

JORVASTRIANGELN

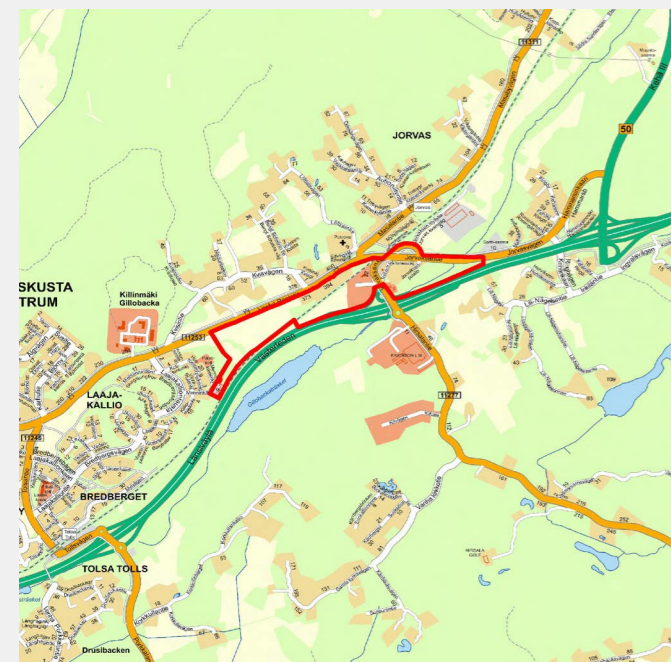
PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN



BESKRIVNING AV PROJEKTET

Då planeringen inleds uppgörs projektets målsättningar i enlighet med uppgjorda utvecklingsbilder. Planeringen inleds när man känner till ett tillräckligt antal företag som placeras på området. I området gäller utöver utvecklingsbilden för markanvändningen i kommunen också utvecklingsbilden för Jorvas och Sundsberg 2040 och 2060. Programmet för deltagande och bedömning för projektet som behandlades i samhällstekniska nämnden (18.2.2016 § 14) ska uppdateras när planeringen av området inleds.

Projektet gäller området mellan Västerleden (stamväg 51) och Gamla Kustvägen, som i delgeneralplanerna för Jorvas och Ingvalsby har anvisats som område för centrumfunktioner. Delgeneralplanen möjliggör placering av en servicekoncentration för handel (affärsutrymme 26 000 v-m²) på området. Norr om banan, i närheten av Gamla Kustvägens kulturlandskap, kan man placera kompletterande bostadsbyggande. Jorvas tågstation, som finns i områdets omedelbara närhet, förbättrades, och den öppnades år 2021.



Preliminär avgränsning

Tillgängligheten är god till området med affärsverksamhet och arbetsplatser som finns i närheten av Jorvasportens korsningsområde längs Västerleden på södra sidan av kustbanan. Placeringen på en synlig plats ska genomföras i hög kvalitet med tanke på stadsbilden. Om vikten av handeln i projektets målsättning minskar, kan tyngdpunkten för den nya markanvändningen i området vara mångsidig företagsverksamhet och fritidstjänster. Målet är att genomföra en närbutik för invånarna i Jorvas. Den skulle också betjäna trafikanterna på Västerleden för avsikten är att göra det smidigt att uträtta ärenden. Målet är kompletterande byggande på området för boende norr om banan.

Under projektet undersöks bl.a. trafikarrangemangen på området, behandlingen av dagvatten och rutten för Helsingforsregionens huvudcykelnät (PÄÄVE) dras upp genom planeringsområdet. Verkställandet av den nya servicekoncentrationen förorsakar sannolikt inte smidighetsproblem vid Västerledens planskilda anslutningar.



Flygblad

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området. Den fullföljer markanvändningen i delgeneralplanen för Jorvas och Ingvalsby.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på ett område som omfattas av befintliga kommunaltekniska nät men byggandet av dem fordrar också investeringar. Till kostnaderna är t.ex. gatubyggnadsprojekten betydande, å andra sidan fungerar Västerledens planskilda korsning klanderfritt trots den nya markanvändningen. Området är lätt tillgängligt både regionalt och lokalt bl.a. tack vare Västerleden och den närliggande tågstationen i Jorvas. Kollektivtrafikens servicenivå är god på området.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Området söder om kustbanan ägs i huvudsak av kommunen och utvecklingen av det för företagsverksamhet är av mycket stor näringspolitisk betydelse: företagstomter inbringar kommunen antingen försäljnings- eller arrendeinkomster. Målet är att rikligt med nya arbetsplatser ska uppkomma på området, vilket också har en positiv inverkan på kommunens och särskilt Jorvasområdets attraktionskraft. Invånarna stöder sig på tjänsterna i kommuncentrum och Masaby. Tack vare sitt centrala läge är utvecklingen av området klimatpolitiskt motiverat, för största delen av det saknar träd.

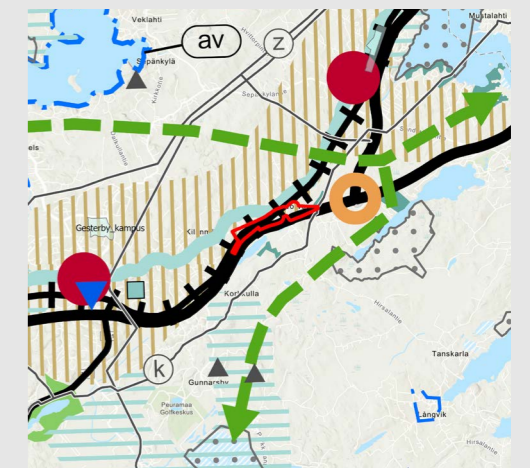
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

En arkeologisk inventering av området och en inventering av den byggda kulturmiljön har gjorts. I planen som utarbetas tryggas statusen för byggnader med skyddsvärden och kulturmiljöhelheter. I samband med projektet drar man upp riktlinjer för och utvecklar Helsingforsregionens huvudcykelnät så att det fungerar allt bättre.

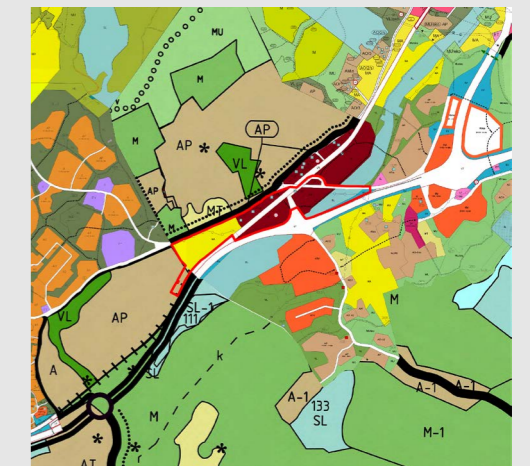
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

Kommunen ordnade år 2011 en tomtöverlåtelseävling om området Jorvastriangeln. Det vinnande förslaget uppgjordes av Lemminkäinen Talo Oy (år 2018 har bolaget fusionerats med YIT-koncernen).

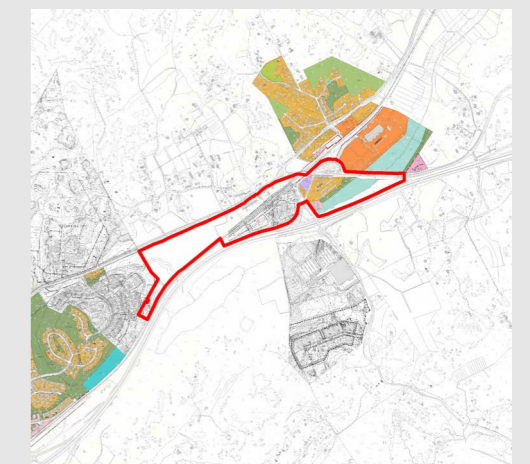
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Utrag ur Jorvas och Ingvalsby delgeneralplan



Planläggningssituationen i närområdet



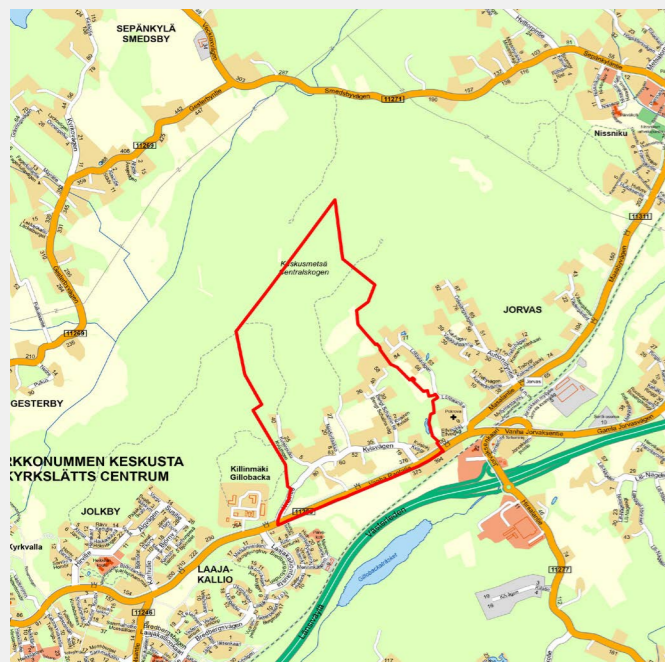
BESKRIVNING AV PROJEKTET

Programmet för deltagande och bedömning för projektet behandlades i kommunaltekniska nämnden 28.9.2017 (§ 45). Med anledning av responsen på beredningsmaterialet till planen för Västra Jorvas (st 22.1.2015, § 5) har projektet delats itu: till planprojekten för Kvis och Norra Jorvas. Förslaget till plan för Kvis (kst 29.3.2020 § 108) var framlagt i slutet av våren 2020.

Området ligger invid kustbanan i zonen mellan Kyrklätts kommuncentrum och Masaby. Fordonstrafiken löper smidigt genom den närliggande planskilda anslutningen på planeringsområdet till Västerleden, därifrån motorvägen leder såväl till kommuncentrum som till Helsingfors centrum och vidare längs med Ring III österut. Också förbindelsen till Masaby är fungerande.

Områdets storlek är nästan 130 hektar. Kyrklätts kommun är områdets största markägare. Cirka hälften av området är i mindre markägares besittning.

Syftet med projektet är att effektivera markanvändningen på närområdet till Jorvas stationsområde. Det småhusdominerade kompletterande byggandet omfattar också de nya områdena för boende i anslutning till den befintliga strukturen, vilket möjliggör hem för cirka 500 nya invånare. Målet är också att förtydliga bystrukturen i Jorvas, anlägga nya rekreationsområden och -rutter samt genom att kulturarvsobjekten och områdets traditionella odlingslandskap. Dessutom tryggas fortsättande av verksamheten på den befintliga lantgården.



Preliminär avgränsning



Flygblid

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området. Bostadsbyggandet som uppförs på området befrämjar uppfyllande av kommunens MBT-mål.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på ett område som är lätt att nå, men största delen av området omfattas inte av vattenförsörjningens nät, men området kan kopplas till nätet. Ställvis på grund av terrängförhållandena förutsätter bl.a. gatubyggandet och behandlingen av dagvatten högklassigt genomförande. Kompletterande byggande på området förutsätter betydande kommunaltekniska investeringar. Servicenivån inom kollektivtrafiken är god på området. Jorvas tåghållplats och busshållplatserna på Gamla Kustvägen ligger på gångavstånd.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL SAMT NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

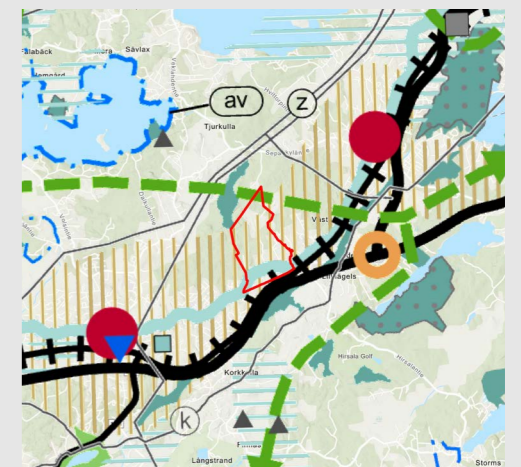
Projektet ligger delvis på kommunägd mark där de tomter som ska planläggas för boende inbringar kommunen antingen försäljnings- eller arrendeinkomster. Också de privatägda fastigheterna på området anvisas en betydande mängd nya tomter för boende. Projektet är inte näringslivspolitiskt, men de nya invånarna inverkar dock positivt på att servicen blir mångsidigare i kommunen. Projektet är klimatpolitiskt motiverat tack vare sin goda närbarhet.

④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

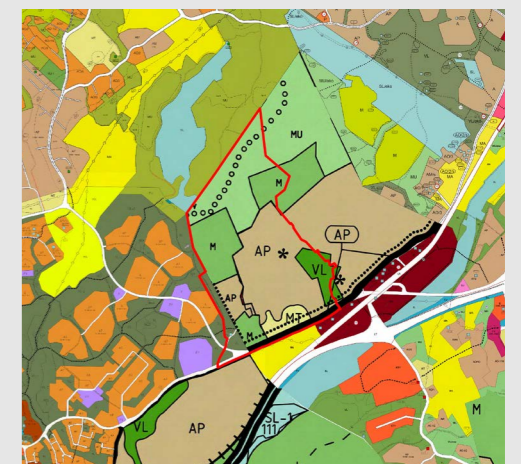
Projektets naturvärden har utretts och betydande objekt anvisas på plankartan. Grönförbindelsebehovet i Nylands landskapsplan beaktas i planeringen. Områdets friluftsförbindelser förbättras särskilt på Centrumskogens område. Parkområdet som ska anläggas i östra delen av området ökar likaså avsevärt invånarnas rekreativmöjligheter.

En arkeologisk inventering av området och en inventering av den byggda kulturmiljön har gjorts. I planen som utarbetas tryggas statusen för byggnader med skyddsvärden och kulturmiljöhelheter.

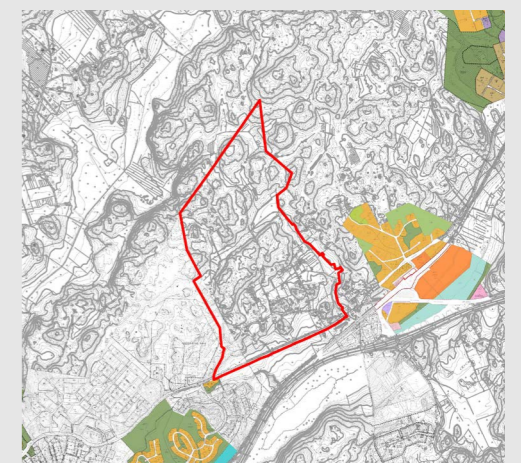
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Utdrag ur delgeneralplanssammanställningen



Planläggningssituationen i närområdet

NORRA JORVAS



BESKRIVNING AV PROJEKTET

Programmet för deltagande och bedömning för projektet behandlades i kommunal tekniska nämnden 28.9.2017 (§ 44). Med anledning av responsen på beredningsmaterialet till planen för Västra Jorvas (st 22.1.2015, § 5) har projektet delats i två delar: till planerna för Norra Jorvas och Kvis. Förslaget till plan för Norra Jorvas (kst 29.3.2020 § 109) var framlagt i slutet av våren 2020.

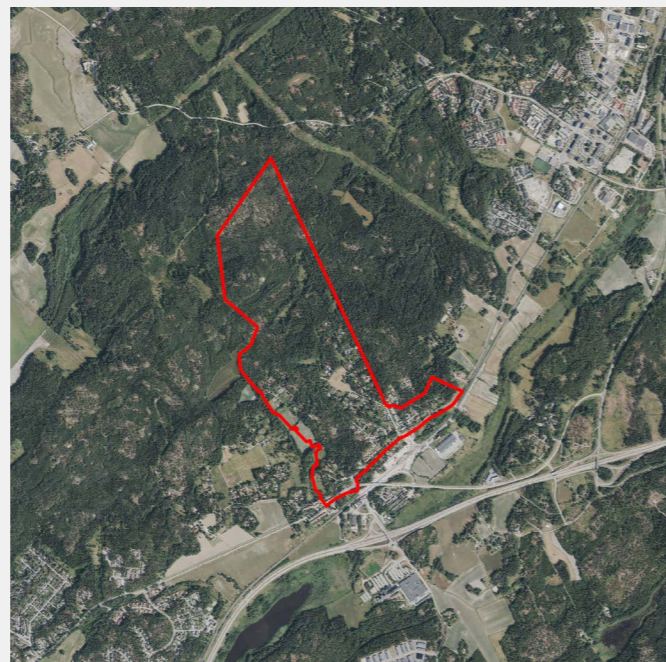
Jorvas med tåghållplats ligger invid kustbanan i zonen mellan Kyrklätts kommuncentrum och Masaby. Fordonstrafiken löper smidigt genom den närliggande planskilda anslutningen på planeringsområdet till Västerleden, därifrån motorvägen leder såväl till kommuncentrum som till Helsingfors centrum och vidare längs med Ring III österut. Också förbindelsen till Masaby är fungerande.

Planeringsområdet norr om kustbanan är nästan 160 hektar och det sträcker sig i norr in på Centralskogens område. Kyrklätts kommun är områdets största enskilda markägare. Över hälften av området är dock i mindre markägares besittning.

Syftet med markanvändningen är att effektivera markanvändningen på närområdet till Jorvas stationsområde genom att planlägga bostäder för cirka 600 nya invånare, göra samhällsstrukturen och rekreationsrutterna på Jorvas område tydligare och bevara de viktigaste kulturarvsobjekten genom att skydda dem. Jorvas tåghållplats och busshållplatserna på Gamla Kustvägen ligger på gångavstånd från området. År 2018 uppgörs de allmänna planerna som främjar planprojektet.



Preliminär avgränsning



Flygblad

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området. På området genomförs bostadsbyggande som befrämjar genomförandet av kommunens MBT-mål. En del av det nya bostadsbyggandet ligger på jord- och skogsbruksområdet i Kyrklätts generalplan 2020. Avvikelse från generalplanen kan motiveras för att antalet användare av Jorvas tåghållplats ska öka.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på ett väl tillgängligt område och omfattas delvis av de kommunal tekniska näten och områdena för kompletterande byggande ligger i närheten av dem. Ställvis på grund av terrängförhållandena förutsätter bl.a. gatubyggandet högklassigt genomförande. Kompletterande byggande på området förutsätter betydande kommunal tekniska investeringar. Servicenivån inom kollektivtrafiken är god på området. Jorvas tåghållplats och busshållplatserna på Gamla Kustvägen ligger på gångavstånd.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL SAMT NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet ligger delvis på kommunägd mark där de tomter som eventuellt ska planläggas för genomförande av boende inbringar kommunen försäljnings- eller arrendeinkomster.

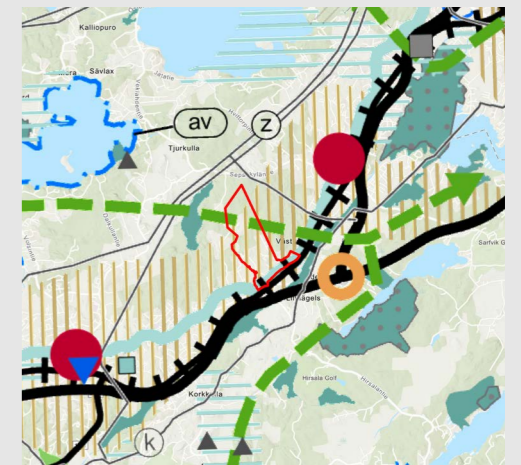
Projektet är ändå inte näringslivspolitiskt, fastän målet är att också placera utrymmen för företag och service på området. De nya invånarna inverkar dock positivt på att servicen blir mångsidigare i kommunen. Projektet är klimatpolitiskt motiverat tack vare sin goda närhet.

④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

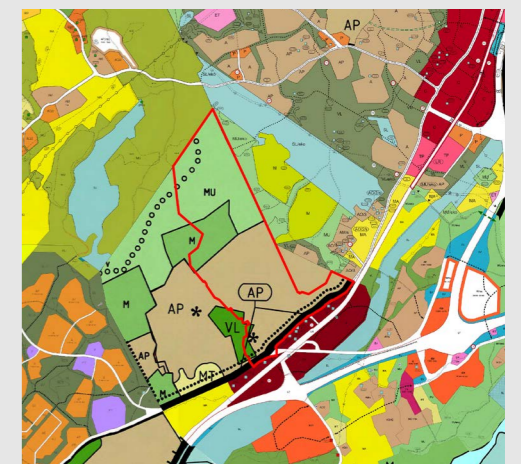
Projektets naturvärden har utretts och betydande objekt anvisas på plankartan. Grönförbindelsebehovet i Nylands landskapsplan beaktas i planeringen. Områdets friluftsförbindelser förbättras på Centralskogens område. Också det nya parkområdet som ska anläggas i västra delen av området, i huvudsak på området för planprojektet för Kvis, ökar avsevärt rekreations servicen på området och för de människor som bor på dess influensområde.

En arkeologisk inventering av området och en inventering av den byggda kulturmiljön har gjorts. I planen som utarbetas tryggas statusen för byggnader med skyddsvärden och kulturmiljöhelheter.

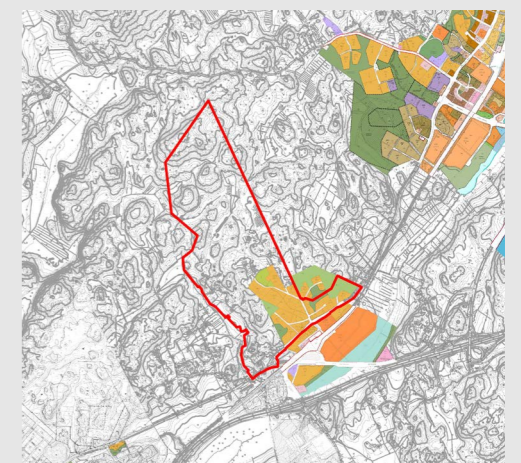
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Utdrag ur delgeneralplanssammanställningen



Planläggningssituationen i närområdet



BESKRIVNING AV PROJEKTET

Projektet ligger i Herrgårdstranden, i Esbovikens strandzon. Herrgårdsstranden som ligger i närheten av Masabys tätort är ett småhusdominerat bostadsområde. Avståndet till Masaby centrum och tågstation är ungefär två kilometer och den närmaste busshållplatsen på Sundsbergsvägen ligger på ungefär en kilometers avstånd. Från Herrgårdsstranden finns relativt smidiga förbindelser till Masaby centrum och idrottspark. Projektet förstärker utvecklingen av Masaby centrum.

Projektet gäller tomt 2 i Herrgårdsstrandens kvarter 2015. Målsättningen är att planlägga tomten som reserverats för servicebyggande som egnahemshustomter. I markanvändningen ska man beakta hur nybyggnad passar in med närområdets byggnadssättet, vilket innebär byggande i två våningar och att fasadbehandlingen på nya byggnader är i harmoni med det befintliga byggnadsbeståndet.

Projektet ligger på en förmånlig plats med tanke på tjänster för invånare. Ett privat finskspråkigt daghem ligger i områdets omedelbara närhet och likaså Kartanonrannan koulu som är en finskspråkig skola för de lägre årskurserna. Syftet är att i det nya Nissnikuhuset i Masaby placera de finskspråkiga lägre och högre årskurserna samt en ungdomslokal och Masaby bibliotek. Den närmaste svenskspråkiga skolan med lägre årskurser finns i Bobäck och de högre årskurserna i kommuncentrum. Det finns daghem för båda språkgrupperna i Masaby.



Preliminär avgränsning



Flygbild

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet stämmer överens med strategierna för regionen och kommunen samt de riksomfattande målen för områdesanvändningen och främjar fullföljandet av kommunens MBT-mål, även om det är i jämförelsevis liten grad. Projektet stämmer överens med delgeneralplanen för Masaby.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Kommunaltekniska nät har byggts på området och därför är de kommunaltekniska kostnaderna förmånliga.

Kollektivtrafikens servicenivå är god på området, fastän exempelvis den närmaste busshållplatsen ligger på ungefär en kilometers avstånd. Närskolornas beredskap att ta emot nya elever är god, eftersom man fattat beslut om projektplanen för Nissnikuhuset.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- LIVS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet ligger på kommunägd mark. Försäljning eller arrendering av tomterna ger kommunen intäkter. Fastän projektet inte är näringslivspolitiskt, har det då det fullföljs tack vare det ökande invånarantalet en positiv inverkan på mångsidigare tjänster i Masaby centrum. Om områdets byggnader byggs i trä eller massivt trä är projektet värt att understöda under klimatperspektiv.

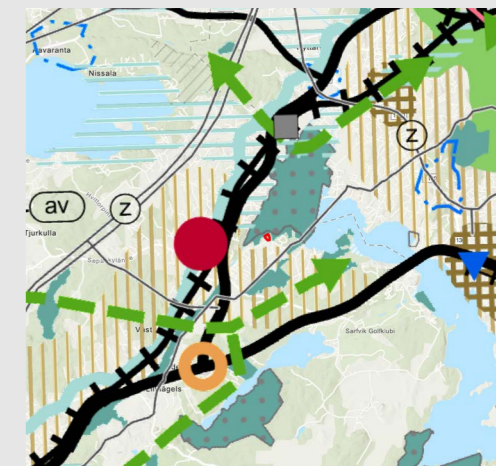
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Herrgårdsstrandens närskogar är på gångavstånd från kvarteret, vilket gissningsvis tilltalar invånarna. Områdets flygekorrsutredning uppdateras.

⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

Ingenting att anmärka.

PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kyrklätts generalplan 2020



Kyrklätts generalplan 2020



BESKRIVNING AV PROJEKTET

Projektet ligger norr om Masaby tätort, i Bobäcks by. Programmet för deltagande och bedömning för projektet behandlades i samhällstekniska nämnden 31.8.2023 (§ 94). Området som planläggs för småhusboende ligger väster om Masabyvägen, i zonen mellan Bobäcks skola och Hommas bostadsområde. I områdena kring Masabyvägen finns småhusbyggande av glesbygdsnatur, och ett nytt särpräglad bostadsområde planeras väster om det. Avståndet mellan Masaby centrum och tåghållplatsen är som mest ett par kilometer. Från området ska smidiga trafikförbindelser byggas till Masabyvägen och Masaby centrum, idrottsparken och näromgivningen. Projektet förstärker utvecklingen av Masaby centrum och Bobäcks livskraft.

I markanvändningen bör man beakta utmaningarna för ordnandet av trafiken och kopplandet av området till kommunaltekniken på närområdet. Det går regelbunden bussturstrafik på Masabyvägen, längs vilken det finns busshållplatser och gång- och cykelförbindelse som förmedlar trafiken både till Masaby centrum och norrut.

Målet är ett nytt bostadsområde i Bobäck med intressant miljö och högklassigt byggnadsstätt. Enligt en preliminär beräkning kan ett hundratal egnahemshusomter placeras på området.



Preliminär avgränsning



Flygblid

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer kommunens och regionens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området. Om en betydande mängd bostadsbyggande genomförs på området, befrämjar det genomförandet av kommunens MBT-mål.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Fastän de kommunaltekniska näten ligger i närheten av området, är genomförandet av området kostnadsmässigt utmanande. Fordonstrafiken på området leds till Masabyvägen huvudsakligen via Bobäcks skolas vägförbindelse.

Serviceinivån på kollektivtrafiken på området är nöjaktig, och de närmaste busshållplatserna ligger på promenadavstånd. Dessutom ligger Masaby tåghållplats endast ett par kilometer från området. Den svenskspråkiga skolan för årskurserna 1–6, Bobäcks skola, ligger i norra delen av området, skolan för årskurserna 7–9 (Winellska skolan) ligger i kommuncentrum. Den närmaste motsvarande finska skolan ligger på mindre än kilometer från området. Närskolornas och daghemmens beredskap att ta emot nya elever utreds.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- LIVS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet ligger på privatägd mark. Fastän projektet inte är näringslivspolitiskt, har det då det fullföljs tack vare det ökande invånarantalet en positiv inverkan på mångsidiga tjänster i Masaby centrum.

Det nya bostadsområdet som kompletterar Bobäcks by kompletterar samhällsstrukturen och har även positiva klimatkonsekvenser med tanke på läget. Områdets planeringsmål är att bevara det befintliga trädbeståndet så att förminskningen av kolsänkan försvåras. Om områdets byggnader byggs i trä och massivt trä är projektet värt att understöda under klimatperspektiv.

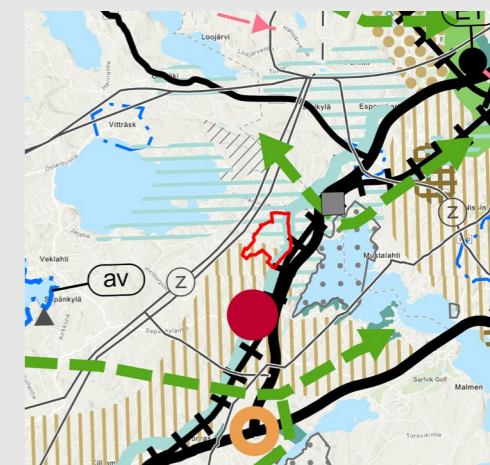
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Naturvärdena utreds vid planläggningen. Det nya bostadsområdet som placeras i den skogsrika terrängen ska planeras så att områdets skogskaraktär bevaras. På så sätt kan man möjliggöra ett trevligt mikroklimat på det nya bostadsområdet.

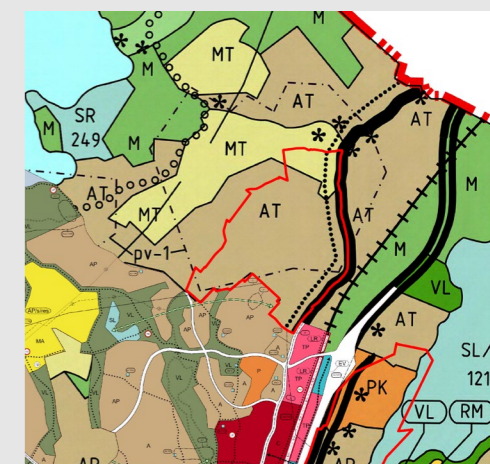
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

Kommunen ska främja beredskapen för genomförandet av de planskilda anslutningarna på Ring III; Masabyporten och Majviksporten. Dessutom ska man vara medveten om att en okontrollerbar tillväxt i Masaby tätort kan leda bl.a. till problem med trafikens smidighet.

PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Utdrag ur delgeneralplanssammanställningen



Planläggningssituationen i närområdet

MAJVIKSPORTEN

PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN



BESKRIVNING AV PROJEKTET

Den detaljerade måluppsättningen i projektet görs vid inledandet av projektet i enlighet med de utarbetade utvecklingsbilderna och Masaby delgeneralplan gällande tre detaljplaner.

Projektet som tjäna områdena Masaby och Bobäck genomför markanvändningen i Masaby delgeneralplan: området är reserverat för företagsverksamhet och trafik (Masabyvägen, järnvägen och Ring III) samt i liten grad också som bostadsområde. I enlighet med delgeneralplanen anvisas en ny gata från Masabyvägen och till den nya Majviksportens planskilda anslutning på Ring III. Markanvändningen förnyas i fråga om kvarteren 2042, 2043, 2046 och 2114.

Målet är att den nya gatan väster om kustbanan anpassas efter den anhängiga vägplanen för Ring III så att en

ny gata leds från cirkulationsplatsen som ska byggas i korsningen mellan Rusthållsvägen och Masabyvägen till Majviksportens planskilda anslutning på Ring III. Det innebär omorganisering av funktionerna i kvarteren 2042 och 2114. På motsvarande sätt är målet för justeringen av markanvändningen öster om kustbanan att anpassa funktionerna i kvarteren 2043 och 2046 efter vägplanen. Det primära målet är att bevara företagstomterna och den befintliga lantgården. Förbindelsen från Ring III till kvarter 2043 bevaras så länge tills trafiklösningarna i den anhängiga trafikplanen är i bruk.

I projektet anvisas en rutt i Helsingforsregionens huvudcykelnät (PÄÄVE) väster om kustbanan, läget för den jordkabel som Kolabäckens datacentral förutsätter och övrig nödvändig kommunalteknik.



Preliminär avgränsning



Flygblad

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området. Det genomför markanvändningen i Masaby delgeneralplan. Om nytt bostadsbyggande genomförs på området, befrämjar det genomförandet av kommunens MBT-mål. Projektet stämmer överens med delgeneralplanen för Masaby med undantag för området öster om Ring III som på grund av besvär inte vunnit laga kraft.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på ett område som omfattas av befintliga kommunaltekniska nät men byggandet av dem fordrar också investeringar. Till exempel kostnaden för gatuprojektet mellan Masabyvägen och Majvik är med nya broar avsevärd, trots att staten sannolikt deltar i anläggningen av Masabyportens planskilda anslutning på Ring III. Kollektivtrafikens servicenivå är hyfsad på området.

Bullerbekämpningsåtgärderna och den eventuella vibrationseffekten som förorsakas av järnvägen inverkar på byggnadskostnaderna. Man bekämpar buller i första hand genom att placera byggnaderna så att de förhindrar att bullret når gårdsområdena.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Kommunen äger inte mark på området. Planändringen gör det möjligt att fortsätta företagsverksamheten samt att ta i bruk obebodda tomter. Projektet är därmed näringspolitiskt. Målet är att rikligt med nya arbetsplatser ska uppkomma på området, vilket också har en positiv inverkan på kommunens och särskilt Masabyområdets attraktionskraft. Dessutom använder eventuella nya invånare servicen i Masaby. Tack vare områdets centrala läge är utvecklingen av området klimatpolitiskt motiverat.

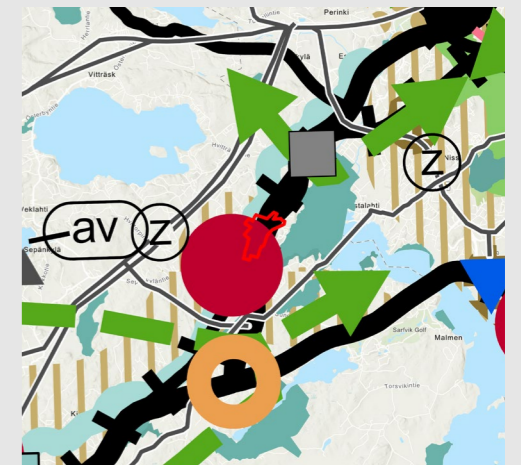
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Behovet av naturutredningar om projektet som i praktiken placeras på en före detta åker utreds när planeringen inleds. I samband med projektet drar man upp riktlinjer för och vid behov utvecklar Helsingforsregionens huvudcykelnät så att det fungerar allt bättre.

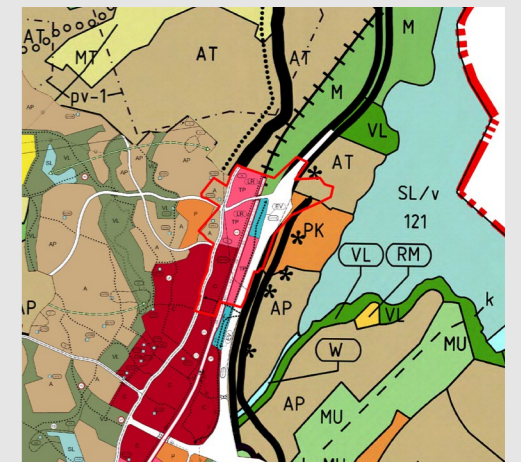
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

Vägplanen för Ring III gällande Majviksportens planskilda anslutning kan godkännas i Traficom när detaljplanen som gäller området har vunnit laga kraft.

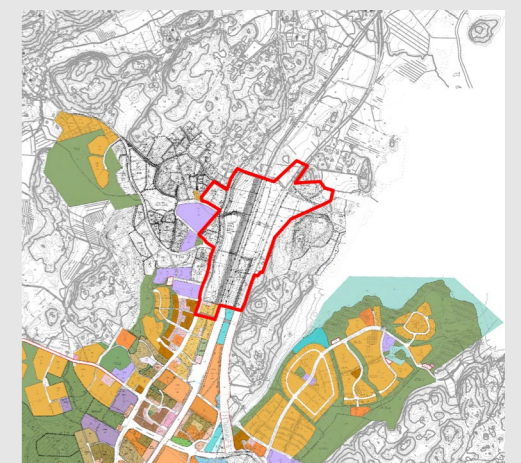
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Utdrag ur delgeneralplanssammanställningen



Planläggningssituationen i närområdet

MASABY STATIONSOMRÅDE



BESKRIVNING AV PROJEKTET

Projektet ligger på stationsområdet, i Masaby centrum i området mellan Masabyvägen och kustbanan. Planändringen omfattar utöver det obebyggda parkområdet också fem kvarter. Förnyandet av markanvändningen styrs av bland annat Utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2040 – En stad nära naturen och kvalitets- och miljöplanen för Masaby. Likaså beaktas principerna i En blick in i framtiden – Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrklätt 2040 och 2060 vid planeringen. Principerna i kvalitets- och miljöplanen för Masaby är viktig utgångspunkt för planeringen.

Målet är ett centrumaktigt nytt bostadsområde där invånarantalet ger efterlängtad liv i Masaby centrum. Bostadsproduktionen på området ska vara mångsidigt. Läget som omstigningsplats inom kollektivtrafiken alldeles i närheten av resecentret som ska utvecklas är utmärkt. I stenfötterna till flervåningshusen invid Masabyvägen och på området nära stationen planläggs af-

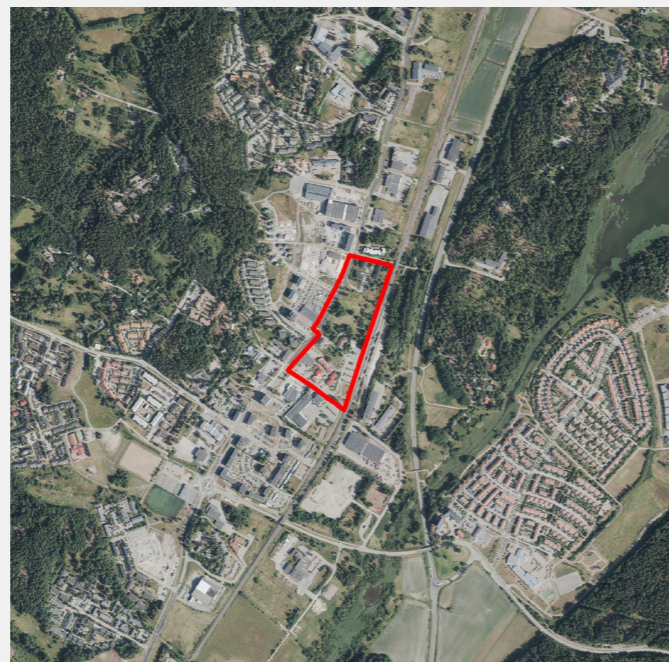
färs- och servicelokaler. Så erbjuder sig en smidig vardag för invånarna och områdets användare. Ett med tanke på stadsbilden viktigt byggnadsskyddsobjekt, Kyrklätt Handelslags gamla butiksbyggnad med stildrag från funkisperioden, ligger i den nya parken som lyfter trivseln i Masaby affärscentrum till en ny nivå.

Byggandet på en central och synlig plats i stadsbilden ska vara högklassigt både med tanke på arkitekturen och med tanke på miljöbyggandet. Markanvändningen i detaljplanen för Tinaparken väster om Masabyvägen ska beaktas vid ordnandet av trafiken på området och i kvartersstrukturen.

Trafikens smidighet och trafikbullret ställer krav på planeringen. Gång- och cykelförbindelsen mellan Masaby och Jorvas, som också fungerar som en regional huvudled (PÄÄVE), utstakas genom området i närheten av järnvägen. Trygga och smidiga förbindelser ska ordnas till området från närområdet.



Preliminär avgränsning



Flygblad

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området. Om en betydande mängd bostadsbyggande genomförs på området, befrämjar det genomförandet av kommunens MBT-mål.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på område med befintliga kommunaltekniska nät och god närhet. Å andra sidan förutsätter nybyggande också ny kommunalteknik på området, och till exempel de offentliga utomhusutrymmena ska på grund av sitt centrala läge genomföras högklassigt.

Serviceinivån inom kollektivtrafiken är god på området, vilket förutsätter ordnande av infartsparkering. Bullerbekämpningsåtgärderna och den eventuella vibrationseffekten som förorsakas av järnvägen inverkar på byggnadskostnaderna. Man bekämpar buller i första hand genom att placera byggnaderna så att de förhindrar att bullret når gårdsområdena.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- LIVS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet ligger till betydande delar på kommunens område. Fastän projektet i första hand inte är näringslivspolitiskt, har det då det fullföljs tack vare det ökande invånarantalet en positiv inverkan på mångsidigare tjänster i Masaby centrum. Det uppstår sannolikt några tiotal nya arbetsplatser i affärs- och servicelokalerna som byggs i stenfötterna till flervåningshusen. Projektet är dessutom klimatpolitiskt motiverat tack vare sin goda närhet.

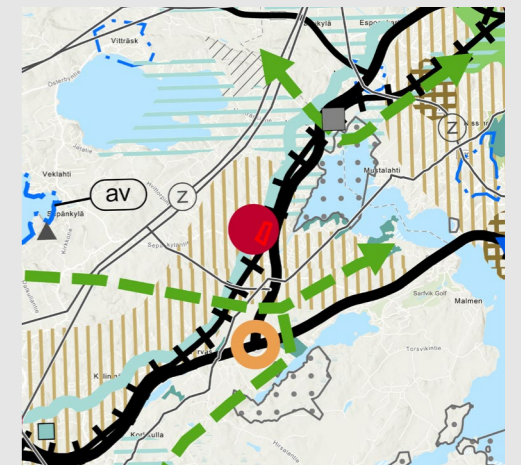
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Tyngdpunkten i planeringen ligger på genomförandet av en högklassig stadsbild och bevarandet av den befintliga skyddade byggnaden.

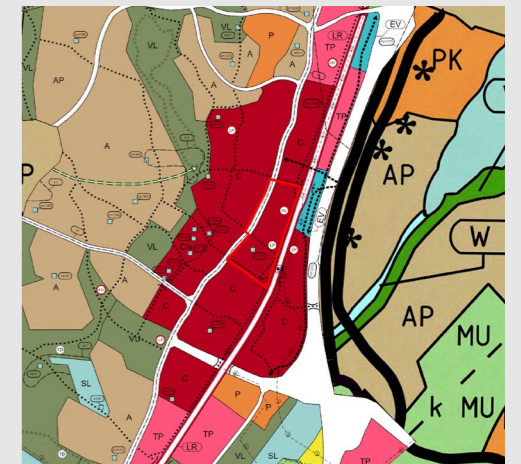
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

I den allmänna planen för Masabyvägen och i kvalitets- och miljöplanen för Masaby har det föreslagits åtgärder för utveckling av området. Kommunen måste främja den successiva förbättringen av Masabyvägen samt beredskapen för genomförandet av Ring III och Masabyportens planskilda anslutning, eftersom okontrollerad tillväxt av tätorten bland annat kan leda till problem med trafikfunktionen.

PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Utdrag ur delgeneralplanssammanställningen



Planläggningssituationen i närområdet

MASABYPORTEN II

PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN



BESKRIVNING AV PROJEKTET

Programmet för deltagande och bedömning för projektet har godkänts i samhällstekniska nämnden 25.05.2023 (§ 62). Genomförandet av områdets trafikarrangemang förutsätter ändå utvidgande av planeringsområdet. Projektets måluppställning grundar sig på Masaby delgeneralplan och på markanvändningen i den anhängiga vägplanen för Ring III.

Projektet möjliggör genomförande av Masabyportens planskilda korsning (korsningsområdet mellan Sundsbergsvägen och Ring III) inklusive bullerskyddskonstruktioner. Det befintliga naturskyddsområdet skapar ytterligare planeringsutmaningar på korsningsområdet. Utöver detta inkluderar projektet bostadsproduktion som passar för centrum vid järnväghållplatsen och

Sundsbergsvägen. I projektet undersöks även placeringen av hållplatsens anslutningsparkering på planeringsområdet samt trafikarrangemangen för den befintliga servicestationen, vilket sannolikt kräver en utvidgning av tomten.

För kommunen och områdets invånare är det viktigt att Masabyportens planskilda anslutning byggs och att trafiksäkerheten för fordonstrafiken fås höjd på en ny nivå jämfört med nuläget. Också fotgängarnas och cyklisternas säkerhet förbättras bland annat i och med förverkligandet av underfarterna. De busshållplatser som busstrafiken förutsätter genomförs på Sundsbergsvägen.



Preliminär avgränsning



Flygblid

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området. Det genomför markanvändningen i Masaby delgeneralplan. Bostadsbyggandet stöder uppnåendet av kommunens MBT-mål.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Trots att projektet ligger på område som omfattas av befintliga kommunaltekniska nätverk, är investeringar i nya kommunalteknikens investeringar oundvikliga och kostnaderna för dem betydande.

Masabyportens planskilda anslutning ingår i genomförandekorgen på MBT 2023-planens projektlista och dess genomförandekostnader är avsevärt höga: projektets preliminära kostnadsberäkning överskrider 40 miljoner € (situation år 2024). Kommunen och staten deltar i byggkostnaderna för anslutningen.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- LIVS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Byggandet av Masabyportens planskilda anslutning förbättrar Masaby centrum's attraktionskraft som område för handel och företagsverksamhet. Tack vare förbättringen av trafikens smidighet betjänar genomförandet av den planskilda anslutningen också näringslivet. Kollektivtrafikens servicenivå förblir god. Tack vare den goda tillgängligheten har projektet också positiva klimatkonsekvenser. Kommunens markägo på området är ringa.

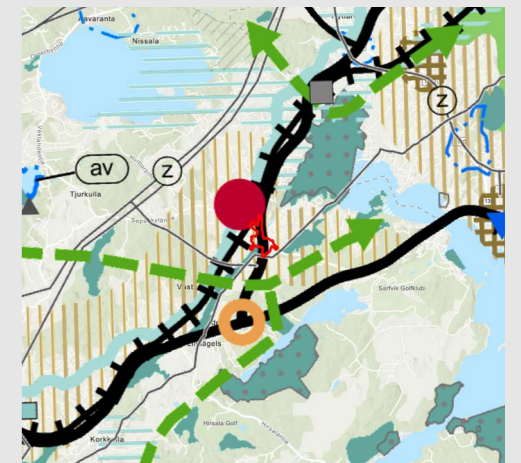
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Behovet av naturutredningar i projektet utreds när planeringen inleds.

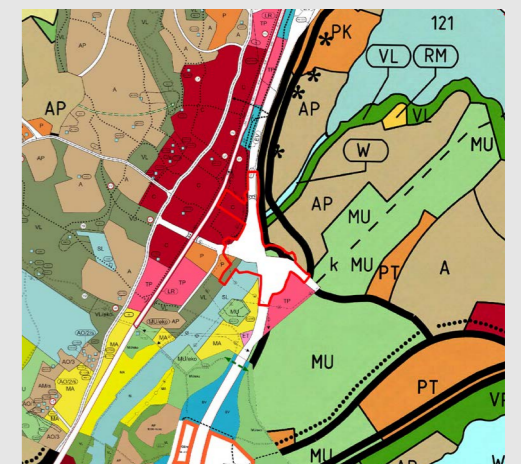
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEACTANDE

Vägplanen för Ring III gällande Majviksportens planskilda anslutning kan godkännas i Traficom när detaljplanen som gäller området har vunnit laga kraft.

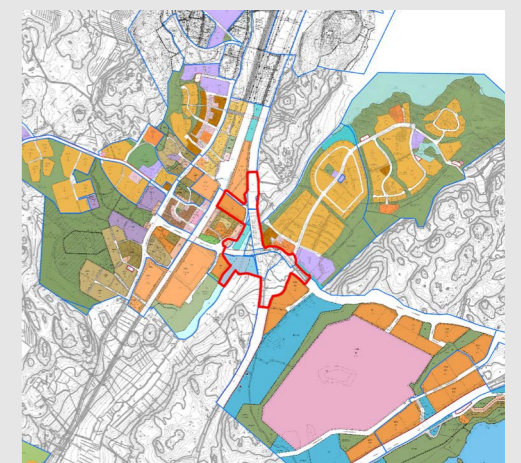
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Utdrag ur delgeneralplanssammanställningen



Planläggningssituationen i närområdet



BESKRIVNING AV PROJEKTET

Av programmet för deltagande och bedömning för projektet (stn 15.11.2018, § 14.6) framgår ambitiösa mål som gäller en ny typ av ekointelligent by som lanserats av markägaren. I Masaby delgeneralplan har projektet konstaterats. Planens beredningsmaterial har varit framlagt (stn 23.4.2020 § 4.6). Planförslaget var framlagt i slutet av våren 2021 (kst 29.3.2021 § 110). I början av sommaren 2023 framskred projektet till samhällstekniska nämnden för godkännande (15.6.2023 § 70), därefter har det framkommit behov av att justera planmaterialet.

Planeringsområdet som planläggs för småhusboende ligger väster om Masaby tätort längs Smedsbyvägen. Projektet består av en ekointelligent by och det närliggande området för kompletterande byggande. Syftet är att bygga ett dagis i byn. Avståndet mellan Masaby centrum och tåghållplatsen är som mest ca 2,5 kilome-

ter. Från området ska smidiga trafikförbindelser byggas till Masaby centrum, idrottsparken och näromgivningen. Projektet förstärker utvecklingen av Masaby centrum.

I markanvändningen bör man beakta målen för ordnandet av trafiken och kommunalteknikens beredskap på närområdet. Ordnandet av kollektivtrafik till området utreds i samarbete med HRT.

Högklassigt byggande av en ekointelligent by på ett säreget och hållbart vis är en utmaning och en möjlighet. Utöver högklassig bebyggd miljö är syftet att på området bygga ekologiskt och klimatpolitiska nya innovationer. I planeringen av projektet lyfter man fram bland annat boendets försöksnatur, byggande i grupp och energilösningar och trafiksätt med effektivt koldioxidavtryck som erbjuds de boende.



Preliminär avgränsning



Flygblid

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området. I Nylands landskapsplan har området anvisats som bland annat reservområde för tätortsfunktioner. Om en betydande mängd bostadsbyggande genomförs på området, befrämjar det uppfyllande av kommunens MBT-mål.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Fastän de kommunaltekniska näten ligger i närheten av området, innebär byggandet av området en stor kostnad då även det nuvarande nätet måste förbättras. Längs huvudleden (Smedsbyvägen) ska ungefär en kilometer gång- och cykelled byggas, dessutom ska den bli en kommunal gata. Kollektivtrafikens servicenivå på området är dålig och de nuvarande bussturerna betjänar heller inte det nya bostadsområdet. På Sundsbergsvägen finns den närmaste busshållplatsen med förbindelser i riktning mot kommuncentrum och Helsingfors.

På Nissnikun koulus plats byggs nya Nissnikuhuset där det finns nya utrymmen för de lägre och högre årskurserna samt för biblioteket och ungdomslokalen. Det är skäl att utreda behovet av det nya daghemmet som planerats till området.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- LIVS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet ligger delvis på kommunägda marker. Fastän projektet inte är näringslivspolitiskt, har det då det fullföljs tack vare det ökande invånarantalet en positiv inverkan på mångsidigare tjänster i Masaby centrum. Det ska införas busslinjer på den ringformade förbindelsen som ingår i delgeneralplanen för Masaby, vilket kommer att förbättra områdets tillgänglighet och ha en positiv klimatpåverkan på projektet.

④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Naturvärdena har utretts: genom området löper bland annat en ekologisk förbindelse. I övrigt ligger tyngdpunkten i planeringen på högklassigt genomförande av området, också de skyddade byggnaderna bevaras.

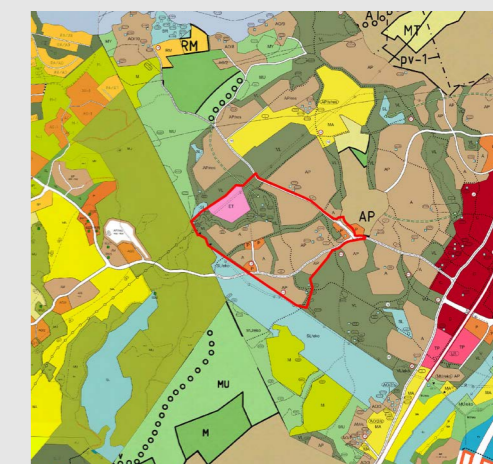
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

Masabyvägens genomförda trafikarrangemang (dvs. Smedsbyvägens och Sundsbergsvägens korsningsområdet) är till fördel för projektet. Kommunen måste dessutom främja beredskapen att bygga den planskilda anslutningen för Ring III och Sundsbergsvägen, eftersom okontrollerad tillväxt av Masabyområdet kan leda till bl.a. problem med trafikfunktionen.

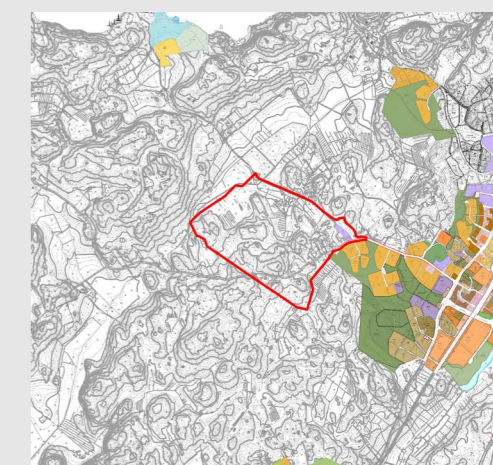
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Utdrag ur delgeneralplanssammanställningen



Planläggningssituationen i närområdet

SOLBACKA OCH MAJVIK

PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN



BESKRIVNING AV PROJEKTET

Programmet för deltagande och bedömning för projektet behandlades i kommunaltekniska nämnden 15.3.2018 (§ 32). Detaljplanens beredningsmaterial har varit framlagt 14.8–15.9.2017, enligt samhällstekniska nämndens beslut 31.5.2017 (§ 44). Områdets markanvändning genomförs i enlighet med delgeneralplanen för Masaby.

Planeringsområdet ligger i Masaby tågstation omedelbar närhet och i Esbovikens strandzon. Till området byggs en betydande mängd ny bostadsbyggrätt, vilket möjliggör hem för ett par tusen invånare. Markanvändningen för mötes- och kongresshotellet Majvik och området norr om hotellet uppdateras. Tack vare närheten till tågstationen i Masaby och stamlinjens hållplatser inom busstrafiken är kollektivtrafikutbudet på området

mångsidigt och tack vare det är det motiverat med effektiv bostadsproduktion.

I terrängen nära Sundets strandzon anvisas kompletterande byggande. I övrigt bevaras Esbovikens strandzon obbyggd och i projektet har beaktats naturvärden och Esbovikens fågelvattenområde som hör till nätverket Natura 2000.

Mötes- och kongresshotellet Majvik på området sysselsätter flera tiotal personer. Målsättningen på lång sikt är att leda en kollektivtrafikström på matargatan genom området och göra det möjligt för kunder och anställda vid hotellet att utträta ärenden genom att använda kollektivtrafik.



Preliminär avgränsning



Flygblad

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området och stärker utvecklingen av Masaby centrum. Det effektiva byggandet av området baserar sig på närheten av tågstationen. Avsevärt mycket nytt bostadsbyggande främjar uppfyllandet av kommunens MBT-mål.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet är med anledning av bron för fordonstrafik över Ring III och den utmanande jordmånen dyrt att genomföra för kommunalteknikens del. Naturvärdena innebär utmaningar för hanteringen av dagvatten. Projektet ligger dock i närheten av de befintliga kommunaltekniska nätverken. Kollektivtrafikens servicenivå är god på området, såsom även närheten.

Bullerbekämpningsåtgärderna och den eventuella vibrationseffekten som förorsakas av järnvägen inverkar på byggnadskostnaderna. Man bekämpar buller i första hand genom att placera byggnaderna så att de förhindrar att bullret når gårdsområdena.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet är privat och är inte i första hand näringspolitiskt, även om man ämnar utvidga hotellet. Geoinformationscentralen CGI:s (f.d. Geodetiska institutet) verksamhet flyttar till huvudstadsregionen. Den nya markanvändningen skapar som mest endast några tiotal nya arbetsplatser. De nya invånarna har en positiv inverkan på Masaby centrum och diversifiering av tjänsterna där.

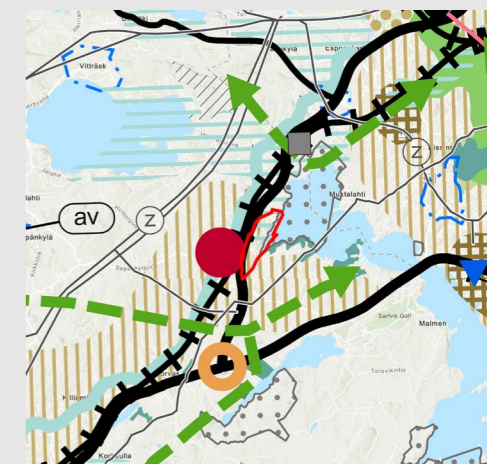
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Projektets naturvärden har utretts och Natura-bedömningen av Esbovikens fågelvattenområde har gjorts upp. Naturområdena som innefattar skyddsvärden bevaras. Det torde komma begränsningar för rekreativ användning på havsstranden genom samordnande av verksamheten med skötsel- och nyttjandeplanen för Esbovikens Naturaområde. Områdets skyddade byggnader bevaras. Dessutom har en del av området klassificerats som en områdeshelhet i kulturmiljön, vilket beaktas i planeringen av området.

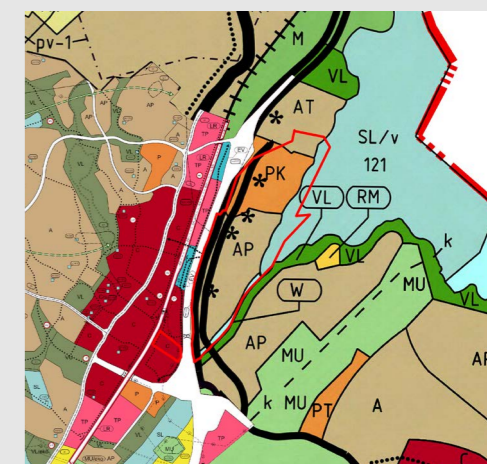
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

I markanvändningen i projektet beaktas vägplanen för Ring III (ändring), som omfattar bl.a. två planskilda anslutningar och områdets interna trafikregleringar.

PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Utdrag ur delgeneralplanssammanställningen



Planläggningsituationen i närområdet

SARVVIKSSTRANDEN

PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN



BESKRIVNING AV PROJEKTET

Programmet för deltagande och bedömning för projektet har godkänts i kommunaltekniska nämnden 15.6.2016 (§ 49). Sarvviksstrandens planförslag var framlagt år 2019 (kst 11.3.2019, § 77). Projektet ligger på Esbovikens strand på Sarviks bostadsområde på en synlig plats vid havsstranden. Likaså syns platsen till Västerleden. Med anledning av läget ska byggandet utföras i hög kvalitet med tanke på stadsbilden. För projektet görs upp ett uppdaterat program för deltagande och bedömning.

Projektet gäller två kvarter (2203 och 2204), av vilka det större gränsar till havsstranden, och på dess plats planeras en betydande mängd ny bygggrätt för flervåningshus för ungefär 600 invånare. Dessutom är målet att på området placera en strandpromenad. Man undersöker möjligheterna att bygga en småbåtshamn som tjänar invånarna. På strandpromenaden är syftet att genomföra verksamhet som betjänar invånarna, som ett café som också skulle fungera som bas för den eventuella



Preliminär avgränsning

småbåtshamnen. Markanvändningen i kvarteret för småhustomter på backkrönet ändras till småhustomt i bolagsform, och invid gatan genomförs nytt småhusdominerat byggande.

För tillfället ligger de närmaste skolorna för finskspråkiga elever på Sarviks bostadsområde i Herrgårdsstranden och Masaby. I omedelbar närhet till området finns ett finskspråkigt daghem. De svenskspråkiga elevernas närmaste skola för årskurserna 1–6 ligger i Bobäck och för årskurserna 7–9 i kommuncentrum. Det närmaste svenskspråkiga daghemmet ligger i Masaby.

Fastän området stöder sig på servicen i Masaby, kommuncentrum och Esbo, är projektet positivt med tanke på utvecklingen av Sarviks bostadsområde, eftersom det främjar placering av service på området. I områdets omedelbara närhet finns ett daghem som öppnades hösten 2016. I omedelbar närhet av projektet ligger också Sarviks golfbana. Området hör till Sundsbergs delgeneralplan.



Flygblad

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området. Om på området genomförs en betydande mängd bostadsbyggande, befrämjar det genomförandet av kommunens MBT-avtal.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på område med befintliga kommunaltekniska nät och god nåbarhet. Visserligen förutsätter den eftersträvarde byggnadsmängden förbättring av kommunalteknikens kapacitet eller byggande av ny kommunalteknik. Det nya gatubyggandet är ringa. Strandboulevarderna byggs så den blir högklassig. Kollektivtrafikens servicenivå är god på området.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet är privat och det är inte i första hand näringslivspolitiskt, eftersom det torde ge området endast några nya arbetsplatser och även de är eventuellt säsongbetonade. En eventuell småbåtshamn betjänar områdets invånare. Projektet ligger förhållandevis nära Stensviks metrostation, dit det kan ordnas fungerande bussförbindelser.

④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

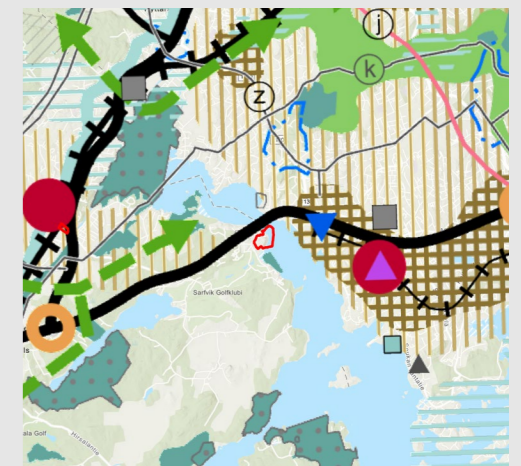
Projektets naturvärden har utretts. Byggandet på en mycket synlig plats i landskapet fordrar kvalitativ styrning av byggnadssättet.

Ett av projektets mål är att i närheten av stranden möjliggöra en förbindelse som skulle göra rekreationsrutterna på bostadsområdet i Sarvik mångsidigare. Projektet äventyrar inte med detaljplanen förenliga naturvärden eller rekreationsförbindelser. I en eventuell småbåtshamn borde man anlägga några gästbåtsplatser, vilket skulle mångsidiggöra småbåtsservicen i Kyrkslätt.

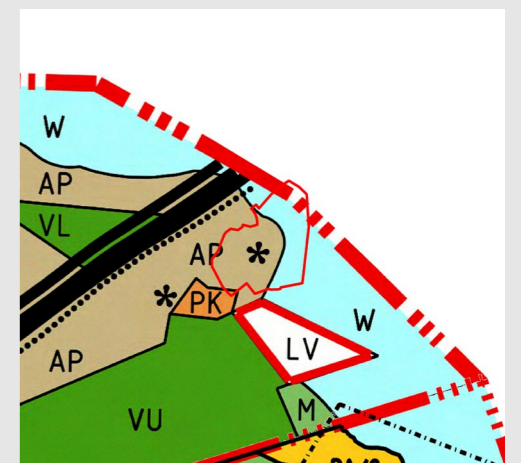
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEACTANDE

Stensviks metrostation ligger på några kilometers avstånd från de östligaste delarna av bostadsområdet i Sarvik. Den inverkar positivt på områdets dragningskraft och genomförande. Kommunen ska se till att det finns tillräckliga bussturer på Sarviksallén då byggandet av bostadsområdet i Sarvik framskrider.

PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kyrkslätt generalplan 2020



Planläggningssituationen i närområdet