



## 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.

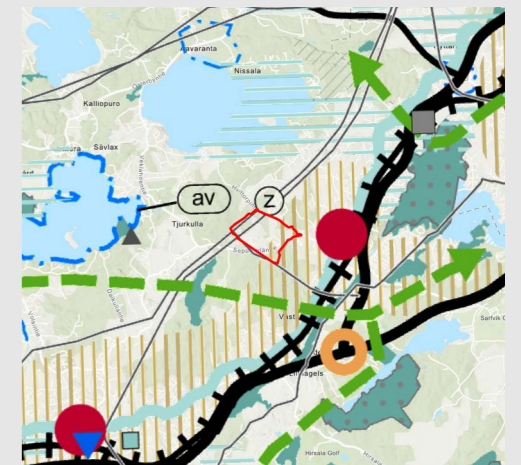
### ④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

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.

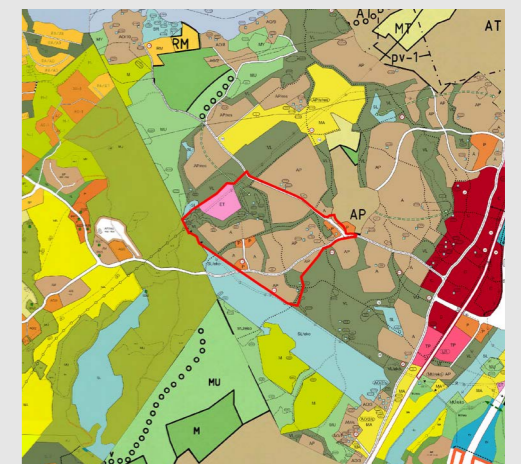
### ⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

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.

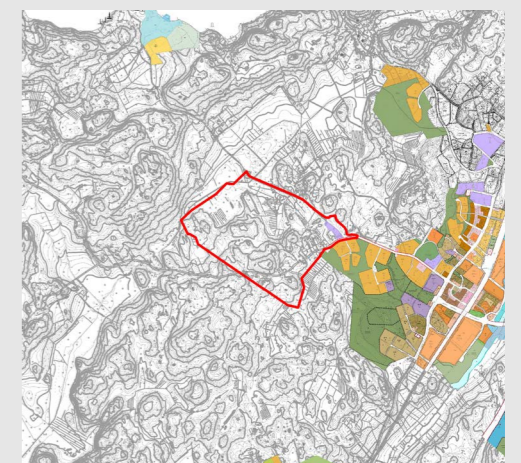
## PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Utdrag ur delgeneralplanssammanställningen



Planläggningssituationen i närområdet