktionen och fastighetsservicen.

Östra delens kvartersområde för byggnader för socialtjänster och hälsovård (YS) sysselsätter cirka 15-20 personer. I det nya kvarteret för servicebyggnader (P) kan cirka 25 nya arbetsplatser placeras med beräkningsprincipen 1ap / 80 m²-vy.

Detaljplanen möjliggör således högst 95 arbetsplatser.

3.5.3. Konsekvenserna av detaljpanelösningens alternativ

Konsekvenser för landskapet och kulturarvet

I planens beredningsmaterials alternativ 1 är rekreationsområdena större än i alternativ 2. Alternativet 1 är också glesare till sin byggnadseffektivitet varvid det är möjligt att på gårdarna bevara mera växtlighet och miljön blir lummigare än i alternativ 2.

Konsekvenserna för arbetsplatserna, servicen, områdes- och samhällsstrukturen och -ekonomin

Mellan beredningsmaterialets olika alternativ blir det på området inga stora skillnader gällande arbetsplatsernas mängd även om man allmänt kan konstatera att alternativ 1:s lägre befolkningsmål medför mindre service.

Konsekvenserna för den sociala miljön

På grund av invånarantalet (460 invånare) i detaljplanens beredningsmaterials alternativ 1 är efterfrågan på service något lägre än i alternativ 2 (830 invånare). Alternativ 2 skapar bättre ekonomiska förutsättningar för förverkligandet av den ekointelligenta byn.

Konsekvenserna för den samhällstekniska servicen och energihushållningen

I detaljplanens västra del i den ekointelligenta byn har målet varit att förverkliga områdets energi- och värmebehov i huvudsak med att utnyttja nya samhälls- och energitekniska system. Sådana är bl.a. solenergisystem, jordvärmeproduktion, värmeåtervinning samt biogaskraftverk. I planen har ett område för energiteknik anvisats som erbjuder möjligheten till förverkligandet av ett solkraftverk och ett jordvärmefält. Det större invånarantalet i alternativ 2 i det förberedande materialet för detaljplanen möjliggör ekonomiskt de tekniska lösningarna bättre.

Konsekvenserna för trafiken

Trafiken mot Masaby centrum kommer att öka både gällande biltrafiken och lättrafiken som en konsekvens av bl.a. Blåbärsbrinkens förverkligande samt Masaby tätorts allmänna utveckling. Det större invånarantalet i detaljplanens förberedande materials alternativ 2 förorsakar lite mera trafik. Den ekointelligenta byns kollektivtrafik är tänkt att ordnas med bus-sar som trafikerar längs Smedsbyvägen till Masaby centrum och tillbaka, bussarna kan även robotiseras.

I trafikutredningen som uppgjorts som grundutredning för detaljplanens förberedande material har man inte särskilt tagits hänsyn till trafikmängdernas ökning av planalternativen 1 och 2 utan i trafikundersökningen har man räknat med den situation då Masabys prognostiserade tillväxt har förverkligats som mest.

Konsekvenserna för människornas levnadsvillkor och -miljö

Med detaljplanen säkras man rekreativsmöjligheter för invånarna så som lekplatser, hundparker och friluftsleder. På odlingslottsområdet är det möjligt att odla egna grönsaker. Även förbindelserna till rekreativsområden utanför detaljplanen har beaktats i detaljplanen. I alternativ 1 i detaljplanens förberedande materialet bildas det en aning mera rekreativsområde.

Konsekvenserna för jord- och berggrunden, luften och klimatet

I detaljplanens beredningsmaterials alternativ 1 är den ekointelligenta byns anslutning till Smedsbyvägen samt huvudgatans östra gren i ett terrängmässigt brant ställe och förutsätter betydande bearbetning av berggrunden. Gatans utjämning skapar också utmaningar för kvartersområdena invid. I beredningsmaterialets alternativ 2 befinner sig Smedsbyvägens anslutning samt områdets huvudgata och tomtgatorna i ett terrängmässigt fördelaktigare läge, vilket leder till en måttligare bearbetning av berggrunden. I detaljplanens berednings-skede har en utjämningsplan uppgjorts för området (Ramboll Finland Ab, 2019).

Konsekvenserna för flora och fauna samt naturens mångfald

Mellan detaljplanens beredningsmaterials alternativ uppstår inga betydande skillnader för florans och faunan eller naturens mångfald.

I detaljplanens beredningsmaterial alternativ 1 bildas det cirka 32,7 hektar rekreativsområden, ökar lummigheten i närheten av bostadskvarteren. I detaljplanens beredningsmaterials alternativ 2 kan en större invånarmängd förorsaka lite mera slitage på naturområdena jämfört med alternativ 1. Det bildas cirka 31,7 hektar rekreativsområde.

Konsekvenserna för mikroklimatet

Mellan de två alternativen i detaljplanens förberedande material bildas inga betydande skillnader gällande mikroklimatet.

Konsekvenserna för vattendragen och vattenhushållningen

Mellan de två alternativen i detaljplanens förberedande uppstår det inga nämnvärda skillnader gällande dagvattenhanteringen.

3.5.4. Detaljpanelösningens förslagsskede

I förslagsskedet valdes det effektivare lösningen av alternativen, alltså alternativ 2. I planförslaget specificerades planområdets gränsdragning en aning i dess södra spets och östra kant. Kvarterens och gatornas arrangemang samt planbeteckningarna specificerades.

Planområdets totala byggrätt växte en aning och man anvisade ca 83 600 m²-vy (område-seffektivitet $ea=0,1$). Det beräknade invånarantalet var sammalagt ca 1460, av vilka 1410 räknades som nya invånare.

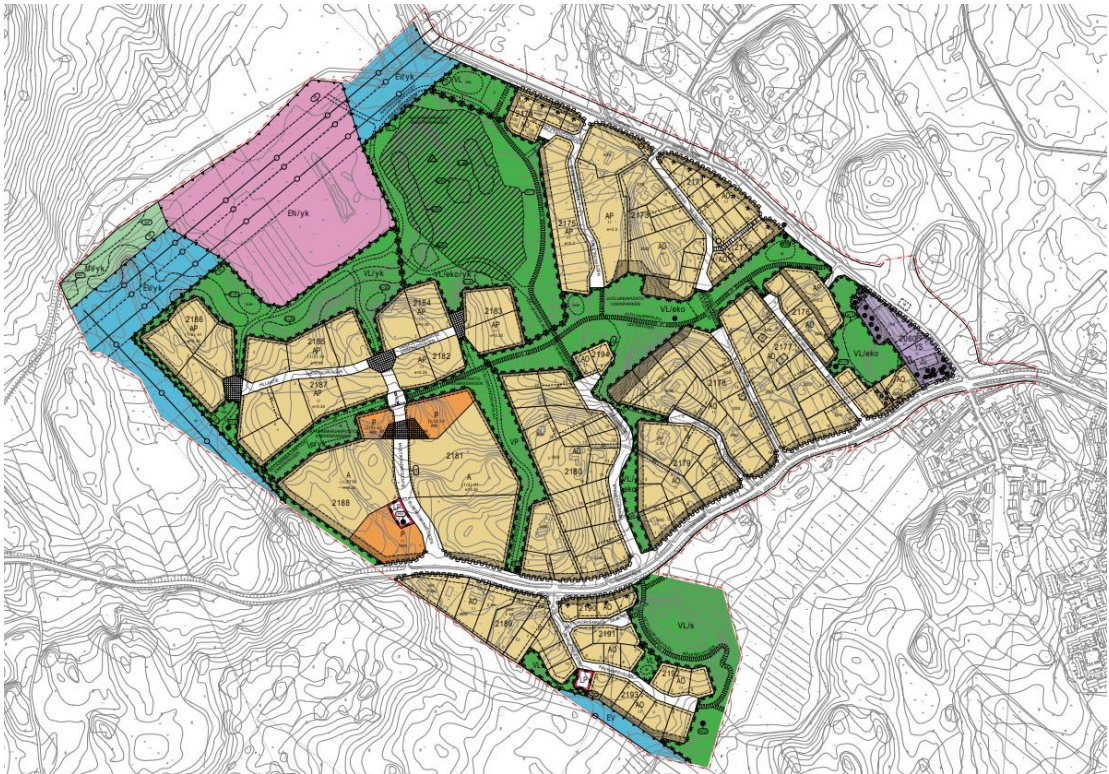


Bild 18. Utdrag ur förslagsskedets plankarta.

3.5.5. Behandlingen och beslut angående planeringskedena

Planens behandlingsdatum med besluten presenteras på sidan 1 i stycket *Behandling samt* i stycket *1.2 Planprocessens skeden*.

4. Detaljplanens beskrivning

4.1. Planens struktur

Målet för Blåbärsbrinkens detaljplan är att möjliggöra byggandet av en ekointelligent by samt att konsolidera och förtäta den befintliga samhällsstrukturen väster om Masaby och på så sätt förstärka utvecklingen av Masaby centrums servicestruktur. Målet är även att möjliggöra förverkligandet av Masaby ringförbindelse. I den nämnda ringförbindelsen inbegrips även Smedsbyvägens och Hvittorpsvägens korsningsområde. Längs huvudlederna, Smedsbyvägen och Hvittorpsvägen förverkligas gång- och cykelförbindelser. Detsamma gäller för den nya Masaby ringförbindelsen.

För Nissnikus servicekvarters (YS) del är detaljplanen konstaterande. Kvarterets byggnadsyta är 1 280 m²-vy (som betyder en kvarterseffektivitet på ca $e=0,15$).

I detaljplaneområdets mitt- och norra del anvisas rekreationsområden (VP, VL), för att skydda flygekorrarna på området samt ekokorridorer, park-, lekområden och för att möjliggöra en grönförbindelse enligt Masaby godkända delgeneralplan. På friluftsområdena (VP, VL) har som riktgivande två lekplatser (vk). Kraftledningarnas område (EV) har utnyttjats som område för odlingslotter (rp). Den huvudsakliga rekreationsleden i öst-västlig riktning sammanbinder den ekointelligenta byn med ett flertal rekreationsleder. Huvudleden för

gång och cykling har anvisats i nord-sydlig riktning från Hvittorpsvägen genom planområdet till Smedsbyvägen och därifrån vidare till friluftsområdena söder om området. I plan-områdets västra del, på området för den ekointelligenta byn, har ett mångsidigt nätverk av rekreationsleder anvisats. Bråtaträskets sumpmarksområde i planens västra del har anvisats som jord-och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY).

För de två befintliga luftburna högspänningsledningarna inom planeringsområdet, en ny luftburen kraftledning och en underjordisk kraftledning längs planområdets nordvästra och sydvästra gränser har behövliga skyddsområden (va) anvisats. Kvarterens byggnadsområden begränsas till minst 40 meter ifrån kraftledningarna. I områdets norra del anvisas ett område för en solenergiplan (EN).

Överlopsjordmassorna i planområdets västra del kan utnyttjas för byggande och för förverkligandet av det genomkorsande rekreationsstråket.

Detaljplanens västra del (den ekointelligenta byn)

Småhusbyggandet i detaljplanens västra del på den ekointelligenta byns område (A, AP) är till sin lösning för förverkligande mångsidig och möjliggör på ett smidigt sätt olika storlekar av bostäder såsom egnahemshus av mindre storlek än vanligt. På området kan även små flervåningshus (A) förverkligas. Vid förverkligandet av den ekointelligenta byn sätts betoningen på miljöansvarsfullt och koldioxidneutralt byggande samt på ett utbud av bostäder till ett rimligt pris, trivsamt och kollektivitet.

Byggnader som befinner sig på samma tomt skall bilda en till sin arkitektur enhetlig helhet och gårdsplan. Mellan byggnaderna öppnas kontrollerade vyer mellan de gemensamma gårdarna och park- och närrekreationsområdena. Målet är att bilda skyddade och trivsamma kvartersgårdar på vilka invånarna kan ordna t.ex. evenemang eller verksamheter som de har utvecklat tillsammans.

På området strävar man till att förverkliga ett bosättningsområde som även enligt internationell skala är ett möjligast progressivt pilotprojekt för experimentellt byggande var man kan utnyttja de senaste teknologiska innovationerna och optimera den ekointelligenta byns energilösningar och användarmängderna av andra ekologiska innovationer. För att kunna uppnå de ekologiska målen är områdesstrukturen tätare än vanliga småhusområden och målet är att förverkliga möjligast långt utvecklad energi- och miljöteknik.

Den ekointelligenta byns serviceområden (P) har anvisats till en central plats i byns centrum längs huvudgatan samt till korsningen av Smedsbyvägen. I centrum av byn har ett litet torg för evenemang och mötesplats anvisats, intill vilket det är möjligt att förverkliga P-kvartersområdets daghem och byhus samt A-kvartersområdets byggnader. I närheten av torgområdet invid den allmänna parkeringsplatsen (LP) förverkligas en återvinningsstation (eko).

I sydväst utnyttjas kraftledningens område som område för odlingslotter (rp) vilket dock förutsätter tillstånd från antingen de som svarar för kraftledningarnas verksamhet eller deras ägares sida.

Östra delens struktur

I detaljplanens östra del (sammanlagt ca 39 ha) har de befintliga småhusen kommit till under årtiondenas lopp. Byggnaderna som i planen anvisats för att skyddas har byggts före Porkala parentesens. Byggnadsbeståndets arkitektur är varierande och mångsidigt. På området har antalet byggnadsplatser för fristående småhus (AO) anvisats med den i planen markerade riktgivande tomtindelningen samt kvartersområden för små bostadshus (AP) som förverkligas i bolagsform.

Småhuskvarteren i östra delen bildar två lokala grupper: områden som hör till Smedsbyvägen och till Hvittorpsvägen. Mellan dessa, en sorts storkvarter, finns ett rekreationsområde

av varierande bredd i öst-västlig riktning som fungerar som en ekologisk förbindelse samt som rekreations- och grönförbindelse enligt Masaby delgeneralplan.

Söder om Smedsbyvägen har, förutom de befintliga tomterna för fristående småhus, anvisats en ny gatuförbindelse, ett område för fristående småhus samt friluftsområde som ansluter sig till Räckkärrs område.

4.1.1. Måttsättning

Planområdets storlek är ca 79 hektar. Den totala byggnadsrätten är ca 83 900 m²-vy. Det beräknade invånarantalet är sammanlagt ca 1500 varav 1450 är nya. Måttsättningen och den totala byggnadsrätten enligt reserveringarna för områdestyperna presenteras i tabellen nedan samt de noggrannare beräkningarna för våningsyta, bostäder och invånarantal senare i texten. Den noggranna måttsättningen framkommer även i beskrivningens bilaga detaljplanens uppföljningsblankett (bilaga 1).

Områdes-reservering	yta (ha)	yta (%)	våningsyta (k-m ²)	områdes-effektivitet (e _a)
A	33,9212	43,0	80905	0,24
P	0,7487	0,9	1600	0,21
Y	0,8389	1,1	1 600	0,15
V	21,6606	27,4	200	0
L	9,4775	12,0	0	0
E	11,4252	14,5	100	0
M	0,8521	1,1	0	0
sammanlagt	78,9242	100	83 885	0,11

Västra delen

Måttsättningen för byggandet och invånarantalet för detaljplanens västra del grundar sig till sin del på områdets ekologiska lösningars krav på användarmängder för att en rimlig återbetalningstid för de eventuellt mer än normalt tunga investeringskostnaderna kan ordnas.

I planförslaget är den totala byggnadsrätten i västra delen ca 38 900m²-vy, av vilket ca 37 200 m²-vy är för bostadsbyggande och byggnadsrätten för service ca 1 600 m²-vy. Dessutom anvisas ca 100 m²-vy för förråd och servicebyggnader för odlingslotterna samt 200 m²-vy för byggnader som stöder gemensam verksamhet i rekreations- och parkområdena.

På området kan ca 830 nya invånare placeras.

kvarters-område	m ² -vy	e (*	bostäder	invånarantal (**
AP	19 960	0,3-0,35	153	399
A	17 252	0,35	166	431
P	1 600	0,21	-	-
VP/VL	200	0,001	-	-
EV	100			
sammanlagt	38 912		319	830

(* beräknad tomteffektivitet dvs byggnadsytans relation till tomtens yta.

(** beräknat invånarantal på A-kvartersområde 1 inv/40 m²-vy, AP-område 1 inv/50 m²-vy

Östra delen

Som grund för måttsättningen för bosättningskvarteren i detaljplanens östra del har varit att anpassa den kompletterande byggnationen till den befintliga småhusbosättningen beaktande naturvärdena samt de kulturhistoriska värdena. I det slutgiltiga tomtantalet har man

beaktat fastighetens och dess närmiljös karakteristiska drag, markägarnas förhoppningar samt följt måttsättningsprinciperna som presenteras här nedan.

För den kompletterande byggnationen på områdets befintliga, har de relativt stora tomterna för enskilda småhus (AO) delats upp i mindre enligt följande huvudprinciper:

- Över 2 000 m² av byggnadsplatsen har det bildats högst två tomter
- Över 4 000 m² av byggnadsplatsen har det bildats högst tre tomter
- Över 6 000 m² av byggnadsplatsen har det bildats högst fyra tomter
- Över 8 000 m² av byggnadsplatsen har det bildats högst fem tomter
- Över 10 000 m² av byggnadsplatsen har det bildats högst sex tomter

Inom detaljplaneområdet finns sammanlagt 37 privata fastigheter eller fastighetsdelar. Av dessa är 23 i bostadsbruk (situationen år 2020).

Sammanlagt bildas på planområdet cirka 142 nya småhustomter. På området som ägs av Kyrksläotts kommun placeras 35 tomter för fristående småhus samt en del av de nya tomter som bildas (AO). På samma tomt kan det finnas flera bostäder/byggnadsplatser. På kvartersområdena för fristående småhus (AO) är de nya tomternas byggnadsrätt för bostadshus beroende på tomtens storlek 120-360 m²-vy och för ekonomibygnader 30-70 m²-vy.

I den östra delen möjliggör planen utvecklandet och förtätandet av den nuvarande småhusbebyggelsen. Östra delens totala byggnadsrätt är ca 44 970 m²-vy varav ca 33 440 m²-vy är byggnadsrätt för bostäder samt tillhörande ekonomibygnaders byggnadsrätt på 10 250 m²-vy och ca 1 250 m²-vy för servicebyggnader. Området möjliggör en placering av ca 670 invånare av vilka ca 620 är nya invånare.

kvartersområde	m ² -vy	e (*	bostäder	invånarantal (**
AO	29 280	0,18	151	586
AP	4 163	0,2	42(***)	83
YS	1 250	0,14		
sammanlagt	34 693		193	669

(* tomteeffektiviteten dvs byggnadsytans relation till tomtens yta.

(** beräknade invånarantal på AO-kvartersområdena 1 inv/ 50 m²-vy bostadsyta

(*** 100 m²-vy / bostad

Parkeringsplatser

Parkeringsplatser skall reserveras minst på följande sätt:

- A-kvarter 1 bp / 80 m²-vy, minst 1 bp / bostad
- AP-kvarter 1,5 bp / bostad
- AO-kvarter 2 bp / bostad
- P-kvarter 1 bp / 100 m²-vy, arbetsutrymmen 1 bp / 50 m²-vy
 - o intensifierat serviceboende: 0,5 bp / servicebostad för äldre
 - o övriga serviceutrymmen 1 bp / 40 m²-vy
- YS-kvarter: 1 bp / 150 m²-vy

Cykelplatsernas minimimängd

- A-kvarter: 1 cp / 30 m²-vy, minst 1 cp / bostadsrum
- AP-kvarter: 1 cp / 30 m²-vy, minst 1 cp / bostadsrum
 - o 60 cp för servicehusets invånare och personal
 - o 20 cp / cyklar för cykeldelning
 - o 50 cp/ gästplatser vid centrumservicen.

Parkeringsområden

I detaljplaneförslaget har två allmänna parkeringsområden (LP) anvisats för gästparkering och för rekreationsanvändning av planeringsområdet. Med placeringen av parkeringsplatserna har man beaktat goda förbindelser till friluftsområdena. Även tomtgatomas vändplatser har måttsatts så att där ryms allmän parkering.

På området reserveras

- cirka 60 allmänna parkeringsplatser (på LP- och gatuområdena)
- parkeringsplats för el-bussen (på LP-området)
- parkeringsplatser för bilar i gemensam användning (på LP-området)

4.1.2. Service

Invånarna i Blåbärsbrinken utnyttjar i huvudsak servicen i Masaby centrum och kommuncentret. En del av servicen produceras även på planeringsområdet.

Friluftslederna på Masabys område erbjuder goda förhållanden för fysisk aktivitet. Inom detaljplaneområdet förverkligas parker, vistelseplatser och lekplatser för rekreationsbehov.

Av Kyrksläotts invånare är (situationen år 2020) 8,4% 0-6 år, 13,6% 7-15 år, 4,1% 16-18 år, 59,5% i arbetsför ålder och 14,4% över 65 år. Det håller på och sker en stor förändring i befolkningsstrukturen när de ålderstignas andel växer märkbart under de kommande årtiondena. Med kalkylerna i ljustet av statistiken kommer följande servicebehov att uppstå inom Blåbärsbrinkens område efter att planen förverkligats till fullo enligt den beräknade invånarmängden:

Inom planområdet bildas ett behov av ca 100 daghemsplatser (m.a.o. ett nytt daghem), ca 200 grundskoleplatser samt ca 60 platser inom högre utbildnings-stadier. Enligt beräkningarna skulle ca 890 nya invånare i arbetsför ålder och ca 220 pensionärer placera sig inom området. Det blir även behov av seniorservice inom området.

4.1.3. Arbetsplatser

I västra delens kvarter för servicebyggnader (P) bildas (enligt beräkningsprincipen 1ap/80 m²-vy) sammanlagt högst cirka 20 arbetsplatser. Dessutom uppskattar man att det behövs ca 5 arbetsplatser för energiproduktionen och fastighetsservicen.

Dessutom kan i A- och AP-kvarteren 2181, 2187 och 2188 högst 10% av kvarterets våningsyta användas för serviceutrymmen, kontorsutrymmen och verkstäder som inte medför miljöolägenheter. Ifall service- och arbetsutrymmenas byggnadsrätt förverkligas i sin helhet inom bostadskvarteren, kan i kvarteret för småhus (A) placeras ca 35 arbetsplatser och i kvarteret för fristående småhus (AP) ca 10 arbetsplatser (1ap/50 m²-vy).

Östra delens kvartersområde för byggnader för socialtjänster och hälsovård (YS) sysselsätter cirka 15-20 personer.

Detaljplanen möjliggör således högst ca 90 arbetsplatser. Dessutom erbjuder den ekointelligenta byn goda möjligheter till distansarbete bl.a. genom möjliga gemensamma arbetsutrymmen.

4.2. Förverkligandet av målen som gäller miljöns kvalitet

Kyrksläotts kommun har ställt höga kvalitetskrav på förverkligandet av det nya bostadsområdet. Detaljplanen ökar kollektivtrafikens användarmängder och på så sätt även efterfrågan på att förbättra servicenivån. Områdets nätverk för gång och cykling är planerat så att den förenar sig möjligast väl både med det befintliga nätverket för rörlighet och med det framtidens nätverk för rörlighet som anvisas i Masabys delgeneralplan. Den av mark-

ägarna presenterade lösningen för den interna trafiken i den ekointelligenta byn är en el-buss som fungerar med taxistatus och som skulle vara i byns kollektiva ägo och kollektivt finansierad. I början skulle den vara en service i likhet med 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 möjligen robotiseras senare men då skulle den bara trafikera till Masaby centrum.

Kyrkslätt kollektivtrafiksmyndighet, Helsingforsregionens trafik (HRT), förhåller sig skeptiskt till lösningen med en robotiserad buss. I robotbussen ryms beroende på bussens storlek 8 eller 15 personer (år 2020). Trafikeringen kan skötas med flera bussar flera gånger i timmen mellan den ekointelligenta byn och Masaby. Man skall således fästa speciell uppmärksamhet till turtätheten och mängden fordon så att behovet av att använda den egna bilen upplevs som så liten som möjligt. Med en användarenkät skulle man kunna kartlägga användarbehovet av robotbussarna. Längs Smedsbyvägen förbereder man sig dessutom för att ordna busstrafiken med nya hållplatser. Vid Smedsbyvägen förverkligas också och en gång- och cykelförbindelse från planeringsområdet till Masaby.

Trädbeståndet på tomten utanför byggnadsytan skall skötas så att dess särdrag bevaras. Träd som har en diameter över 15 cm skall bevaras utanför byggnadsytan samt som en del av gårdens växtlighet. De åtgärder som företas får inte äventyra landskapsbilden eller naturens mångfald.

Västra delens mål är att det nya bostadsområdet förverkligas på ett högklassiga och distinkt sätt. Detta berör bl.a. byggnadernas arkitektur och miljöbyggandet samtidigt som det är tänkt att de senaste innovationerna skall utnyttjas, som berör t.ex. boendets experimentella natur såsom gruppbyggande samt alternativa för koldioxidavtrycket effektiva energilösningar och rörelsesätt som erbjuds åt invånarna. I byggandet skall ekologiskt hållbara byggnadsmaterial användas, så som träkonstruktioner och -fodringar. De jordmassor och stenmaterial som bildas i samband med byggandet skall man sträva till att utnyttja på området i enlighet med de principer som kommunen har godkänt. Gällande A- och AP-kvarteren så ska minst en andel som motsvarar minst 30% av byggnadernas takyta skall placeras som solpanel på taken eller på området reserverat för energiförsörjning.

De östra delarna vill man utveckla till lugna och byartade småhusområden, i vilka det nya byggnadsbeståndet stöder och högaktar det befintliga byggnadsbeståndet i olika åldrar. Målet är att behålla miljöns kulturhistoriska natur med det kompletterande byggandet. Även i byggandet av den östra delen är målet att använda ekologiskt hållbara material såsom stock.

Närmiljö- och bygganvisning (Lyro)

I samband med detaljplanearbetet har ett direktiv för närmiljö- och bygganvisning uppgjorts i vilken man har beskrivit de mera exakta målen för områdets förverkligande. Anvisningarna för närmiljö och byggnadssätt är planens bilaga 12.

4.3. Områdesreserveringar

På planområdet har olika sorters bostadskvarter anvisats, ett kvartersområde för servicebyggnader, ett kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård samt ett kvartersområde för energiförsörjning. Utanför kvartersområdena har olika sorters områden för rekreation, gatuområden, parkeringsområden, gatuskvar samt olika sorters ruttreservering anvisats.

Med planbestämmelserna styrs placeringen av byggnaderna på området, byggandet av gårdar samt bevarandet av miljön och dess växtlighet.

Förutom planbestämmelserna har det uppgjorts anvisningar för närmiljö och byggnadssätt som styr byggandet på de olika områdesreserveringarna.

4.3.1. Kvartersområden

Kvartersområde för bostadshus (A)

Kvartersområdena för bostadshus ligger i området för den ekointelligenta byn, alltså i planområdets västra del. Detaljplanen möjliggör mångsidigt och varierat boende. Förutom småhus är det möjligt att bygga små flervåningshus.

Byggnadernas antal på kvartersområdet är inte noggrant bestämt för att planen skall möjliggöra ett så mångsidigt byggande som möjligt. Inom kvartersområdet skall man dock undvika till sin skala stora enhetliga byggnadsmassor, och den i planen anvisade byggnadsrätten skall delas upp i flera byggnader för att bibehålla det småskaliga intrycket inom områdeshelheten.

Kvartersområde för småhus (AP)

På den ekointelligenta byns område utanför bycentret och i planområdets norra del har småhuskvarter planerats i vilka det är möjligt att flexibelt förverkliga bostäder av olika storlekar och form samt en mångsidig bostadsproduktion som lämpar sig för småhusmiljön. På området kan byggas radhus, parhus, kopplade och/eller fristående småhus i bolagsform. I den ekointelligenta byns AP-kvarter är det meningen att tillåta mångsidigt och flerformat boende. I byggandet tillåts ekologiskt experimentellt byggande för undersökandet och utvecklandet av nya ekologiska byggnadslösningar.

Byggnadernas antal och placering på AP-området är inte noggrant bestämt för att planen skall möjliggöra ett så mångsidigt byggande som möjligt. Inom kvartersområdet skall man dock undvika till sin skala stora enhetliga byggnadsmassor, och den i planen anvisade byggnadsrätten skall delas upp i flera byggnader för att bibehålla det småskaliga intrycket inom områdeshelheten.

Kvartersområde för fristående småhus (AO)

Kvartersområden för fristående småhus anvisas i detaljplanens östra och södra delar på redan bebyggda områden och i deras närhet. Det placeras inga AO-områden inom den ekointelligenta byns område. På kvartersområdet är det högsta våningstalet i huvudsak två. I en del av kvartersområdena är det tillåtna våningstalet ett på grund av gårdarnas bullerskydd.

På kvartersområdena för fristående småhus för man i huvudsak bygga fristående småhus med en bostad, men i några speciellt bestämda fall är det även tillåtet att förverkliga hus med två bostäder.

Kvartersområde för servicebyggnader (P)

Kvartersområdet för servicebyggnader är placerat i planområdets västra del, mitt i den ekointelligenta byn. Inom kvarteret för service kan bl.a. ett daghem och ett byhus med sin när-service fungera. Kvarteret kan erbjuda möjligheter till arbete och rekreation: olika sorters arbetsutrymmen, verkstäder och distansarbetsplatser samt daghemsservice. Verksamheterna i servicekvarteret kan förverkligas som en multifunktionsbyggnad och det rekommenderas att man för parkeringens del beaktar olika verksamheters gemensamma och turvisa nyttjande.

För P-områdets kvartersfasad som öppnar sig mot gatan har man anvisat ett riktgivande område för ett torg eller en gatuskvär. Byggnaderna eller byggnadernas verksamhet kan

öppna sig delvis mot torget och bilda ett centrumlikt och aktiv bycenter som bas för gemenskapen.

Kvartersområde för byggnader för socialtjänst och hälsovård (YS)

I detaljplanen bestyrks det befintliga Nissniku servicekvarteret i vilket en enhet för intensifierat boende verkar.

Parkeringsområden (LP)

På området har två allmänna parkeringsområden anvisats. I centrum av den ekointelligenta byn har vid parkeringsområdet även anvisats en återvinningspunkt.

Kvartersområde för energiförsörjning (EN)

Kvartersområdet för energiförsörjning är placerat i detaljplanens norra del i förbindelse med de befintliga ledningslinjerna. I kvartersområdet som anvisas i detaljplanen får byggnader och konstruktioner för den ekologiska energiförsörjningen byggas, såsom ett solkraftverk. På området får konstruktioner i anslutning till dagvattensystemet förverkligas. Angående planer för området skall korsningsutlåtanden begäras i god tid av ägaren till de befintliga och planerade kraftlinjerna (år 2021 Fingrid Abp och Caruna).

4.3.2. Rekreatiomsområden

Park (VP)

Rekreatiomsområdena som planlagts som parker ligger i mellanrummen i kvarterstrukturen i den ekointelligenta byn och runt densamma. Den ekointelligenta byns centrala rekreatiomsområden är tänkta att utvecklas till en bypark och därmed kan områdenas undervegetation snyggas upp och det skogsaktiga trädbeståndet gallras. På området får dock inga sådana åtgärder vidtas som försvagar trädbeståndet så att flygekorrens rörelsemöjligheter på området märkbart försvagas. Det västra parkområdet har anvisats som den ekointelligenta byns område i gemensamt bruk (VP/yk) och på det har en riktgivande lekplats anvisats.

Område för närrekreation (VL)

Rikligt med närrekreatiomsområden har anvisats på olika håll i planområdet. Rekreatiomsområdena bildar inom planeringsområdet ett enhetligt nätverk som bör skötas så att områdets karakteristiska drag bibehålls och så att trädbeståndets åldersstruktur är mångsidig.

Områdena för närrekreation erbjuder flera grönkorridorer: i detaljplaneförslaget har en huvudled för rekreation i öst-västlig riktning markerats som förgrenar sig vid den ekointelligenta byn mot norr, väst och syd. En huvudled för gång och cykling i nord-sydlig riktning har anvisats från Hvittorpsvägen genom rekreatiomsområdena till Smedsbyvägen.

Inom friluftsområdet i planeringsområdets östra och södra delar har lekplatser anvisats. Grönområdena i planeringsområdets västra del har anvisats som den ekointelligenta byns område för gemensamt bruk. På områdena för gemensamt bruk ansvarar markägaren för områdenas uppehåll och säkerhet.

Närrekreatiomsområde viktigt för flygekorrens rörlighet (VL/eko)

Inom detaljplaneområdet och i dess närhet finns livsdugliga flygekorrrhabitat och kärnområden. För att skydda flygekorren har största delen av rekreatiomsområdena markerats som viktiga för flygekorren. I planområdets västra del, på den ekointelligenta byns område, har dessa områden dessutom anvisats som områden för gemensamt bruk för den ekointelligenta byn.

Skyddsgrönområde (EV)

Skyddsgrönområdena ligger längs planområdets norra, västra och sydvästra kanter på kraftledningsområdena. Kraftledningsområdena har delvis markerats i detaljplanen som område för energiförsörjning, delvis som skyddsgrönområden på vilka även odlingslotter har anvisats. Man bör dock ta hänsyn till eventuella hälsorisker som kraftledningarna kan medföra, och därför har också ett säkerhetsområde markerats för dem. Målet är att även de obbyggda kraftledningarnas områden skulle kunna tas i nyttobruk, dock så att vistelse under kraftledningarna är tillfälligt och kortvarigt och således inte medför hälsorisker för invånarna. Användandet av kraftledningarnas område för odlingslotter förutsätter tillstånd av antingen de som svarar för kraftledningarnas verksamhet eller deras ägare.

I planområdets västra del har skyddsgrönområdena anvisats som den ekointelligenta byns område för gemensamt bruk.

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY)

I planområdet västra del ligger ett lokalt mycket värdefullt naturobjekt, Bråtaräskets sumpmark, vars omgivning har markerats som jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden. Området har dessutom anvisats som den ekointelligenta byns område för gemensamt bruk.

4.3.3. Gatuområden

Smedsbyvägens och Hvittorpsvägen

I detaljplanen är huvudlederna Smedsbyvägen, Masabys nya ringförbindelse och Hvittorpsvägen. Smedsbyvägen och Hvittorpsvägen är historiska vägar och deras dragning får inte ändras utan speciella skäl.

Enligt trafikundersökningen för Blåbärsbrinkens detaljplan och Masaby delgeneralplan (Ramboll Finland Ab, 2020) kommer Smedsbyvägens anslutning till Masabyvägen att stockas till med de trafikmängder som förutspås för år 2035. Senast i det skedet blir ringförbindelsens förverkligande aktuellt. I utredningens slutsatser konstateras att Blåbärsbrinkens betydelse för trafiksystemets funktion inte är avgörande.

Uppsamlingsgator

Nätverket av uppsamlingsgator grundar sig på gatulinjer som slutar. I gatornas ändor har man reserverat plats för en vändplats samt för allmän parkering. Uppsamlingsgatorna ansluter sig till Smedsbyvägen och Hvittorpsvägen.

I planförslagsskedet har en kommunalteknisk generalplan för detaljplanen gjorts. Det. Generalplanen innehåller en vattenförsörjningsplan som inbegriper dagvattnen.

För den ekointelligenta byns huvudgata, Blåbärsbrinksvägen är målet att vara boulevardlik från Smedsbyvägen ända till bycentrets torg. Det har reserverats plats för grönremsor på båda sidorna av gatan på vilka det kan planteras trädrader. Grönremsan innehåller dagvattnets behandlingsområden samt eventuellt gatuparkering eller busshållplatser.

4.3.4. Gång- och cykelförbindelser

I detaljplanen anvisas nya gång- och cykelförbindelser. Speciellt den lokala förbindelsen i öst-västlig riktning från Masaby centrum genom planområdet mångfaldigar utbudet av rekreativ ledernas nätverk väster om Masaby. Längs huvudrekreativ lederna bör man

ha viloplatsar minst varje 250 m. Även den riktgivande rekreationsleden i nord-sydlig riktning ökar rekreativitetens utbud.

Lederna för gång och cykling förverkligas i den ekointelligenta byn på båda sidorna av Blåbärsbrinksvägen och de skiljs från körbanan med en grönremsa. Norr om bycentrets torg är gång- och cykellederna fast i körbanan.

I detaljplanen har en lågfartsgata anvisats där friluftsleden som går igenom den ekointelligenta byn korsar gatuområdena. De kan förverkligas som upphöjda övergångar för gång och cykling och beläggas med stenläggning.

Genom kvarteren från gatorna till grönområdena skall allmänna gång- och cykelleder förverkligas som fortsätter längs de befintliga rekreations- och friluftslederna i parkerna. Längs de uppsamlingsgator som slutar i planområdets östra del har man i den kommunaltekniska generalplanen inte anvisat särskilda leder för gång och cykling.

När Smedsbyvägen och Hvittorpsvägen genom detaljplanering förändras från allmän väg till gatuområde bildas behovet av att bygga en gång- och cykelled invid vägen.

4.3.5. Torg och öppna platser

Vid planeringen av den ekointelligenta byns gator möjliggörs byggande av ett torg (piazza) i de centrala delarna i närheten av service- och bostadskvarteren. Det är tänkt som en viktig punkt för invånarnas gemenskap och runt det placeras byggnader som stöder byns gemenskap såsom daghem, bhus samt till exempel bostadsbyggnader för specialgrupper.

Som bilaga för planen har en närmiljö- och bygganvisning uppgjorts som styr förverkligandet, i vilken det presenteras exempel på de torglika områdena.

4.4. Planens konsekvenser

Utgångspunkten för uppskattning av konsekvenserna är mark- och byggnadslagens § 9 förpliktelse: planen måste grunda sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. När planen utarbetas skall miljökonsekvenserna som förorsakas av förverkligandet av planen utredas, inklusive de samhällsekonomiska, sociala och kulturella samt övriga konsekvenser. Uppskattningen av planens konsekvenser grundar sig på planens utgångsinformation, den information som kommunen och myndigheter samt aktörer lämnat, uppgjorda utredningar samt kartanalyser och terrängbesök.

Konsekvensbedömningen har sammanställts som en expertuppskattning och den har kompletterats i samband med processerna för växelverkan. I konsekvensbedömningen har och kommer att utnyttjas det utgångsmaterial som nämns i början av beskrivningen (se förteckningen gällande dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial, s.3-4). Miljökonsekvenserna bedöms enligt tidigare uppgjorda utredningar. Detaljplanens konsekvenser har bedömts inte bara på själva planeringsområdet utan även på ett mera omfattande område än planeringsområdet, där man kan anta att planen förorsakar förändring (Bild 19).

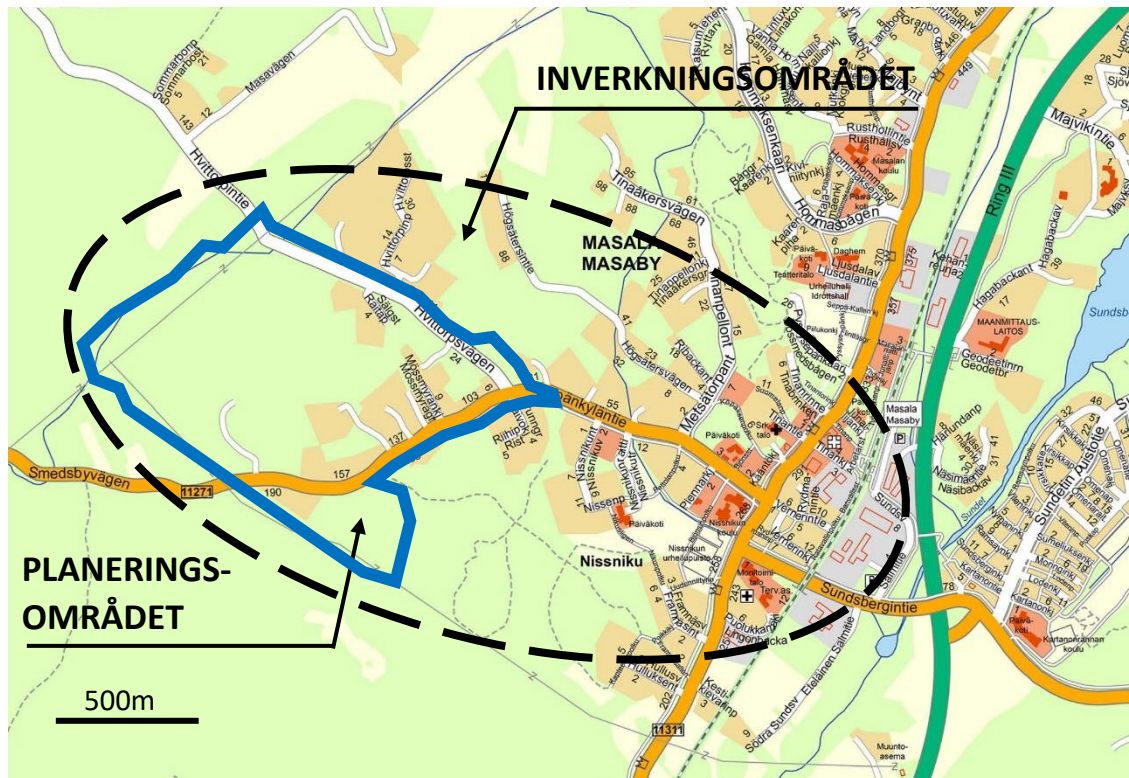


Bild 19. Detaljplaneområdet (planeringsområdet) och dess inverkningsområde.

4.4.1. Konsekvenser för den byggda miljön

Konsekvenser för landskapet och kulturarvet

En landskapsutredning för planområdet har uppgjorts 2019 (Tengbom Ab) och de arkeologiska utredningarna 2019 och 2021 (Mikroliitti Ab). Dessutom ingick planområdet i den inventering av den bebyggda kulturmiljön som uppgjordes 2015 som en del av arbetet för Masaby delgeneralplan (Stadionark, Arkitektbyrå Kristina Karlsson, Kati Salonen och Mona Schalin Arkitekter).

Området i detaljplanens västra del som är i naturtillstånd förändras i och med förverkligandet av planläggningen till bebyggd. Området för energiförsörjning som planerats i detaljplaneområdets norra del invid den ekointelligenta byn har anvisats för ett solkraftverk. Den placeras på det forna igenvuxna åkerområdet och delvis på det nuvarande öppna kraftledningsområdet. Området syns från Hvittorpsvägens riktning och inverkar således störande på landskapet och kulturarvet. Den befintliga kraftlinjens lednings-område bildar en lång öppen linje i landskapet.

Genom förverkligandet av planen förändras den skogbevuxna miljön inom kvartersområdena till bebyggd miljö. Områdets skog är huvudsakligen ung och i utvecklingskede. På området finns starka terrängformationer och därför bör speciell uppmärksamhet fästas vid byggandet och anpassningen av färdvägarna i terrängen samt till bevarandet av den befintliga markväxtligheten så att man undviker bl.a. växtlighetens slitage samt onödig markgrävning och -fyllning. I planen har bestämmelser angående byggandet och bevarandet av grönmiljön angivits så att en grönskande landskapsbild, bevarande av den befintliga miljön och trädbeståndet även inom kvartersområdena samt grönområdenas enhetlighet samt deras högklassiga förverkligande säkras. Förverkligandet av planen bevarar områdets lummighet och landskapets karakteristiska drag bevaras.

Den befintliga glesa bystrukturen i detaljplanens östra del förtätas på ett kontrollerat sätt. Kvartersområdena och det kompletterande byggandet har placerats i närheten av de

befintliga byggnaderna. I mitten av kvarteren har grönzoner bevarats vilka fungerar både för rekreativ användning och för flygekorrens färdrutter. I planområdets östra delen finns gott om spår av den gamla jordbrukskulturen och av dikade åkerområden som till största delen har vuxit igen och beskogats.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader har i detaljplanen markerats som skyddade och medelst skyddsbestämmelser för dem säkerställer man kulturvärdenas bevarande. Fornlämningsobjekten och konstruktionerna som härrör sig till krigshistorien ligger utanför kvartersområdena och de markeras de för bevarande. Friluftslederna i objektens närhet planeras så att deras kulturhistoriska värde inte riskeras.

Smedsbyvägen, som genomkorsar området, förekommer redan i svenska rekognoseringskartor från 1776 (så kallade Kuninkaan kartasto). Vägens dragning har bevarats densamma ända till dessa dagar och vägdragningen kommer inte att nämnvärt förändras i detaljplanen. Gatuområdets bredd ändras så att den motsvarar utvecklandet av det kommande gång- och cyklingsbehovet.

Konsekvenserna för arbetsplatserna, servicen, områdes- och samhällsstrukturen och ekonomin

I och med att detaljplanen förverkligas ökar invånarmängden betydligt, vilket skapar efterfrågan på daghems- och skolplatser samt senior-, hälsovårds- och rekreativservice.

Detaljplanen möjliggör en behärskad placering av nya arbetsplatser på området. När detaljplanen förverkligas ökar den märkbart Masabys invånarantal samt efterfrågan på service. En del service är tänkt att produceras på planområdet, men efterfrågan på Masabys kommersiella och offentliga service kommer också att växa. Detaljplanen möjliggör boendet för olika åldersgrupper på området. Barns dagvårdsservice kan placeras på området.

I västra delens ekointelligenta bys centrala kvarter kan placeras ett byhus, daghem och eventuella små mängder av service såsom varumottagning för e-handel, hobbyutrymmen eller gemensamma distansarbets- och mötesutrymmen. I byhuset och daghemmet bildas ca tjugo nya arbetsplatser. I de centrala kvarteren av den ekointelligenta byn är det tillåtet att förverkliga serviceutrymmen, kontorsutrymmen samt verkstäder som inte medför miljöolägenheter, vilket möjliggör förverkligandet av ca 45 arbetsplatser.

Målet är att man på den ekointelligenta byns område kan förena och kombinera arbete, boende och fritid och på detta sätt undvika onödig arbetsplatstrafik och pendlande till huvudstadsregionen. Alla invånare kan ändå inte utnyttja distansarbetsmöjligheten. Det bildas avsevärt färre arbetsplatser inom området i proportion till invånarantalet, följaktligen arbetar en stor del av invånarna annorstädes.

Utgångspunkten är att Smedsbyvägens och Hvittorpsvägen gång- och cykelleder förverkligas samtidigt som gatuområdena byggs till gator som upprätthålls av kommunen.

Enligt kommunens principer angående markarbetena strävar man till att använda lösbnings- och stenmaterialet som bildas inom området till byggandet av kommunaltekniken.

Då de områden som reserverats för byggande i planen förverkligas försvinner en del av de observerade bestånden av grön sköldmossa. 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. Angående skyddet av den gröna sköldmossan stadgas att det inte utgör något hinder för att området används för jord- och skogsbruk eller för byggnadsverksamhet eller användning av en byggnad eller en anordning på ändamålsenligt sätt. Man skall dock undvika att skada eller störa skyddade djur och växter om det är möjligt utan betydande tilläggskostnader. Att bevara alla bestånd av grön sköldmossa skulle orsaka väldigt stora kostnader för markägaren.

Konsekvenserna för den sociala miljön

Invånarmängden på området är i dag ringa eftersom bara 23 fastigheter är bebodda. Med planändringen inverkar man väsentligt på områdets karaktär. En del av de befintliga bostadsområdenas närmiljö ändras i och med tilläggsbyggnationen. Miljöns karaktär förändras speciellt i detaljplanens västra dels ekointelligenta by till mera stadslik.

Från kvarteren har markerats förbindelser till rekreationsområdena som omringar kvartersområdena. Målsättningen är att bevara de nuvarande invånarnas känsla av närheten till naturen och friden.

I den ekointelligenta byn är målsättningen att förverkliga en gemensam by av helt ny typ, där ett koldioxidsnålt levnadssätt spelar en viktig roll. I byn producerar invånarna själva service och man erbjuder dem annan service inom bygemenskapen. Målsättningen är att skapa en känsla av samhörighet och att möjliggöra boende på området för alla åldrar.

Konsekvenserna för den samhällstekniska servicen och energihushållningen

I detaljplanens östra del motsvarar samhälls- och energiförsörjningen ett vanligt småhusområde där glesbygden med tiden förtätas på grund av planens inverkan. Byggandet av en nästan ny kommunal teknik kommer att kräva stora kommunal tekniska investeringar. De nya kommunal tekniska investeringarna gynnar även de nuvarande invånarna på området.

I detaljplanens västra del i den ekointelligenta byn har målet varit att förverkliga områdets energi- och värmebehov i huvudsak med att utnyttja nya samhälls- och energitekniska system. Sådana är bl.a. solenergisystem och värmeåtervinning. Det är möjligt att i systemen ta hänsyn till den nya ekologiska livsstilens inverkan på kommunal tekniken. I planen har ett område för energiteknik anvisats som erbjuder möjligheten till förverkligandet av ett solkraftverk. Det är tänkt att installera värmeåtervinning i den ekointelligenta byns avloppssystem. På detta sätt går inte det varma bruksvattnets värme till spillo utan det kan användas t.ex. som en del av bostädernas uppvärmning.

Konsekvenserna för trafiken

Prognosen är att granskningsområdets trafikmängd kommer att växa även om gång, cykling och kollektivtrafikens färdandelar växer i de uppgjorda prognoserna speciellt på grund av Masaby tätorts allmänna utveckling, och till en liten del på grund av att markanvändningen i Blåbärsbrinken och längs Hvittorpsvägen växer. När ringvägen runt Masaby förverkligas ändras trafikens rutter och inriktning.

Enligt trafikprognosen som gjordes i samband med Masaby delgeneralplan växer Smedsbyvägens medeltrafikmängd per dygn vid Blåbärsbrinken med ca 3400 bilar per dygn. Väster om granskningsområdet är den prognostiserade trafikmängden ca 2600 och öster om anslutningen Hvittorpsvägen – ringförbindelsen ca 4400 bilar per dygn. I prognosen är trafikmängden på ringförbindelsen mellan Smedsbyvägen och Hvittorpsvägen ca 4600 och nordost därifrån ca 3900 bilar per dygn. Målet på lång sikt är att det skulle trafikera bussturer längs ringförbindelsen och Smedsbyvägen.

Det finns knappt någon kollektivtrafik inom planeringsområdet eller i dess närmaste omgivning (situationen år 2020) och ordnandet av den för området måste utredas tillsammans med HRT. Detaljplanen främjar tillväxten av kollektivtrafikens användarmängder och utmanar förbättrandet av servicenivån i planens fortsatta planering. Varken HRT eller kommunen ser någon lönsamhet i att öka de nuvarande rutternas längd med att köra via planeringsområdet. Avståndet till Masaby station är ca 2,5 km vilket ännu är en rimlig väg att färdas till fots, cyklandes eller med elsparkcykel men en fungerande kollektivtrafik skulle möjliggöra maximerandet av hållbara färdsets andel. Fungerande kollektivtrafik utgör en utmaning för områdets förverkligande och lösande av detta är centralt för att minska på olägenheterna som uppkommer av trafikmängderna och trafiken.

Den interna trafiken i den ekointelligenta byn är en el-buss som fungerar med taxistatus och som skulle vara i byns kollektiva ägo och kollektivt finansierad.

Detaljplanens nätverk för gång och cykling förenas med befintliga rutter och med det nätverk som presenteras i Masaby delgeneralplans beredningsmaterial. Säkerheten förbättras genom att gång- och cykelleden fortsätts från Hvittorpsvägens anslutning längs Smedsbyvägen till detaljplaneområdet.

För Masabys delgeneralplan har en trafikundersökning uppgjorts (Ramboll Finland Ab, 2021) i vilken det konstateras att i Masaby centrum på Masabyvägens och Sundbergsvägens gatuandelar förvärras trafikstockningarna betydelsefullt efter år 2035. Efter förverkligandet av ringförbindelsen, Sundbergsvägens och Masabyportens planskilda korsning samt Majviks planskilda korsning sjunker trafikmängden betydligt i Masaby centrum. Blåbärsbrinkens detaljplaneområdes betydelse i denna utveckling är mycket liten.

I trafikutredningen som uppgjorts som grundutredning för planens beredningsmaterial har man inte särskilt beaktat enskilda områdens ökning till trafikmängden utan i trafikundersökningen räknats i en situation då Masabys prognostiserade tillväxt har förverkligats som störst ungefär år 2050. I denna situation har Smedsbyvägen trafikmängd i närheten av detaljplaneområdet vuxit till nivån av 2700 – 4400 bilar per vardagsdygn (KAVL), på ringförbindelsen till nivån av 3900 – 4600 och i början av Hvittorpsvägen till över 1000 bilar per vardagsdygn. Dessa prognostiserade siffror innehåller Blåbärsbrinken andel. I trafikprognosen har man inte beaktat den ekologiska livsstilen som förorsakats av den ekointelligenta byn, som förväntansvist har en dämpande inverkan på trafikmängdernas ökning, som appar för bildelning och samåkning samt de positiva effekterna som nätaffärer förorsakar.

I förslagsskedet har man uppgjort en separat kommunalteknisk generalplan i vilken man har granskat bl.a. korsningarnas tillräckliga område och siktområde, skyddsvägarnas placering samt gjort reservationer för kollektivtrafikens hållplatser längs Smedsbyvägen samt för nya gång- och cykelleder längs Smedsbyvägen och Hvittorpsvägen.

Dessutom har en bullerutredning gjorts för trafikbullret längs Smedsbyvägen i den prognostiserade situationen år 2050. Smedsbyvägens hastighetsbegränsning lär ändras till 40km/h vid Blåbärsbrinken detaljplan. Enligt utredningen underskrider man de normativa värdena angivna av statsrådet för buller inomhus med vanliga konstruktionslösningar. I planen har det bestämts att bullernivån för vistelseplatser utomhus som är fastställd av statsrådet, inte i något skede får överskridas i samband med förverkligandet.

I detaljplanens östra del förändras körförbindelserna till tomterna i och med förverkligandet av de nya gatorna. De nuvarande tätt förekommande anslutningarna till Smedsbyvägen gallras för att öka på trafiksäkerheten och de direkta tomtanslutningarna till Smedsbyvägen förbjuds huvudsakligen.

Det är sannolikt att med ny- och tillbyggnaden kommer inga åtgärder för att förbättra kollektivtrafikens servicenivå innan ringförbindelsen som anvisats i Masaby delgeneralplan har förverkligats. Detta betyder att användningsmöjligheterna för kollektivtrafiken förbättras tidigast i mitten på 2030-talet.

Konsekvenserna för människornas levnadsvillkor och -miljö

Med planbestämmelserna som gäller byggande försäkras områdets högklassiga förverkligande så att områdets genomförande blir högklassigt, med ett enhetligt och lummigt uttryck samt att landskapsbilden och miljöns drag bevaras även när planen har förverkligats.

Gatornas och samhällsteknikens förverkligande samt ny- och kompletterande byggnation förorsakar olägenheter under byggnadstiden för de nuvarande invånarna bl.a. i form av buller, damm och trafik till byggarbetsplatserna. När områdets kompletterande bebyggelse

görs på ett kontrollerat sätt är inverkan på människors levnadsvillkor och livsmiljö ringa och begränsas närmast till själva byggtidens olägenhet.

Detaljplanens östra dels glea småhusområde förändras till tätare och förändringarna riktas speciellt till närområdet för invånarna i de befintliga byggnaderna. För många av de befintliga bostadshusen har stora tomter anvisats i planen, vilket minskar förändringarna i deras gårdsområde och närmiljö.

I detaljplaneområdets västra del uppstår den ekointelligenta byn, ett nytt bostadsområde vars utsläpp man strävar till att minimera med bl.a. solpaneler. Detaljplanens målsättning är att förverkliga den ekointelligenta byn som ett exemplariskt bostadsområde med hänsyn till koldioxidavtrycket.

Med detaljplanen säkras man rekreationsmöjligheter för invånarna så som lekplatser och friluftsleder. På odlingslottsområdet är det möjligt att odla egna grönsaker. Även förbindelserna till rekreationsområden utanför detaljplanen har beaktats i detaljplanen.

Servicen i den närliggande Masaby idrottspark ligger i omedelbar närhet av det nya bostadsområdet och erbjuder invånarna mångsidiga motionsmöjligheter som inverkar på människors välbefinnande. Planens lösningar förbättrar till sin del även rekreationsnätverket av vidare skala samt gång- och cykelförbindelser mellan Masaby och Jorvas område och kommuncentret. Även Masaby centrum's service och kollektivtrafikförbindelserna förbättrar flytet i det dagliga livet för invånarna.

Inverkan på barn, ungdomar och personer med nedsatt rörlighet

I och med förverkligandet av detaljplanen förbättras fotgängarnas och cyklisternas trafiksäkerhet och ur barnens, ungdomarnas och rörelsehämmades synpunkt förbättras den allmänna smidigheten av trafiken. Speciellt Smedsbyvägen upplevs som otrygg av fotgängare och cyklister eftersom det saknas en gång- och cykelled vid området för Blåbärsbrinkens detaljplaneområde, och den krokiga vägens vägrenar är smala och synfältet är dåligt. Smedsbyvägens kurvor rätas ut och en gång- och cykelled mot Masaby förverkligas längs Smedsbyvägen och Hvittorpsvägen. Gång- och cykelförbindelserna planeras som tillgängliga.

I Masaby vid Smedsbyvägen ligger Nissniku finskspråkiga skola med klasserna 1-9 och stödundervisning. I Masaby finns dessutom olika hobbymöjligheter för barn och unga. Den nya gång- och cykelvägen erbjuder ett säkert sätt för förflyttning mellan skola och hobbyerna. Den ekointelligenta byns eventuella elektriska kickboards eller el-cyklarna i gemensamt bruk kan öka på barnens och de ungas möjligheter till att självständigt rörlighet.

I detaljplanen har också lekplatser anvisats, i vilkas förverkligande man kan beakta redskap för olika åldrar och för rörelsehämmade. Dessutom blir den ekointelligenta byns torg som förverkligas i centrum också en mötesplats för barn och ungdomar. Dessutom möjliggör planen för den ekointelligenta byns centrum förverkligandet av daghem och byhus inom vilka man kan förverkliga olika sorters aktiviteter för barn och ungdomar.

4.4.2. Konsekvenserna för naturen och naturmiljön

Konsekvenserna för jord- och berggrunden, luften och klimatet

Behandlingen av jordmassorna och arbetsmaskinernas rörelse skall utföras så att dammet inte sprids med luften som är en olägenhet för invånarna. När markarbetningsarbetet planeras noggrant fuktas jordmassorna och deras uppsamling samt lagring sköts på ett ändamålsenligt sätt minskar konsekvenserna för luften.

Att skogsområdena förändras till bebyggd miljö minskar på områdets kolsänkor alltså trädbestånd som upptar koldioxid. De kolutsläpp som bildas kan kompenseras med ekologiska lösningar som förverkligas på området, med träbyggnad, användandet av förnybar energi

samt med strävan till att koldioxidavtrycket som uppstår av nyttjandet är mindre än i ett traditionellt bostadsområde. Trämaterialet som används i byggnaderna fungerar som ett kollager och kompenserar för minskningen av träd på området.

Bevarandet av trädbeståndet minskar klimatpåverkan genom att binda kol. På de obebbyggda delarna av kvarteren kommer det befintliga trädbeståndet att bevaras och skyddas på ett ändamålsenligt sätt under byggtiden. Vid behov planteras nya träd.

I detaljplanens östra del är de nya gatorna i huvudsak i relativt jämn terräng, och kräver inga stora grävningar eller utfyllnader. Huvuddelen av byggnaderna kan också förverkligas på jämn mark, en del byggs i sluttningar. På dessa områden blir med omsorgsfull planering av byggnaderna, gårdarna och körbanorna inverkan på jord- och berggrunden små och kortvariga. I detaljplanens västra del är terrängen böljande och bergigt och således är inverkan större på jord- och berggrunden, speciellt när det gäller förverkligandet av körbanorna. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid planeringen av gatorna och byggnaderna och anpassningen till terrängen.

Enligt Kyrkslätt kommuns principer är massornas jämvikt kostnadseffektiv och en eftersträvansvärd princip i allt byggande, således har detta betonats i planbestämmelserna som gäller för planområdets västra del. I detaljplanens planbestämmelser förutsätts att i byggandet på den ekointelligenta byns A-, AP- samt P-kvartersområden skall ekologiskt hållbara byggnadsmaterial användas och de jordmassor och stenmaterial som uppstår i samband med byggandet skall i huvudsak utnyttjas på området. Planlösningen siktar på att vid områdets bebyggande förverkligas en balans mellan massorna. I detaljplanens beredningsskede har en utjämningsplan utarbetats i vilken områdets massors balans har beaktats (Ramboll Finland Ab, 2019). Enligt utjämningsplanen har dessutom en bedömning av inverkan på växthusutsläpp av behandlingen av jordmassorna för Masaby ekointelligenta bys vägnät uppgjorts (LCA Inno, 2019). Genom att utnyttja på plats det jordmaterial som uppstår i samband med gatornas grävning och bergssprängning kan man effektivt minska växthusutsläppen förorsakade av jordmassornas behandling.

Kyrkslätt har anslutit sig till HINKU (Kolneutrala kommuner) -nätverket. Målet är att satsa på hållbar utveckling och att för sin del ta ansvar för miljön genom att vara föregångare i ibruktagandet av digitalisering, främja teknologi och ekologi. Blåbärsbrinken detaljplans och den ekointelligenta byns mål stöder de av kommunen ställda klimatmålen.

För området har dessutom en separat bedömning angående växthusgasutsläppen och klimatpåverkan (LCA Inno Ab, 2019). Bedömningen av klimatpåverkan har delats upp i följande delhelheter: 1) energiproduktion, 2) byggnadernas tillverkning och uppehåll, 3) byggandet av områdets infra och uppehåll samt 4) rörlighet. Bedömningen av utsläppen för de olika delområdena grundar sig på olika mängd-data och deras motsvarande utsläppskoefficienter. Som viktigaste utgångspunkt har varit att Masaby ekointelligenta by skulle vara möjligast utsläppssnål. Meningen med bedömningen var att ge en grund för koldioxidsnål fortsatt planering från vilken man kan besluta om lösningarna för byggnaderna, infrastrukturen och lösningar gällande det funktionella. Med den ekointelligenta byns progressiva lösningar kunde området fortsättningsvis även vid situationen år 2040 vara bättre än genomsnittet med hänsyn till växthusgasutsläppen och klimatpåverkan.

Konsekvenserna för flora och fauna samt naturens mångfald

Flygekorrans habitat och kärnområden som har konstaterats i naturutredningarna, har markerats på plankartan och noterats med lämpliga bestämmelser. Dessutom har man bestämt angående förbindelser genom området som bevaras för flygekorrarna. Av planområdets yta har nästan en tredjedel markerats som rekreationsområde (VL) och som parkområde (VP) för att säkra naturens mångfald. Planbestämmelserna säkrar flygekorrarnas habitat samt deras förflytningsrutter genom området och tills dess närmiljö.

Det lokalt synnerligen värdefulla naturobjektet, Bråatträskets sumpmark är delvis inom detaljplaneområdet och den har markerats som ett område särskilt viktigt för naturens mångfald (luo).

Inom planområdet har man utrett förekomsten av den gröna sköldmossa (Faunatica 2020 och 2021). Inom de konstaterade kärnområdena är arten synbarligen livskraftig och man kan anta att den kommer att fortsätta att finnas i området även i framtiden på grund av miljöns goda förutsättningar för murket trä. Planlösningen bevarar huvuddelen av förekomsterna och tillgången till murket trä som fungerar som växtunderlag säkras med planbestämmelserna. För områdena som man konstaterat vara kärnområden har man i planen anvisat närrekreationsområde. Dessutom har ett kärnområde i planens centrum avgränsats med luo-beteckningen. Den andra betydande koncentrerings av sporkapslar som konstaterades i utredningen ligger i områdets norra del och den har skyddats med s-1-beteckningen på grund av flygekorrens kärnhabitat som ligger där.

I utredningen från år 2021 kom inga nya förekomster av den gröna sköldmossan av bra kvalitet. Huvuddelen av växtplatserna var spridda på olika delar av planområdet, växande på stubbar där förekomsterna kommer att försvinna i och med att det murkna träet saknas. De förekomster som hittades år 2021 på liggande granstockar var anspråkslösa och för dessa avgränsades inga kärnområden. Inalles ligger 47,5% av förekomsterna av grön sköldmossa inom områden som anvisats för byggande och 52,5% bevaras på olika sorters grönområden.

Dessutom har man utvärderat områden med grönpotential på 2 km radie, inom vilken man kan, genom att följa planbestämmelserna, säkra en tillräcklig mängd av murket trä, så att miljön förblir gynnsam för mossan.

I detaljplanens östra del är växtligheten lummig även på de bebodda fastigheterna. I samband med det kompletterande byggandet försvagas lummigheten temporärt men inverkan på flora och fauna samt på naturens mångfald förblir relativt ringa. När området har byggts färdigt återkommer lummigheten med de planteringar som skall företas på gårdarna.

I detaljplanens västra del är växtligheten för tillfället till stora delar ung vilket beror på kalhyggen som företogs ca 20 år sedan. Byggande förorsakar alltid skador i landskapet och försvagar florans och faunans livsmiljö, detta händer även i samband med att detaljplanen förverkligas.

Kraftlinjernas ledningsområde som är till sin artrikedom fattig, har delvis anvisats för odlingslotter, detta möjliggör sparandet av de befintliga skogarna orörda i stället för att användas för odlingslotter.

Det är meningen att förverkliga ett täckande friluftsledsnätverk på rekreationsområdena, varvid det största slitaget av skogsgrunden styrs till byggda leder istället för till skogen.

VL/eko – förbindelserna kompletterar regionalt det ekologiska nätverket enligt landskapsplanen och Masaby delgeneralplan och säkerställer skogiga förbindelser från Blåbärsbrinkens detaljplaneområde till områden runt omkring.

Konsekvenserna för mikroklimatet

Terrängen på en del av planeringsområdets tomter vetter åtminstone delvis mot öster och norr. Den mer detaljerade noggrannare planeringen av byggnadsplatserna på dessa tomter har betydelse för det mikroklimat som uppstår. Också ur mikroklimatets synvinkel är jordmånen (berg eller morän) på kuperade områden fördelaktigare, eftersom dessa samlar värme och jordmånen är ofta torrare på kuperade områden. På tomter belägna på planare område består jordmånen av lera, som binder vatten, och då är mikroklimatet i omgivningen svalare och fuktigare.

Målsättningen för planeringen är, att möjligast mycket av trädbeståndet på tomterna bevaras. Enlig planbestämmelsen som gäller för alla kvartersområden skall trädbeståndet utanför byggnadsytan skötas så att dess karakteristiska drag bevaras. Byggnaden skall placeras på tomten så att det inte föranleder onödig trädfällning. Trädgårdsarbete på tomten genomförs enligt en separat gårdsplan som utarbetas av och på området skall frodiga busk- och trädgrupper planteras. Bevarandet av trädbeståndet och det skydd som det bringar gårdsområdet, har en förmånlig inverkan på bl.a. områdets blåsighet. Bland annat förändras mikroklimatet något under byggnadsskedet på de områden som bebyggs, tills de nya planteringarna har vuxit upp och förbättrar mikroklimatet.

Den östra delen av detaljplaneområdet är lågläntare och i dess mitt finns några förhöjningar i terrängen. En stor del av kvarteren befinner sig på plan lerig jordmån. På dessa områden bör man lägga särskild vikt på täckdikning och behandlingen av dagvatten. Dagvattnen skall i huvudsak behandlas på tomten.

Den västra delen av detaljplaneområdet ligger på ett kuperat bergsområde, men i mittpartiet av detta har lera samlats i en sänka i terrängen. Även om terrängen är sluttande, kan det finnas ställen, dit dagvattnen samlas och blir stående. Detta bör beaktas vid placering av byggnader och avledande av dagvatten. Dagvattnen skall alltid i huvudsak behandlas på tomten men på grund av områdets jordmån är det möjligt att delvis leda dagvatten till dagvattensänkor och -bassänger.

Konsekvenserna för vattendragen och vattenhushållningen

Planeringsområdets ytvatten rinner i huvudsak i riktning mot Bråtråsket. I detaljplanen fungerar vattnets naturliga kretslopp så att behandlingen av dagvattnet har förverkligats enligt tillvägagångssättet uppsatta av kommunen så att vattnet fördröjs i dagvattensänkor och att ledandet vidare sker på ett kontrollerat sätt.

Det rekommenderas att ytbelagda och ogenomsläppliga områden hålls så små till ytan som möjligt. I planförslagsskedet har en generalplan för behandlingen av dagvatten uppgjorts i vilken dagvattnets styrning och behandling har presenterats.

I den östra delen av detaljplaneområdet, där småhusområdet kompletteras är avsikten att behandla dagvattnen på tomterna.

Dagvattnet, som uppstår i den västra delen av detaljplanen skall utnyttjas där de uppstått och dagvattens 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. Riktgivande behandlingsområden har anvisats till rekreationsområdenas naturliga sänkor i områdets västra, centrala och sydliga delar. Behandlingsområden för dagvatten kan vara t.ex. frodiga våtmarker, vilka även utgör vackra element för rekreation för områdets invånare. Syftet är att också fördröja dagvattnen så effektivt som möjligt på de redan bebyggda kvartersområdena.

4.5. Miljöns olägenheter

De nuvarande olägenheterna i planeringsområdets miljö består av två kraftlinjer med de skyddszoner som krävs.

Norra delen av detaljplaneområdet, som planerats för den ekointelligenta byns område för energiförsörjning, ligger i ett igenväxt tidigare åkerområde samt delvis i ett öppet kraftlinjeområde. Energifältet som anvisats i planen kommer sålunda att utgöra en väsentlig miljöolägenhet, som främst kommer att förhindra, att man rör sig i området. Å andra sidan kommer energifältet inte att förorsaka miljöutsläpp.

På det planeringsområdet finns inga övriga miljöolägenheter. Olägenheten som förorsakas av trafik på Smedsbyvägen och Hvittorpsvägen är ringa (situationen år 2020). Ökningen av trafiken ökar en aning på fordonsbullret och luftföroreningar. Elektrifieringen av trafiken minskar i en nära framtid fordonsbullret och luftföroreningarna som förorsakar av transportmedel.

I byggnadslovsskedet bör man räkna med att avlägsna radon från byggnadernas bottenbjälklag.

Jordmassorna på det befintliga depotområdet mitt i detaljplaneområdet inom området för den ekointelligenta byn härrör sig från rena jordmaterial och innehåller inga förorenade massor.

4.6. Planbeteckningar och planbestämmelser

En fullständig förteckning över planbeteckningarna och bestämmelserna presenteras i bilaga 3. Områdesreserveringarna samt principerna för kvarterens användning har presenterats i stycket 4.3 *Områdesreserveringar*. Här nedan har de viktigaste planbeteckningarna och bestämmelserna för området samt allmänna bestämmelser för områdesreserveringarna uppräknats.

4.6.1. Följande allmänna bestämmelser som gäller för alla kvarter:

Ordningen för byggandet av kvarteren skall genomföras så att bullernivån på vistelseområdena utomhus på gårdsplanerna till A-, AP- och AO-kvartersområdena inte i något byggnadsskede överskrider de av statsrådet fastställda riktvärdena. I bygglovsskedet skall en utredning presenteras ur vilken det framkommer att vistelseområdena utomhus har skyddats från trafikbuller genom placeringen av byggnader och konstruktioner samt av deras konstruktion.

Vid genomförandet av detaljplanen skall närmiljö- och bygganvisningarna som uppgjorts för området följas. Särskild uppmärksamhet skall fästas vid byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmateriell och färgsättning som skall vara anpassade till landskapet. Inom området bör per byggnadsgrupp enhetligt byggnadssätt och färgsättning följas. Byggnaderna skall anpassas till områdets miljöförhållanden och landskapsbild speciellt med tanke på byggnadsmassorna, färgsättningen och placeringen.

Trädbeståndet utanför byggnadsytan skall skötas så att dess karakteristiska drag bevaras. Träd som har en diameter över 15 cm utanför byggnadsytan skall bevaras samt som en del av gårdens växtlighet.

De åtgärder som företas får inte äventyra landskapsbilden eller naturens mångfald.

Byggnaden skall placeras på tomten så, att det inte föranleder onödig trädfällning eller ändring av terrängens höjdförhållanden dock beaktande solpanelernas funktion.

På byggnadernas och konstruktionernas tak och väggar får man placera system som utnyttjar solenergi och andra förnyelsebara energiformer och lösningar som hindrar övervärmning av lokalerna inomhus. De ska planeras som teman som stöder byggnadens arkitektur.

Tomtens grönarbeten genomförs enligt en separat gårdsplan som utarbetas av byggaren i samband med bygglövet. På området skall frodiga busk- och trädgrupper planteras.

Bilplatser, sopkärl och motsvarande underhållsutrymmen bör inhägnas med staket eller omges med tillräckliga planteringar.

4.6.2. Kvartersområde för bostadshus (A)

På kvartersområdet för bostadshus får utöver bostadssmåhus även små våningshus byggas. Största tillåtna våningstal är tre. Hälften av byggnadens största vånings yta får användas i första våningen som utrymme som räknas till våningsytan. Byggnadsrätten har anvisats med effektivitetstalet $e=0,35$.

På kvarter 2181 A-område har ett riktgivande torg-/gatuskvärsområde anvisats runt vilket kvarterets halvoffentliga byggnader eller byggnader med annars mest aktiva verksamheter kan placeras.

A-kvarterens parkeringsmåtsättning är 1 bp / 80 m²-vy, eller minst 1 bp / bostad. Minst hälften av kvartersområdets bilplatser skall förverkligas i omedelbar närhet av den bostad i vilkens besittning bilplatsen är. Cykelplatsernas minimiantal är 1 cp / 30 m²-vy, eller minst 1 cp / bostadsrum.

För A-kvartersområdena gäller följande allmänna bestämmelser

Inom kvartersområdet skall utrymmena för avfallshantering placeras i byggnadernas markvåning, i förbindelse med servicegården eller parkeringsplatsen (p).

Området skall planeras och genomföras som ett bostadsområde i vilket man strävar till speciell energieffektivitet och ett effektivt förminskande av koldioxidutsläpp. På området skall ett uppvärmnings-system som baserar sig på förnybar energi förverkligas. Jordmassorna som uppstår i samband med förverkligandet skall i huvudsak utnyttjas på området.

Som huvudsakligt byggnads- och fasadmaterial skall trä användas. I byggandet tillåts även ekologiskt experimentellt byggande för undersökandet och utvecklandet av nya ekologiska byggnadslösningar varvid byggnadstillsynen bestämmer angående eventuella avvikelser från byggandets nuvarande förordningar.

En andel som motsvarar minst 30% av byggnadernas takyta skall placeras som solpanel antingen på byggnadernas tak eller på området reserverat för energiförsörjning eller förverkligas som tak med solfångare.

Inom kvartersområdet skall lek- och ett vistelseområde ordnas, som skall avgränsas från de områden vilka är reserverade för trafik och parkering med häckar eller mur eller staket som är anpassade till byggnadens arkitektur. Minst 10% av kvarterets yta skall reserveras för invånarnas gemensamma gårdsområden. Naturens terräng- och bergsformationer samt växtligheten skall utnyttjas. Då tomternas gårdsområden gränsar till varandra bör lek- och vistelseområdena med tillhörande planteringsområden planeras och byggas på ett enhetligt sätt. Det är inte tillåtet att ingärda tomter längs med tomtedelar som gränsar till varandra.

Det är tillåtet att placera laddningspunkter för elbilar, uthyrningspunkter för cyklar och elsparkbräden på kvartersområdena.

Utöver bostadssmåhus får på kvartersområdet byggas små våningshus. Inom kvartersområdet skall man undvika till sin skala stora enhetliga byggnadsmassor, och den i planen anvisade byggnadsrätten skall delas upp i flera byggnader. Största tillåtna storlek för en byggnad i kvarteret 2181 är 1200 m²-vy och i kvarteret 2188 högst 600 m²-vy. Inom

kvartersområdet, kan utöver den på plankartan markerade byggnadsrätten, byggas högst 100 m²-vy gemensamma utrymmen för invånarna.

Av lägenhetsytan (lgh-m²) för bostäder som byggs på tomten får den sammanlagda lägenhetsytan för enrummare vara högst 40 %, och i fyrrummare och större familjelägenheter ska den sammanlagda lägenhetsytan vara minst 10 %. Den genomsnittliga lägenhetsytan (lgh-m²) i enrummare ska vara minst 27,5 lgh-m² och den genomsnittliga lägenhetsytan (lgh-m²) i tvårummare ska vara minst 37,5 lgh-m². Bestämmelserna gäller varken boende för specialgrupper, serviceboende eller statsstödd bostadsproduktion.

Vid förverkligandet av de interna körförbindelserna inom kvartersområdet skall trafiksäkerheten beaktas. Körförbindelserna får inte bilda återvändsgränder utan de skall bilda enhetliga länkar.

Genom kvartersområdet skall minst en rutt för allmän gång och cykling från huvudgatan till grönområdet förverkligas.

Byggnaderna får förses med sadeltak eller pulpettak.

Av kvarterets våningsyta får högst 10% även användas för serviceutrymmen, kontorsutrymmen och för verkstäder som inte medför miljöolägenheter. Kundparkeringen till dessa skall förverkligas på tomten och verksamheten får inte medföra tung trafik.

Inom kvarters-, gatu- och energiförsörjningsområdena skall dagvattnen utnyttjas där de uppstått och avrinningen av dagvattnen skall begränsas med kontrollerande konstruktioner så att de motsvarar den naturliga avrinningen. Outnyttjat och oabsorberat dagvatten skall filtreras och fördröjas 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. Vid dessa situationer skall det finnas ett 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 utsläppsflöde skall justeras så att det motsvarar naturtillståndet och från konstruktionen skall ett kontrollerat överflöde planeras.

4.6.3. Kvartersområde för småhus (AP)

På området får byggas radhus i bolagsform, kopplade och/eller fristående småhus. Största tillåtna våningstal är två utom i kvarteren 2185 och 2186 där största tillåtna våningstal är tre, varvid hälften av byggnadens största vånings yta får användas i första våningen som utrymme som räknas till våningsytan. Byggnadsrätten har anvisats med effektivitetstalet som varierar mellan 0,2 - 0,35.

AP-kvarterens parkeringsmåttställning är 1,5 bp / bostad. Minst hälften av kvartersområdets bilplatser skall förverkligas i omedelbar närhet av den bostad i vilkens besittning bilplatsen är. Cykelplatsernas minimiantal är 1 cp / 30 m²-vy, el-ler minst 1 cp / bostadsrum.

För A-kvartersområdena gäller följande allmänna bestämmelser:

Inom kvartersområdet skall utrymmena för avfallshantering placeras i byggnadernas markvåning, i förbindelse med servicegården eller parkeringsplatsen (p).

På området får byggas radhus i bolagsform, kopplade och fristående småhus. Största tillåtna storlek för ett hus är 600 m²-vy.

Som kvarterens huvudsakliga byggnads- och fasadmaterial skall trä användas. Byggnaderna får förses med sadeltak eller pulpettak.

Inom kvarters-, gatu- och energiförsörjningsområdena skall dagvattnen utnyttjas där de uppstått och avrinningen av dagvattnen skall begränsas med kontrollerande konstruktioner så att de motsvarar den naturliga avrinningen. Outnyttjat och oabsorberat dagvatten skall filtreras och fördröjas så att de inte förorsakar kvalitativ belastning på vatten dragen. 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. Vid dessa situationer skall det finnas ett 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 utsläppsflöde skall justeras så att det motsvarar naturtillståndet och från konstruktionen skall ett kontrollerat överflöde planeras.

I kvarteren 2182-2187 på AP-kvartersområdena gäller följande allmänna bestämmelser:

Området skall planeras och genomföras som ett bostadsområde i vilket man strävar till speciell energieffektivitet och ett effektivt förminskande av koldioxidutsläpp. På området skall ett uppvärmnings-system som baserar sig på förnybar energi förverkligas. Jordmassorna som uppstår i samband med förverkligandet skall i huvudsak utnyttjas på området.

Som huvudsakligt byggnads- och fasadmaterial skall trä användas. I byggandet tillåts även ekologiskt experimentellt byggande för undersökandet och utvecklandet av nya ekologiska byggnadslösningar varvid byggnadstillsynen bestämmer angående eventuella avvikelser från byggandets nuvarande förordningar.

En andel som motsvarar minst 30% av byggnadernas takyta skall placeras som solpanel antingen på byggnadernas tak eller på området reserverat för energiförsörjning eller förverkligas som tak med solfångare.

Inom kvartersområdet skall lek- och ett vistelseområde ordnas, som skall avgränsas från de områden vilka är reserverade för trafik och parkering med häckar eller mur eller staket som är anpassade till byggnadens arkitektur. Minst 10% av kvarterets yta skall reserveras för invånarnas gemensamma gårdsområden. Naturens terräng- och bergsformationer samt växtligheten skall utnyttjas. Då tomternas gårdsområden gränsar till varandra bör lek- och vistelseområdena med tillhörande planteringsområden planeras och byggas på ett enhetligt sätt. Det är inte tillåtet att ingärda tomter längs med tomtedelar som gränsar till varandra.

Det är tillåtet att placera laddningspunkter för elbilar, uthyrningspunkter för cyklar och elsparkbräden på kvartersområdena.

Dessutom gäller följande allmänna bestämmelse för kvarter 2187 på AP-kvartersområdet:

Av kvarterets våningsyta får högst 10% även användas för serviceutrymmen, kontorsutrymmen och för verkstäder som inte medför miljöolägenheter. Kundparkeringen till dessa skall förverkligas på tomten och verksamheten får inte medföra tung trafik.

4.6.4. Kvartersområde för fristående småhus (AO)

Största tillåtna våningstal på kvartersområdena för fristående småhus är i huvudsak två. I kvarteret 2190 är det största tillåtna våningstalet ett.

För AO-kvartersområdena gäller följande allmänna bestämmelser:

Inom kvartersområdet får antalet bostadshus med en bostad vara högst det antal som anges av den riktgivande tomtindelningen på tomtkartan. På de särskilt markerade riktgivande tomterna får det på plankartan angivna antalet bostäder (x as) förverkligas som fristående småhus eller som parhus. I kvarteret 2194 skall bostäderna förverkligas som parhus.

Bostadsbyggnadens byggrätt är högst 180 m²-vy, om inget annat har markerats på plankartan. På tomter med en skyddad byggnad (sr) får två bostadshus placeras. För varje bostadsbyggnad får ekonomibygnader på högst 70 m²-vy byggas. Ekonomibygnaderna får på AO-kvartersområdet placeras på två meters avstånd från gatugränsen och med grannens tillåtelse på två meters avstånd från tomtgränsen.

Byggnaderna skall ha trästomme. Som fasadmaterial skall trä användas. Byggnadernas fasadfärgsättning skall vara ljus (dock inte vit), röd, ljusgrå, ljusbrun eller träbeklädnad som är behandlad med naturenliga färger.

Byggnadernas takform är sadeltak med en lutning på 1:2 ...1:4 och taktäckningen skall vara mörkgrått eller svart dubbelfalsat plåttak eller tegeltak. Som taktäckningsmaterial godkänns även solpanel.

Utrymmena för avfallshantering skall förverkligas i förbindelse med ekonomibygnaderna eller inhägnas.

För AO-områdena gäller kvartersvis följande allmänna bestämmelser:

I kvarter 2190 skall huvudbyggnaden och gårdsbyggnaden (t.ex. biltak / -garage) placeras på tomten så att de sammankopplade möjligast väl skyddar gårdsområdet från huvudledens (Smedsbyvägen) trafikbuller.

I kvarteren 2171, 2190-2193, på tomterna 9-11 i kvarteret 2189 och på tomterna 3-5 i kvarteret 2172 skall byggnadernas stomme vara av massivt trä.

På tomt 3 i kvarteret 2177 får ett stängsel mot vägen med en maximal höjd på 1,6 m byggas.

4.6.5. Kvartersområde för servicebyggnader (P)

På kvartersområdet för servicebyggnader får man bygga servicebyggnader för 1600 m²-vy. Största tillåtna våningstal är tre varvid hälften av byggnadens största vånings yta får användas i första våningen som utrymme som räknas till våningsytan.

Ett riktgivande placeringsområde inom kvartersområdet har anvisats vid torgområdet mot vilket byggnadernas verksamhet kan öppna sig. Parkeringen för kvartersområdet för servicebyggnader får även förverkligas mitt emot, på LP-området som ligger på andra sidan av Blåbärsbrinksvägen.

På grund av de allmänna bestämmelser som gäller för P-området skall området skall planeras och genomföras som ett centralt kvarter för ett ekologiskt och kollektivt bostadsområde. Inom kvarteret kan förverkligas bl. a. ett daghem och byhus vars verksamhet delvis öppnar sig mot gatuskvären/torget på P-området. Placeringen av affärsutrymme för livsmedel är inte tillåtet.

Inom P-området gäller samma allmänna bestämmelser som i de övriga kvarteren i den ekointelligenta byn:

Inom kvartersområdet skall utrymmena för avfallshantering placeras i byggnadernas markvåning, i förbindelse med servicegården eller parkeringsplatsen (p).

Området skall planeras och genomföras som ett bostadsområde i vilket man strävar till speciell energieffektivitet och ett effektivt förminskande av koldioxidutsläpp. På området skall ett uppvärmnings-system som baserar sig på förnybar energi förverkligas. Jordmassorna som uppstår i samband med förverkligandet skall i huvudsak utnyttjas på området.

Som huvudsakligt byggnads- och fasadmateriel skall trä användas. I byggandet tillåts även ekologiskt experimentellt byggande för undersökandet och utvecklandet av nya ekologiska byggnadslösningar varvid byggnadstillsynen bestämmer angående eventuella avvikelser från byggandets nuvarande förordningar.

En andel som motsvarar minst 30% av byggnadernas takyta skall placeras som solpanel antingen på byggnadernas tak eller på området reserverat för energiförsörjning eller förverkligas som tak med solfångare.

Inom kvartersområdet skall lek- och ett vistelseområde ordnas, som skall avgränsas från de områden vilka är reserverade för trafik och parkering med häckar eller mur eller staket som är anpassade till byggnadens arkitektur. Minst 10% av kvarterets yta skall reserveras för invånarnas gemensamma gårdsområden. Naturens terräng- och bergsformationer samt växtligheten skall utnyttjas. Då tomternas gårdsområden gränsar till varandra bör lek- och vistelseområdena med tillhörande planeringsområden planeras och byggas på ett enhetligt sätt. Det är inte tillåtet att ingärda tomter längs med tomtdelar som gränsar till varandra.

Det är tillåtet att placera laddningspunkter för elbilar, uthyrningspunkter för cyklar och elsparkbräden på kvartersområdena.

4.6.6. Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS)

I detaljplanen konstateras det befintliga Nissniku servicekvarteret i vilket en enhet för intensifierat boende verkar. Största tillåtna våningstal är två och den sammanlagda byggnadsrätten är 1280 m²-vy.

För kvartersområdet gäller förutom de allmänna bestämmelser som gäller alla kvartersområden och dagvattenbestämmelserna även följande allmänna bestämmelser:

Inom kvartersområdet skall utrymmena för avfallshantering placeras i byggnadernas markvåning, i förbindelse med servicegården eller parkeringsplatsen (p).

De stora träden inom den befintliga byggnadens gårdstun skall bevaras. Gårdsområdet skall planeras så att det är möjligt att röra sig fritt med hjälpmedel. Områdesdelen i norr som anvisats för plantering, skall skötas möjligast naturenligt.

Parkeringsplatsen (p) skall förverkligas enligt en enskild plan.

Det befintliga trädbeståndet och stora stenarna skall bevaras. Vid behov skall traditionella, för miljön lämpliga busk- och trädgrupper planteras.

På parkeringsplatsen (p) skall ett för användningssyftet tillräckligt antal parkeringsplatser byggas och på dessa skall en tillräcklig mängd växtlighet planteras.

Museimyndigheternas utlåtande skall begäras angående nybyggnader som byggs på den skyddade byggnadens gårdstun.

4.6.7. Park (VP)

På VP-området gäller följande allmänna bestämmelser:

På området får inga sådana åtgärder företas som försämrar trädbeståndet så att flygekorrens rörelsemöjligheter märkbart försämras inom området.

4.6.8. Närrekreationsområde (VL)

På VL-områdena gäller följande allmänna bestämmelser:

Området skall skötas så, att områdets karakteristiska drag bevaras och att trädbeståndets åldersstruktur är mångsidig. Trädbeståndet bör skötas och utvecklas så att åtgärderna på området inte äventyrar områdets rekreativ användning eller landskapsbilden. Den oavbrutna följderna av död ved skall bevaras.

På rekreativ område 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.

4.6.9. Närrekreationsområde viktigt för flygekorrens rörlighet (VL/eko)

Området skall skötas så, att områdets karakteristiska drag bevaras och att trädbeståndets åldersstruktur är mångsidig. Trädbeståndet bör skötas och utvecklas så att åtgärderna på området inte äventyrar områdets rekreativ användning eller landskapsbilden. Den oavbrutna följderna av död ved skall bevaras.

På området får inga sådana åtgärder företas som försvagar flygekorrens föröknings- och viloplats eller trädkronornas förbindelser så att flygekorrens rörlighetsmöjligheter på området försvagas. Utvecklingen av flygekorrens trädkroneförbindelser skall främjas med skogsvårdande åtgärder.

På rekreativ område 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.

4.6.10. Område för allmän parkering (LP)

På området har två områden för allmän parkering anvisats. På LP-områdena reserveras plats bl.a. för gästparkering och för besökare av rekreativ områdena.

4.6.11. Kvartersområde för energiförsörjning (EN)

För kvartersområdet gäller förutom de allmänna bestämmelser som gäller alla kvartersområden och dagvattenbestämmelserna även följande allmänna bestämmelser:

På området får byggas utrymmen och konstruktioner anknutna till energiförsörjningen. På området får konstruktioner i anslutning till dagvattensystemet förverkligas.

4.6.12. Övriga planbeteckningar

Skyddsbebyggelser

För området har flera olika skyddsbestämmelser anvisats, de framkommer bl.a. i beskrivningens stycken 2.2.2 och 2.2.3 samt på plankartan.

På området har man skyddat:

- Historiska vägar med beteckningen sh
- Kulturhistoriskt värdefulla byggnader med beteckningen sr
- Fornlämningar med beteckningen sm
- Konstruktioner med militärhistorisk anknytning s-3
- Flygekorrens kärnhabitat med beteckningen s-1
- Speciellt viktiga områden med tanke på naturens mångfald med beteckningen lu

Odlingslotter (rp)

Som område för odlingslotter har i detaljplanen ett område under kraftledningarna anvisats samt bredvid denna invid torget ett område på vilket man får bygga förråds- och serviceutrymmen för högst 100 m²-vy. Möjliggörandet av odlingslotter främjar områdets ekologiska mål. Inom ledningsområdet har planteringarnas höjd begränsats för hela växtperioden till högst två meter.

Ekopunkt (eko)

I detaljplaneförslaget har en plats för en regional ekopunkt anvisats invid det allmänna parkeringsområdet, genom vilken man möjliggör invånarnas långt utvecklade sopsortering. I planeringen av ekopunkten skall man följa HRM:s anvisningar. Ekopunkten är även avsedd för övriga invånare i närområdet.

Objektsbeteckning för pumpverk som betjänar samhällsteknisk service (et/p)

På planområdet har tre riktgivande objektsbeteckningar för pumpstation anvisats. Markeringen tillåter en högst 20 m²-vy stor pumpstation samt tillhörande anordningar och konstruktioner.

Objektsbeteckning för transformator som betjänar samhällsteknisk försörjning (et/m)

Inom planeringsområdet har fyra riktgivande objektsbeteckningar för transformatorer anvisats. Beteckningen tillåter byggande av en högst 20 m² stor transformator samt anläggningar och konstruktioner som betjänar den.

Riktgivande plats för fågeltorn

På bergsknallen i planeringsområdets norra del (VL/eko) får ett fågeltorn byggas. Placeringen av fågeltornet är riktgivande och det förverkligas på det i detaljplanen markerade området enligt en separat plan som skall godkännas av den lokala NTM-centralen.

4.7. Namnskicket

Som tema det nya namnskicket har man använt i Finland växande naturbär. Områdets namnskicket är följande:

Gator / vägar

Sepänkylätie – Smedsbyvägen, bekräftats tidigare
 Hvitortpintie – Hvitortsvägen, bekräftats tidigare
 Masalan kehätie – Masaby ringväg
 Ahomansikantie – Smultronvägen
 Ahomansikankuja – Smultrongränden
 Raitakaari – Sälgbågen (tidigare Sälgstigen)
 Mössmyrankuja – Mössmyrgränden, bekräftats tidigare
 Mesimarjantie – Åkerbärsvägen
 Juolukantie – Odonvägen

Lillukantie – Stenbärsvägen
 Mustikkarinteentie – Blåbärsbrinksvägen
 Hillantie – Hjortronvägen
 Variksenmarjantie – Kråkbärsvägen
 Kettukorventie - Rävkärrsvägen
 Kettukorvenkuja – Rävkärrsgränden

Gator för lätt trafik

Ahomansikanpolku - Smultronstigen
 Raitapolku - Sälgstigen
 Juolukanpolku – Odonstigen
 Lillukanpolku – Stenbärsstigen
 Lillukkakedonpolku – Stenbärsängsstigen
 Katajanmarjanpolku - Enbärsstigen
 Kettukorvenpolku – Rävkärrsstigen
 Halavapolku – Jolsterstigen

Rekreationsområden

Ahomansikkaketo – Smultronängen
 Juolukkapuisto - Odonparken
 Lillukkaketo - Stenbärsängen
 Katajanmarjapuisto - Enbärsparken

Övriga

Mustikkarinteentori –Blåbärsbrinkstorget

5. Detaljplanens förverkligande

5.1. Planer som styr och illustrerar förverkligandet

I detaljplanens förslagsskede har en närmiljö- och bygganvisning uppgjorts, som styr förverkligandet av detaljplanereglerna för kvartersområdena och närmiljön och kompletterar detaljplanens planbestämmelser samt ger idéer för t.ex. förverkligandet av områdena för gemensamt bruk.

I samband med planeringen av solkraftverket skall man i god tid begära ett korsningsutlåtanden begäras av ägaren till kraftlinjerna (Fingrid Abp och Caruna).

En kommunalteknisk generalplan för gatorna, vattenförsörjningen och dagvattnen.

5.1.1. Stigen för förverkligandet

För förverkligandet av den ekointelligenta byn har man uppgjort en stig för förverkligandet som presenteras nedan. Stigen är ett exempel som illustrerar hur den ekointelligenta byn kan byggas upp.

De tekniska systemen

Den ekointelligenta byns infrastruktur skulle kunna byggas färdigt i ett skede i början av förverkligandet. På området skulle ett vatten- och avloppsnät som kopplas till det kommunala systemet förverkligas. Samtidigt förverkligas gatorna och gatubelysningen. Systemen som finns på gatuområdet flyttas över i kommunens ägo som ansvarar för deras uppehåll på vanligt sätt.

Den största tekniska investering för den ekointelligenta byn skulle vara solkraftverket som möjligen förverkligas.

Kollektivtrafiken

Man skulle kunna sköta kollektivtrafiken med en el-buss som fungerar med taxistatus och som skulle vara i byns kollektiva ägo och kollektivt finansierad. I början skulle den vara en service som mot betalning även skulle betjäna andra än den ekointelligenta byns invånare.

Det skulle kunna vara möjligt att robotisera bussförbindelsen när tekniken utvecklas. I Finland har det funnits några pilotförsök med robotbussar från vilka man har kunnat samla in viktig information för utvecklandet av trafikering med robotbussar. I början är det till exempel möjligt att bussarna har en chaufför anställd av den ekointelligenta byn tills robotbussarnas teknik utvecklas och trafikerandet är pålitligt och smidigt. För tillfället (år 2021) är robotbussarnas kapacitet 8-16 personer, men tekniken och fordonen utvecklas hela tiden.

Dessutom kunde det för området skaffas elbilar för gemensamt bruk, elcyklar och elsparkcyklar som skulle laddas med solenergi.

Service

I det första byggnadsskedet skulle man förverkliga byhuset, daghemmet samt andra service- och gemensamma utrymmen för invånarna. Daghemmet samt arbets- och hobbyutrymmena skulle kunna kan betjäna närområdets invånare innan bostäderna i den eko-intelligenta byn har förverkligats fulltalligt.

Serviceutrymmena skulle kompletteras och bli också mera varierade när områdets kollektiva invånarverksamhet utvecklas. Serviceutrymmena samt arbetsutrymmena i samband med bostäderna skulle möjliggöra bildandet av service som invånarna själva utvecklat.

I början kunde man förverkliga de allmänna områdenas huvudrutter för rekreation, lekparkerna, hundparken samt torgen. Lekplatserna, vistelse- och torgområdena samt de övriga områdena för gemensam verksamhet inom kvartersområdena är tänkta att förverkligas av invånarna själva.

5.2. Förverkligandet och tidtabellen

Målet är att godkännandet av Blåbärsbrinkens detaljplan sker under året 2023. Planeringen för förverkligandet fortsätter år 2024 med att de kommunaltekniska byggnadsplanerna, till exempel gatuplanerna uppgörs. Enligt målsättningen skulle byggandet av kommunaltekniken kunna påbörjas år 2025. I detta fall skulle byggandet av bostäder kunna starta år 2026 varvid de första invånarna skulle kunna flytta in uppskattningsvis år 2027.

Förverkligandet av detaljplanen förutsätter markanvändningsavtal.

I detaljplanen har som områden för gemensamt bruk anvisats i den västra delen på den ekointelligenta byns, A- och AP-kvartersområdena befintliga parkområden, närrekreatiomsområden samt skyddsgronområden. För förverkligandet av områdena för gemensamt bruk och säkra upprätthållandet ansvarar markägaren.

5.3. Uppföljning av förverkligandet

Angående förverkligandet övervakas, att planbestämmelserna, den aktuella lagstiftningen och kommunens miljöskyddsbestämmelser följs. Uppföljningen av förverkligandet sköts av Kyrkslätt kommun.



KYRKSLÄTTS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR **BLÅBÄRSBRINKEN**

Tilläggsuppgifter: www.kyrkslatt.fi
Kontaktuppgifter: Kyrksläatts kommun
PB 20, 02401 KYRKSLÄTT