

VAD FÄSTER MAN UPPMÄRKSAMHET VID I PLANE-

Planeringen grundar sig bland annat på följande utgångsuppgifter. Utredningarna kommer att kompletteras under planeringens gång.

- Kyrksläotts kommunstrategi 2015-2017, Kyrksläotts kommun, 2015
- Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040, Pöyry Finland Oy, 2014
- Utvecklingsbild för Masaby och Bobäck 2040 - En stad nära naturen, Kyrksläotts kommun, 2016
- Masaby delgeneralplan (under arbete), Kyrksläotts kommun
- Kvalitets- och miljöplan för Masaby, FCG Oy, 2016
- Bullerutredning för Masaby, FCG Oy, 2014

- Naturutredning för områdena Masaby och Bobäck, Enviro, 2015
- Byggnadskultur och kulturlandskap i Kyrkslätt, Sigbritt Backman, 1992
- Inventering av den byggda kulturmiljön (Masaby område), Stadionark, 2015
- Kyrksläotts historiska vägar (Maunu Häyrynen 1987)
- Kyrkslätt Hvitträsk, arkeologisk inventering på planområdet (Museiverket, arkeologiska fälttjänster, Satu Koivisto 2012)
- Inventering av Bjönsbackens detaljplaneområde och specialinventering av fornlämningar från historisk tid i Masaby, Mikrolitti Oy, 2016

Under planeringen bedöms åtminstone följande direkta och indirekta konsekvenser som medförs av planen:

Miljökonsekvenser:

- ✓ Konsekvenser för samhällsstrukturen
- ✓ Konsekvenser för trafiken och trafiksäkerheten
- ✓ Konsekvenser för parkeringen
- ✓ Konsekvenser för energi- och vattenförsörjningen
- ✓ Konsekvenser för dagvattnet
- ✓ Konsekvenser för naturförhållandena (jordmånen, vattenhushållningen, växtligheten, djurvärlden, naturtyperna)
- ✓ Konsekvenser för klimatförändringen

Samhällsekonomiska konsekvenser:

- ✓ Konsekvenser för kommunens investerings- och driftkostnader, såsom byggande av kommunal teknik
- ✓ Konsekvenser för kommunens intäkter, såsom eventuella inkomster från tomtförsäljning
- ✓ Konsekvenser för kommunens samfunds-, person- och fastighetsskatteintäkter
- ✓ Konsekvenser för servicestrukturen

Sociala konsekvenser:

- ✓ Konsekvenser för serviceutbudet
- ✓ Konsekvenser för rekreativ användning
- ✓ Konsekvenser för den sociala miljön och nätverken
- ✓ Konsekvenser för befolknings- och åldersstrukturen
- ✓ Konsekvenser för fritidsfunktioner och deras prioriterade områden
- ✓ Konsekvenser för arbetsplatserna och näringsverksamheten

Kulturella konsekvenser:

- ✓ Konsekvenser för landskapet och tätortsbilden
- ✓ Konsekvenser för den byggda kulturmiljön och den lokala kulturen
- ✓ Konsekvenser för fornlämningarna

Konsekvenser bedöms förutom på själva planeringsområdet även på ett område som är vidare än planeringsområdet och där planen antagligen förorsakar förändringar (se kartbilden). I bedömningen utnyttjas ovanstående ursprungsmaterial samt respons från intressenterna. Under planläggningsprocessen har

man redan utarbetat en inventering av den byggda miljön, en trafikgranskning och en dagvattenutredning. Konsekvensbedömningen presenteras både i utkast- och i förslagsskedet som en del av planbeskrivningen. Konsekvensbedömningen görs huvudsakligen av planförfattaren.

HAR MAN REDAN AVTALAT OM NÅGON-

Enligt 91 a § i markanvändnings- och bygglagen är en markägare inom ett område som detaljplaneras, och som har avsevärd nytta av detaljplanen, skyldig att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Kommunen och markägaren avtalar om deltagandet i kostnaderna genom ett markanvändningsavtal. Efter att detaljplaneutkastet blivit färdigt kommer kommunen att föreslå markanvändningsavtal till de markägare på området som skulle få avsevärd nytta, alltså extra byggrätt,

av detaljplanen. Ersättningen som markägaren betalar kommunen fastställs på basis av hurdana investeringskostnader för samhällsbyggande förverkligandet av planen förorsakar kommunen och vilken ekonomisk nytta markägaren får av förverkligandet av planen. Godkännande av detaljplanen i fullmäktige förutsätter att kommunen och ovan nämnda markägare har undertecknat ett markanvändningsavtal och att avtalen vunnit laga kraft.

HUR KAN JAG GE RESPONS PÅ PROGRAMMET FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖM-

Det här programmet för deltagande och bedömning har behandlats i kommunaltekniska nämnden i Kyrkslätt 15.11.2018.

Programmet kan vid behov ändras under planeringsarbetet.

När planen bereds kan man ta del av planeringsmaterialet vid kommunens planläggnings- och trafiksystemtjänster på adressen: **Ervastvägen 2, Kommunaltekniska väsendet 2. vån., Kyrkslätt**, eller på webben på adressen: <https://www.kyrkslatt.fi/planlaggningen>

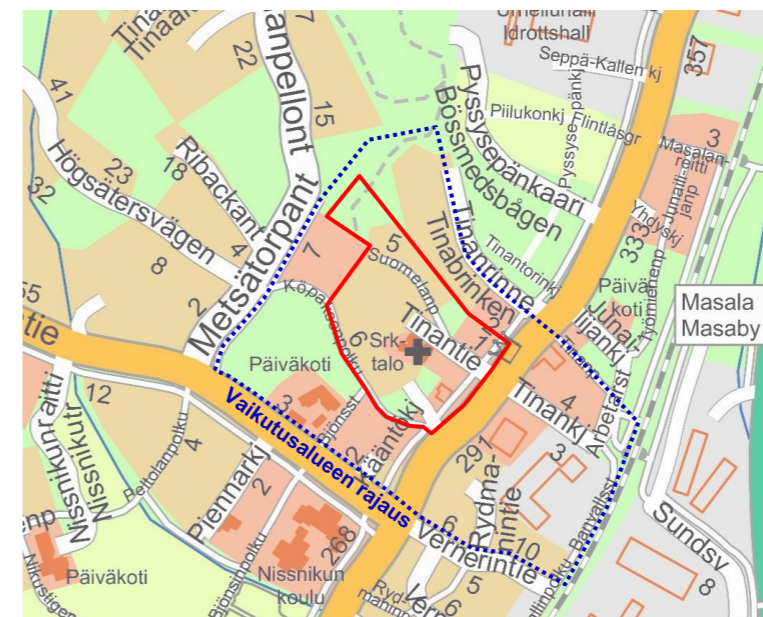
Respons på programmet för deltagande och bedömning kan sändas under adressen: **Kyrksläotts kommun / Registratur, PB 20, 02401 Kirkkonummi** eller per e-post: kirjaamo@kirkkonummi.fi

Ytterliga inforamtion om planprojektet ges av:
Planläggningsarkitekt Annika Pousi, tfn: 050 327 3413
E-post: annika.pousi@kirkkonummi.fi

DETALJPLANEN FÖR BJÖNSBACKEN

Detaljplaneändring som gäller kvarteren 2022, 2023 och 2027 samt tillhörande närreklamations-, park-, parkerings- och gatuområden.

Program för deltagande och bedömning (MBL 62 § och 63 §)



Planeringsområdets läge på guidekartan



Illustration för planförslaget (kst 9.5.2016 § 132)

VAD PLANERAR MAN?

Programmet för deltagande och bedömning för detaljplanen för Bjönsbacken har tidigare godkänts i samhällstekniska nämnden 23.10.2014 (§ 64). Förslaget till detaljplan för Bjönsbacken (kst 9.5.2016 § 132) var framlagt våren 2016.

Av detaljplaneförslaget (kommunstyrelsen 9.5.2016, § 132) har man efter framläggningstiden bildat två separata projekt: Bjönsbackens och Vernersparkens detaljplaner. Vernersparkens plan vann laga kraft 2017. Bjönsbacken omfattar västra sidan av Masabyvägen och enligt planförslaget skulle det komma 125 nya invånare till området. Eftersom det efter framläggningen av förslaget framkommit behov av ändring i markanvändningen både i flervåningshuskvarteret och på området för fristående småhus, uppgörs ett nytt planförslag. Området byggs i enlighet med principerna i kvalitets- och miljöplanen för Masaby som blev färdig 2017.

Projektet ligger i Masaby centrum och fullföljandet av projektet är av stor betydelse för utvecklingen av Masaby centrum, eftersom ersättandet av den tomma affärsbyggnaden med ett högklassigt flervåningshus förbättrar omgivningen kring området. Området ligger i Masaby tågstationens omedelbara närhet och därifrån finns bra kollektivtrafikförbindelser bl.a. till huvudstadsregionen och till kommuncentrum. Projektets huvudmål är att utöka invånarantalet i Masaby stationsområde, förbättra stadsbilden och bygga offentliga utrymmen av god kvalitet. Dessutom är syftet att i någon mån placera nya affärsutrymmen på området.

Målet med det nya programmet för deltagande och bedömning är att informera intressenterna om den uppdaterade tidtabellen och den ändrade områdesavgränsningen.

VARFÖR PLANERAR MAN?

Planläggningsprogram

Ändringen av detaljplanen för Bjönsbacken ingår i det av kommunfullmäktige 13.9.2018 (§ 72) godkända planläggningsprogrammet för Kyrkslätt för åren 2019-2023. Planprojektet grundar sig utöver på planläggningsprogrammet dessutom på olika planer av högre grad som definierar användningen av området och styr detaljplaneringen av det.

Landskapsplan

Planeringsområdet berörs av landskapsplanen för Nyland (fastställd 2006), etapplandskapsplan 2 för Nyland (fastställd 2014) och etapplandskapsplan 4 för Nyland som trädde i kraft 2017. I landskapsplanen har Masabyområdet anvisats som område för centrumfunktioner. Närmiljön anvisas som ett område som ska förtäta till ett område för tätortsfunktioner.

Generalplan

I Kyrksläotts år 2000 lagakraftvunna generalplan är planeringsområdet nästan i sin helhet område för centrumfunktioner (C). På området är delgeneralplanen för Masaby, vars utkast var framlagt i slutet av 2017, anhängig.

Detaljplan

Planeringsområdet berörs av två ändringar av detaljplanen för Masaby centrum (godkända 1998 och 2001).

I dem har längs Masabyvägen anvisats ett kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K), ett kvartersområde för kyrkor och övriga kyrkliga byggnader (YK), ett kvartersområde för byggnader för offentlig närservice där miljön ska bevaras (YL/s), ett kvartersområde för bostadshus (A), en park (VP) samt närreklamationsområde-skog (VL-M). Områdets detaljplaner innehåller bostadsbyggrätt på totalt ca 5200 v-m² och affärsbyggrätt på ca 1500 v-m².

VAR PLANERAR MAN?

Läge och trafikförbindelser

Planeringsområdet ligger i Masaby centrum i närheten av tågstationen ca sju kilometer nordost om Kyrksläotts kommuncentrum och ca 25 kilometer väster om Helsingfors. Området har ett ypperligt läge längs kustbanan och Ring III. Restiden till Kyrksläotts kommuncentrum och Esbo centrum är som minst under tio minuter och till Helsingfors centrum en knapp halv timme.

Natur, jordmån och rekreation

Planeringsområdet består huvudsakligen av bebyggd miljö. I områdets norra del finns en skogsdunge i naturtill-

stånd. Skogsdungen och därtill anslutande Tinaparken fungerar som rekreationsområden för invånare. Jordmännen i planeringsrådets västra del är berg som mot öster först övergår i morän.

Befolkning, arbetsplatser och service

På planeringsområdet bor ca 60 invånare. På planeringsområdet ligger en knappt 2000 v-m² stor affärslokal som för närvarande står tom. På planeringsområdet ligger också Kyrksläotts församlings församlingshem i Masaby. På området finns ingen kommunal service. Närmaste daghem och skola ligger på planeringsrådets influensområde på några hundra meters avstånd.

Areal och markägoförhållanden

Planeringsrådets areal är ca 4,6 ha. De mest betydande markägarna på området är Kyrksläotts kommun, Kyrksläotts kyrkliga samfällighet och Bonava Finland Ltd.

Kommunalteknik, byggnader och kulturhistoria

Planeringsområdet är anslutet till kommunaltekniken. Planeringsområdet och dess näromgivning domineras av den vid Tinavägen i slutningen belägna, med tanke på byggnadskulturen betydande områdeshelheten, byggnadsgruppen Furugård och andra bostadsbyggnader med skyddsvärden.

2018
hösten

PDB

HUR FRAMSKRIDER PLANERINGEN?

- planläggaren/planförfattaren utarbetar **ett program för deltagande och bedömning alltså ett PDB**
- sakkunniga utarbetar nödvändiga utredningar

HUR KAN JAG PÅVERKA PLANERINGEN?

- PDB och anhängiggörandet av detaljplanen **kungörs** i Kirkkonummen Sanomat samt meddelas **per brev** till markägarna på planeringsområdet
- PDB finns till påseende på kommunens **webbplats** och **kommunkansliet**

DEM BESLUTAR OM PLANERINGEN?

- **kommunaltekniska nämnden** godkänner programmet för deltagande och bedömning

DEM GÄLLER PLANERINGEN?

Markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen, kan delta i planläggningen. Dessa grupper kallas intressenter.

Intressenter i ändringen av detaljplanen för Bjönsbacken är:

Markägare och invånare:

- markägarna och invånarna i planeringsområdet med närområde

2019
våren

FÖRSLAGSKEDET

- planläggaren/planförfattaren uppgör **ett justerat planförslag** (= karta och beskrivning) samt bemötanden till åsikterna och utlåtandena som inkommit om planförslaget (förslaget till detaljplan för Bjönsbacken, kst 9.5.2016, § 132)

- planförslaget och direktiven för närmiljön och byggnadssättet **framläggs** offentligt på kommunkansliet och på kommunens bibliotek under minst 30 dagar. Skriftliga **anmärkningar** mot planförslaget kan inlämnas till kommunstyrelsen.
- om planförslaget begärs **utlåtanden** av berörda myndigheter, föreningar och övriga samfund
- **ett invånarmöte/planläggarens mottagning** ordnas om planförslaget
- om framläggningen och invånarmötet/planläggarens mottagning informeras **med en kungörelse och ett brev**

- **kommunaltekniska nämnden** behandlar planförslaget och bemötandena på inkomna åsikter och utlåtanden och förelägger kommunstyrelsen dem
- **kommunstyrelsen** godkänner planförslaget och bemötandena och lägger fram planförslaget offentligt

Företag:

- företagen i närområdena
- Caruna Espoo Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- Elisa Abp
- Telia Finland Abp

Föreningar och andra samfund:

- Kyrksläotts företagare rf
- Kyrksläotts miljöförening rf
- Kyrksläotts Hembygdsförening rf
- Kyrksläotts Småfastighetsförening rf
- Masaby Invånareförening rf
- Kyrksläotts Natur och Miljö rf

2019
hösten

GODKÄNNANDE

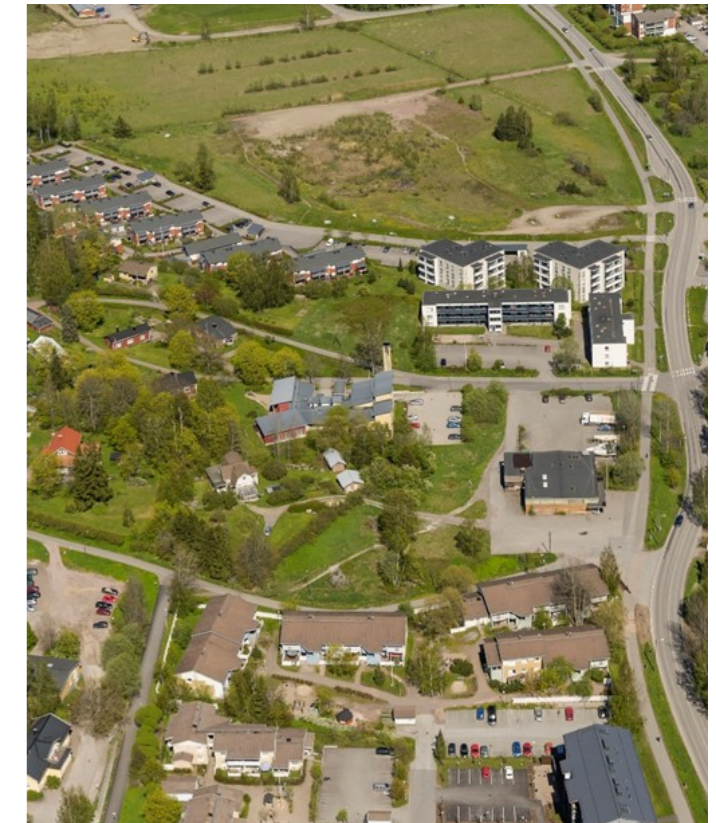
- planläggaren/konsulten utarbetar ett eventuellt justerat planförslag (= karta och beskrivning) samt bemötanden till anmärkningarna och utlåtandena som givits om planförslaget

- beslutet om godkännande av planen kan **överklagas** hos Helsingfors förvaltningsdomstol

- **kommunaltekniska nämnden** behandlar planen och bemötandena till inkomna åsikter och utlåtanden och förelägger kommunstyrelsen dem
- **kommunstyrelsen** behandlar planen och bemötandena och förelägger kommunfullmäktige dem
- **kommunfullmäktige** godkänner planen och bemötandena

Myndigheter:

- Kyrksläotts kommun: Byggnadstillsynen, miljövärden, Kyrksläotts Vatten, utvecklingsdirektören, namnkommitén, vård- och omsorgssektorn, bildnings- och fritidstjänsterna, handikapprådet, äldrerådet
- Nylands förbund
- Nylands NTM-central
- Esboregionens miljö- och hälsoskydd
- HRM Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
- HRT Samkommunen Helsingforsregionens trafik
- Trafikverket
- Västra Nylands polisinsättning
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands landskapsmuseum
- Museiverket



↑ flygbild på planeringsområdet

↓ Bjönsbackens planförslag som var framlagt våren 2016

