



# MASABY DELGENERALPLAN

BESKRIVNING AV DELGENERALPLAN



## BESKRIVNING AV DELGENERALPLANEN

som gäller delgeneralplanekartan som daterats 25.10.2021.



**Kommun:** Kyrkslätt

**Planens namn:** **DELGENERALPLANEN FÖR MASABY**

**Planförfattare:** Planläggningsarkitekt Elina Virtanen, Kyrksläotts kommun

**Anhängiggjorts:** Kungörelse 30.1.2014.

**Behandlingar:** Program för deltagande och bedömning  
Samhällstekniska nämnden 21.11.2013 (§ 86)  
Samhällstekniska nämnden 26.8.2021 (§ 99)

Utkastet till delgeneralplan  
Samhällstekniska nämnden 30.8.2017 (§ 18)  
Samhällstekniska nämnden 26.10.2017 (§ 52)

Förslag till delgeneralplan  
Samhällstekniska nämnden 29.9.2021 (§ 125)  
Kommunstyrelsen 25.10.2021 (§ 471)

Godkännande av delgeneralplanen  
Samhällstekniska nämnden XX.XX.20XX (§ XX)  
Kommunstyrelsen XX.XX.20XX (§ XX)  
Kommunfullmäktige XX.X.20XX (§ XX)

**Projektnummer:** 33000

**Ärendenummer:** 1643/2019

**Ritningsnummer:** 3454



## 1 INLEDNING

Masaby är en av de centralaste tätorterna med tanke på utvecklingen av Kyrksläotts kommun. Områdets läge i östra Kyrkslätt i huvudstadsregionens omedelbara närhet och områdets mångsidiga natur och historia skapar ett utmärkt utgångsläge för planeringen. Kommunens mål är att skapa ett pärlband av småstäder i sin centrala tätortszon, dvs. längs kustbanan. Här finner invånarna mångsidiga närtjänster och en bostad som passar deras livssituation. Masaby är en av dessa småstäder i pärlbandet där centrumet och stationsregionen förtätas på ett behärskat sätt genom att koncentrera både boende och tjänster på området. Masaby centrumskärnområde är affärscentrumet, som ligger i stationsregionen. Centrumet kompletteras av naturnära småhusdominerade områden som ligger zonmässigt, landsbygdsaktiga områden och närnaturen. I Masaby är den mångsidiga närnaturen en av attraktionsfaktorerna för boendet: på området ligger bland annat Centralskogens omfattande skogsområden, Esbovikens havsstrand och kulturmiljön vid Vitträskstrand med badplatser.

Regionmässigt förbinder sig Masaby tätt till Helsingforsregionen, och det finns utmärkta kollektivtrafikförbindelser från området både till Kyrksläotts kommuncentrum och mot Esbo och Helsingfors. På området pågår flera trafikprojekt och -utredningar, och man strävar till att Masaby i framtiden är en knutpunkt för smart trafik. Målet för Masaby centrum är att vara ett mångsidigt affärscentrum med nya arbetslivsformer och tjänster. Delgeneralplanen gör det möjligt att på ett mångsidigt sätt placera arbetsplatser och tjänster i synnerhet på centrumområdet. Man avgör placeringen av arbetsplatser och tjänster på området i samband med den mer detaljerade planeringen, dvs. detaljplaneringen. Arbetet med delgeneralplanen för Sundsberg, som gränsar till planeringsområdet, har inletts samtidigt med delgeneralplanen för Masaby (situationen år 2021) genom att för området göra upp utvecklingsbilden för Jorvas och Sundsberg 2040 och 2060. Delgeneralplaneringen, som omfattar Sarviksområdet, torde troligtvis inledas år 2022. Invånarna i Sundsberg såväl som invånarna i Bobäck använder tjänsterna i Masaby.

Kommunen eftersträvar som HINKU-kommun kolneutralitet och har förbundit sig till att eftersträva en minskning av växthusgasutsläpp med 80 % från nivån år 2007. På Masaby delgeneralplans planeringsområde är målet att främja boende som strävar till kolneutralitet och nya framtida boendeformer. Den zonvisa samhällsstrukturen som ska förtätas och som anvisas i delgeneralplanen för Masaby i synnerhet i närheten av stationen uppfyller målet gällande kolneutralitet.

Beredningsmaterialet till delgeneralplanen för Masaby var offentligt framlagt 13.11–15.12.2017. Responsen om beredningsmaterialet beaktades i förslagsskedet t.ex. genom att inskränka markanvändningen som anvisats i Centralskogen. Planeringsområdets avgränsning ändrade lite jämfört med beredningsmaterialet då den utvidgades att omfatta en del av strandområdet som hör till Bobäcks by. På så sätt är det möjligt att i delgeneralplanen för Masaby anvisa förbindelser till det omfattande grönområdet i strandzonen och rutternas som planeras runt Esboviken. Parallellt med delgeneralplanen har man arbetat med flera detaljplaner på planeringsområdet, bl.a. detaljplaneprojekten Masabyporten, Bjönsbacken, Solbacka och Majvik, Blåbärsbrinken och Rävkarret. Att bearbeta planerna parallellt har medfört värdefull information till stöd för både delgeneral- och detaljplanläggningen.

## 2 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

### 2.1 Identifikationsuppgifter

Beskrivningen hänför sig till Kyrksläotts kommuns 25.10.2021 daterade plankarta för förslaget till delgeneralplan för Masaby (ritningsnummer 3454). Plankartan har uppgjorts i skalan 1:6000 och dess bestämmelser framgår av bilaga 2.

### 2.2 Planområdets läge

Delgeneralplanen ligger i östra Kyrkslätt i tätorten Masaby och dess näromgivning. Masaby ligger ca sju kilometer nordost om Kyrksläotts kommuncentrum och ca 25 kilometer väster om Helsingfors. Området har ett ypperligt trafikmässigt läge längs kustbanan och Ring III. Restiden med närtåg till Kyrksläotts kommuncentrum och Esbo centrum är som minst under tio minuter och till Helsingfors centrum ungefär en halv timme.

Planområdet har en areal på ca 13 kvadratkilometer. Det bildas av jordbruks- och skogsområden, naturskyddsområden, vattenområden och landsbygdsaktiga bostadsområden. Dessutom omfattar det Masaby stations centrumaktiga omgivning och tätortsområdets bostadsområden, av vilka det mest betydande, Herrgårdsstranden, ligger i Esbovikens strandzon. Terrängen har varierande höjdförhållanden.

Planområdet ansluter i söder till delgeneralplanen för Jorvas och Ingvalsby, som vunnit laga kraft 2013. I norr gränsar det till delgeneralplanen för Bobäck, som är anhängig. Delgeneralplanen för Sundsberg gränsar till planområdets sydöstra del. Masaby tätort och Herrgårdsstrandens bostadsområde är detaljplanerade.



Bild 2. Delgeneralplanens planeringsområde har märkts ut på kartan med röd gräns.

### 2.3 Syftet med och innehållet i delgeneralplanen

Enligt markanvändnings- och bygglagen är syftet med generalplanen att i allmänna drag styra samhällsstrukturen och markanvändningen i kommunen eller en del av den (delgeneralplan) samt att samordna funktionerna. I generalplanen anges principerna för den eftersträvade utvecklingen och anvisas nödvändiga områden till grund för den detaljerade planläggningen och annan planering samt byggande och annan markanvändning. Generalplanen skall tjäna till ledning när detaljplanen utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen.

Delgeneralplanen för Masaby utarbetas som en delgeneralplan med rättsverkningar enligt markanvändnings- och bygglagen. Förslaget till delgeneralplan består av en plankarta, planbeteckningar och planbestämmelser. Utarbetandet av delgeneralplanen för Masaby grundar sig på planlägningsprogrammet för åren 2021–2025 som godkänts av kommunfullmäktige (fge 5.10.2020 § 78). Med hjälp av delgeneralplanen möjliggör man tillväxtförutsättningar för Masaby tätort och dess närområde samt tryggar de ekologiska förbindelserna på området.

Markanvändningen på de nya bostadsområdena anpassas till den rådande landskapsstrukturen som en helhet så att delgeneralplanen med tillräcklig noggrannhet styr detaljplanerna som uppgörs senare. Utöver bostadsområdena är de områden på vilka tröskeln för tätortsbildning överskridits och där tilläggsbyggande kräver mer detaljerad planering anvisade för detaljplanering. På dessa randområden på detaljplaneområdena kan möjligheterna till tilläggsbyggande endast granskas genom noggrannare planering av markanvändningen, det vill säga detaljplanering.

På glesbygdsområdena, på vilka ingen detaljplan utarbetas, stöder man sig i tillståndsberedningen på kommunens byggnadsordning och på dimensioneringsprincipen som anvisats i delgeneralplanen och som i huvudsak grundar sig på dimensioneringen i Kyrkslätts generalplan 2020. Delgeneralplanen tjänar då som stöd för tillståndsberedningen.

Delgeneralplanen gör det möjligt att placera max. 15 000 invånare på området. Det nuvarande invånarantalet på planeringsområdet närmar sig 7 000 invånare (situationen år 2021). I enlighet med kommunens målsättningar och de riksomfattande målen för områdesanvändningen placeras största delen av det nya bostadsbyggandet i centrumzonen, i närheten av Masaby station och invid god servicenivå inom kollektivtrafiken. Koncentreringen av boendet i centrum främjar placering av tjänster och arbetsplatser på området. Boende anvisas zonvis också kring centrumområdet lite längre bort från Masaby station. Centrumet inramas av småhusdominerade områden som förtätas och som stöder sig på tjänsterna i Masaby affärscentrum.

Masabyområdets ökande antal invånare och arbetsplatser samt mångsidigare service innebär också ökad trafik och ökat behov av granskning av trafikregleringarna på området. I delgeneralplaneförslaget har längs den nya ringförbindelsen anvisats områden med kompletterande byggande och nya bostadsområden. I ringförbindelsens södra del finns ett område som är viktigt för flygekorrens livsmiljö och där det inte anvisas bostadsbyggande.

Med hjälp av delgeneralplanen styrs boendet till gynnsamma områden ur markanvändningsperspektiv, så att till exempel befintliga ekologiska nätverk bevaras i funktionsdugligt skick och grönnätet utgör en så enhetlig helhet som möjligt. Den i planområdets östra del belägna s.k. Centralskogen är områdets mest betydande ekologiska förbindelse, som man strävar efter att bevara som ett så vidsträckt och enhetligt skogsområde som möjligt.

För utarbetandet av planen har i Kyrkslätts kommun ansvarat kommunarkitekt Tero Luomajärvi och planlägningsarkitekterna Kaisa Kilpeläinen, Annika Pousi samt Elina Virtanen, som svarat för uppgörandet av planförslaget.

### 2.4 Planens målår

År 2050 är delgeneralplanens målår, vilket avser att detaljplaneområdena och områdets trafiksystem som anvisats i delgeneralplanen har genomförts före detta år.

## 2.5 Beskrivningens innehållsförteckning

1	INLEDNING .....	1
2	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
2.1	Identifikationsuppgifter .....	2
2.2	Planområdets läge.....	2
2.3	Syftet med och innehållet i delgeneralplanen .....	3
2.4	Planens målår .....	3
2.5	Beskrivningens innehållsförteckning .....	4
2.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen .....	7
2.6	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen.....	7
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN .....	9
3.1	Planeringssituation .....	9
3.1.1	Landskapsplan.....	9
3.1.2	Generalplan .....	11
3.1.3	Detaljplan.....	12
3.1.4	Byggnadsordning .....	13
3.1.5	Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 .....	13
3.1.6	Övriga centrala planer och utredningar.....	14
3.2	Markägoförhållanden .....	14
4	SAMMANDRAG .....	16
4.1	Skeden i planprocessen.....	16
4.2	Planens centrala innehåll.....	16
4.2.1	Dimensionering av byggrätten.....	17
4.2.2	Ekologiskt nätverk.....	18
4.3	Genomförande av planen .....	18
5	ALLMÄN BESKRIVNING AV OMRÅDET.....	19
5.1	Historia.....	19
5.2	Befolkning, arbetsplatser och service.....	21
5.3	Bebyggd miljö.....	23
5.3.1	Samhällsstruktur och dess utveckling.....	23
5.3.2	Markanvändning .....	24
5.3.3	Trafik .....	25
5.3.4	Samhällsteknisk försörjning.....	27
5.3.5	Byggd kulturmiljö.....	27
5.3.6	Byggnadsarv.....	28
5.3.7	Fornlämningar.....	28
5.3.8	Minnesmärken .....	29
5.3.9	Störande faktorer i miljön .....	30
5.4	Naturmiljö.....	31

5.4.1	Landskapsstruktur.....	31
5.4.2	Jordmån och byggbarhet.....	31
5.4.3	Ekologiska förbindelser .....	33
5.4.4	Naturmiljö .....	34
5.4.5	Skyddsområden.....	34
5.4.6	Arter i bilagan (iv) till naturdirektivet.....	35
6	DELGENERALPLANENS PLANERINGSSKEDEN OCH VÄXELVERKAN.....	36
6.1	Behov av delgeneralplanering.....	36
6.2	Inledning av delgeneralplanen och beslut som gäller det.....	36
6.3	Deltagande och samarbete .....	36
6.3.1	Intressenter.....	36
6.3.2	Program för deltagande och bedömning.....	37
6.3.3	Geoinformationsförfrågan.....	37
6.3.4	Myndighetssamråd.....	37
6.4	Planens beredningsmaterial.....	37
7	MÅL FÖR DELGENERALPLANEN.....	39
7.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen.....	39
7.2	Mål som härletts ur regionala strategier .....	39
7.3	Kommunens allmänna mål.....	40
7.3.1	Kommunstrategi.....	40
7.3.2	Befolkningsmål .....	40
7.3.3	Nätverket Kolneutrala kommuner (HINKU) .....	41
7.3.4	Utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2040 .....	41
7.4	Mål som uppkommit och preciserats under processen .....	42
7.4.1	Planens huvudmål .....	42
7.4.2	Myndigheternas mål.....	43
7.4.3	Intressenternas mål .....	44
7.4.4	Mål som härletts ur konsekvensutredningarna.....	44
8	BESKRIVNING AV DELGENERALPLANEN.....	50
8.1	Dimensionering av delgeneralplanen .....	50
8.2	Delgeneralplanens områdesreserveringar och planbeteckningar .....	55
8.2.1	Boende .....	55
8.2.2	Arbetsplatser och service .....	57
8.2.3	Trafik .....	58
8.2.4	Rekreations- och friluftsområden.....	61
8.2.5	Jord- och skogsbruksområden .....	63
8.2.6	Samhällsteknisk försörjning.....	64
8.3	Särdrag och skyddsobjekt.....	65
8.3.1	Naturmiljö .....	65
8.3.2	Kulturmiljö.....	68



8.4	Jämförelse med riksomfattande mål för områdesanvändningen .....	71
8.5	Jämförelse med landskapsplanen .....	71
8.6	Jämförelse med den gällande generalplanen .....	72
8.7	Jämförelse med de gällande detaljplanerna .....	73
8.8	Jämförelse med utvecklingsbilderna .....	73
9	KONSEKVENSBEDÖMNING .....	74
9.1	Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö .....	74
9.2	Konsekvenser för jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet .....	76
9.3	Konsekvenser för växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna .....	78
9.4	Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen samt samhälls- och energiekonomi .....	80
9.5	Konsekvenser för trafiken .....	80
9.6	Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön .....	81
9.7	Konsekvenser för utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet .....	81
10	GENOMFÖRANDE AV DELGENERALPLANEN OCH RÄTTVERKNINGAR .....	83
10.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet .....	83
10.2	Genomförande och tidtabell .....	83
10.2.1	Ordning för genomförande av delområden .....	83
10.3	Delgeneralplanens rättsverkningar .....	83
10.3.1	Landskapsplanens styrande verkan .....	84
10.3.2	Inverkan på myndigheterna .....	84
10.3.3	Byggnadsordning .....	84
10.3.4	Villkorlig byggnadsinskränkning .....	84
10.3.5	Rivning av byggnad .....	84
10.3.6	Skyddsbestämmelser .....	84
10.3.7	Åtgärdsbegränsning .....	84
10.3.8	Inlösning och ersättning .....	84
10.3.9	Tillståndsförfarande och avvikande från delgeneralplanen .....	84
10.4	Uppföljning .....	85

## 2.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. Delgeneralplanekarta 1:6000, A3, förminskning
2. Delgeneralplanens planbestämmelser
3. Utdrag ur generalplanen som ska ändras
4. Tabell över byggrättskalkyler för glesbygdsområden
5. Karta över byggrättskalkyler för glesbygdsområden
6. Landskapsmässigt värdefulla och lokalt mycket värdefulla naturobjekt på delgeneralplanens planeringsområde enligt naturutredningarna (Keiron Oy, 2014; Enviro, 2015)
7. Skyddade naturtyper som avses i naturvårdslagen enligt naturutredningen (Enviro, 2015) på delgeneralplanens planeringsområde
8. Karta över naturobjekten enligt naturutredningen (Enviro, 2015) på delgeneralplanens planeringsområde
9. Karta över naturobjekten enligt naturutredningen (Keiron Oy, 2014) på delgeneralplanens planeringsområde
10. Tabell över byggnadsarvsobjekten på delgeneralplanens planeringsområde (Stadionark, 2015).
11. Karta över byggnadsarvsobjekten på delgeneralplanens planeringsområde (Stadionark, 2015).
12. Tabell över objekten från den arkeologiska inventeringen på delgeneralplanens planeringsområde (Museiverket, 2012).
13. Karta över objekten från den arkeologiska inventeringen på delgeneralplanens planeringsområde (Museiverket, 2012).
14. Utdrag ur dagvattenutredningen för delgeneralplanen för Masaby (Ramboll Finland Oy, 2020)
15. Utdrag ur den allmänna planen för vattenförsörjningen för delgeneralplanen för Masaby (Ramboll Finland Oy, 2020).
16. Utdrag ur den planekonomiska bedömningen för delgeneralplanen för Masaby (Ramboll Finland Oy, 2019)
17. Analyskarta: De ekologiska förbindelserna i nuläget
18. Analyskarta: De ekologiska förbindelserna i målläget
19. Analyskarta: Tillgänglighet
20. Analyskarta: Dimensionering

## 2.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

- Kyrksläotts kommunstrategi 2018–2021 (Kyrksläotts kommun, 2017)
- Planen MBT 2019 - Genomförandeprogrammet för markanvändning, boende och trafik i Helsingforsregionen (regionens kommuner och HRT, 2019)
- En blick in i framtiden - Utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 (Demos Helsinki & Sweco Finland Oy, 2020)
- Vägkarta för Kyrksläotts klimatåtgärder (Gaia Consulting Oy, 2019)
- Kyrksläotts kommuns åtgärdsplan för hållbar energi och ett hållbart klimat SECAP (Benviroc Oy, 2021)
- Utvecklingsbild för Jorvas och Sundberg 2040 och 2060 (Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy, 2021)
- Utvecklingsbild för Masaby och Bobäck 2040 (Kyrksläotts kommun, 2016)
- Planekonomisk utredning för delgeneralplanen för Masaby (Ramboll Finland Oy, 2019)

- Trafikutredning för delgeneralplanen för Masaby (Ramboll Finland Oy, 2020 och 2021)
- Allmän plan för vattenförsörjningen för delgeneralplanen för Masaby (Ramboll Finland Oy, 2020).
- Dagvattenutredning för delgeneralplanen för Masaby (Ramboll Finland Oy, 2020)
- Kvalitets- och miljöplan för Masaby (FCG Oy, 2017)
- Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Nylands förbunds publikationer E114 (Nylands förbund 2012)
- Allmän karta över översvämningsfaran för den nyländska kusten (Nylands förbund, 2007)
- Områdesreserveringar för kustbanan i Kyrkslätt (Sito Oy 2016)
- Depåutredning om närtågstrafikområdet; (Trafikledsverket, 2020)
- Områdesreserveringsplan för stamväg 50 (Ring III) (Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland & Destia Oy, 2016)
- Bullerutredning i anslutning till områdesreserveringsplanen för stamväg 50 (Ring III), (Nylands NTM-central & Destia Oy, 2016)
- Bullerutredning för Tinaparkens detaljplan (Sito Oy, 2011)
- Bullerutredning för Masabyporten (FCG Oy, 2016)
- Bullerutredning för Solbacka och Majvik (WSP Finland Oy, 2021)
- Vagnäts- och trafiksäkerhetsutredning (Kyrkslätts kommun, Vägförvaltningen och Strafica Oy, 2008)
- Utvecklingsutredning för Masabyvägen (Sito Oy, 2010)
- Vård- och omsorgssektorns servicenätsutredning 2025 (Kyrkslätts kommun, 2018)
- Bildnings- och fritidssektorns servicenätsutredning (Kyrkslätts kommun, 2020)
- Kyrkslätts linjenätsplan (HRT Helsingforsregionens trafik, 2011)
- Byggnadskultur och kulturlandskap i Kyrkslätt (Sigbritt Backman, 1992)
- Kyrkslätts historiska vägar (Maunu Häyrynen, 1987)
- Arkeologisk inventering på planområdet Vitträsk i Kyrkslätt (Museiverket, 2012)
- Kyrkslätts dagvattenprogram (Kyrkslätts kommun & Sito Oy, 2017)
- Inventering av Masabys kulturmiljön (Stadionark, 2015)
- Naturutredning för Jorvas (Keiron Oy, 2014)
- Naturutredning för delgeneralplaneområdena Masaby och Bobäck (Enviro, 2015)
- Naturutredning för Masabys västra område i Kyrkslätt (Pöyry Finland Oy, 2017)
- Flygekorrutredning för delgeneralplaneområdena Masaby och Bobäck (Luontoselvitys Metsänen Oy, 2019)
- Naturutredning för detaljplanen för Solbacka och Majvik (Enviro, 2015)
- Solbacka-Majviks detaljplans konsekvenser för Natura 2000-området Esboviken-Bastvik (Enviro, 2020)
- Växtlighetsutredning för Masabyportens detaljplaneområde (FCG Oy, 2016)
- Konsekvenserna av genomförandet av detaljplaneområdena Herrgårdsstranden Sundet I, II och III, på Natura 2000-området Esboviken-Bastvik (YS-konsultit Oy, 2005)

### 3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

#### 3.1 Planeringssituation

##### 3.1.1 Landskapsplan

Landskapsplanen är en långsiktig plan som styr landskapets samhällsstruktur och områdesanvändning. Den fungerar som en översiktlig anvisning för planeringen av kommunernas planläggning och övriga områdesanvändning. Nylands landskapsplan vann laga kraft år 2007, och i den fastställs de grundläggande riktlinjerna för samhällsstrukturen för alla markanvändningsformers del. I planen har definierats områdena som reserveras för byggande, grönnät, trafiknät och kommunaltekniska lösningar samt värdefulla områden så som naturskyddsområden, landskapsområden och Natura 2000 -områden.

Helhetslandskapsplanen kompletteras av etapplandskapsplaner. På Masaby delgeneralplans planeringsområde gäller etapplandskapsplanerna 1, 2 och 4. I etapplandskapsplan 1, som trädde i kraft år 2010, har behandlats Nylands avfallshanterings områdesbehov på lång sikt, stenmaterialförsörjning, motorsport- och skjutbaneområden, trafikdepåer och -terminaler samt omfattande enhetliga skogsområden. Viktiga teman i etapplandskapsplan 2, som vann laga kraft år 2014, är fungerande och hållbar samhällsstruktur, trafiksystem som stöder samhällsstrukturen, handelns servicenät och landskapsmässigt bynät. Den fjärde etapplandskapsplanen trädde i kraft år 2017 och den kompletterar helhetslandskapsplanen beträffande teman som gäller näringar och innovationsverksamhet, logistik, vindkraft, grönstruktur och kulturmiljöer.

Nylandsplanen 2050 har gjorts upp för hela Nylands område och den siktar till år 2050. Planens helhet har utarbetats tvåfasig: helheten består av den strategiska så kallade strukturplanen för Nyland på lång sikt och etappplaner som görs upp regionvis. Kyrksläotts kommun är en del av Helsingforsregionens etapplandskapsplaneområde. Utarbetandet av Nylandsplanen 2050 har styrts av följande huvudmål: att styra tillväxten på ett hållbart sätt och skapa en balans mellan områdena, att svara på klimatförändringen och utnyttja naturen och naturtillgångarna på ett hållbart sätt, att öka välbefinnandet och dragningskraften, och hållbar konkurrenskraft.

Landskapsfullmäktige godkände planhelheten 25.8.2020 och landskapsfullmäktige beslutade om ikraftträdande av planerna 7.12.2020. Helsingfors förvaltningsdomstol gav dock i januari 2021 ett mellanbeslut om helheten av Nylandsplanen 2050 och förbjöd verkställandet av den under rättsprocessen. Orsaken var besvär över planerna. Helsingfors förvaltningsdomstol har med sitt beslut 24.9.2021 förkastat huvuddelen av besvären gällande godkännande av helheten Nylandsplanen 2050. Förbudet att verkställa planhelheten är inte längre i kraft i fråga om de besvär som förkastats. Följaktligen fungerar Nylandsplanen 2050 juridiskt som en anvisning för utarbetandet av delgeneralplanen för Masaby. I beskrivningen till delgeneralplanen för Masaby presenteras ändå innehållet i båda landskapsplanerna för att de tre etapplandskapsplanerna som hör till helheten Nylandsplanen 2050 vinner laga kraft först genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut.

På planeringsområdet för Masaby delgeneralplan har i de ikraftvarande landskapsplanerna anvisats följande beteckningar:

- Byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009)
- Område för centrumfunktioner
- Område för tätortsfunktioner
- Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatsområden
- Område som ska förtätas
- Område som omfattas av eller föreslås omfattas av Natura 2000-nätverket
- Huvudbana
- Motorled
- Landskapsmässigt betydande kulturmiljö
- 110 kV kraftledning
- Grönförbindelsebehov
- Friluftsled
- Grundvattenområde
- Vitt område

Landskapsplanen möjliggör en avsevärd ökning av invånarmängden på Masabyområdet. I sammanställningen av Nylands landskapsplaner (bild 3) har Masaby centrum anvisats som område för centrumfunktioner och dess omgivning som område som ska göras tätare. Över hälften av planeringsområdet har anvisats som område för tätortsfunktioner och omfattar bl.a. bostadsområdena i Masaby och Herrgårdsstranden. Med beteckningen för område för tätortsfunktioner anges byggnadsområden som förutsätter detaljerad planering och som reserveras för boende, service- och arbetsplats- samt andra tätortsfunktioner. Beteckningen omfattar tätorternas interna trafikleder och service-, depå- och liknande områden som trafiken behöver, friluftsrutter, gång- och cykelrutter, lokalcentra, områden för samhällsteknisk försörjning, andra specialområden, lokala skyddsområden samt rekreations- och parkområden.

Områdena väster om Masaby station har anvisats som reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatser, vilket innebär att de borde genomföras efter att de andra områdena har byggts. Reservområdets beteckning sträcker sig ända till kraftledningen (110 kV). Området väster om kraftledningen har märkts ut som ett s.k. vitt område, vilket innebär att området inte berörs av några landskapsmässiga eller regionala behov. De vita områdena är i första hand avsedda att användas för jord- och skogsbruk och binärningar som stöder det, men i den mer detaljerade planeringen kan för området anvisas även annan markanvändning vars verkningar är av lokal betydelse.

Masabyvägen är en del av Stora Kustvägen och är därmed i landskapsplanen anvisad som byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009). Man borde inte väsentligt ändra vägens historiska linje eller landskapen som öppnar sig från Gamla Kungsvägen. Andra för kulturmiljön viktiga objekt på området är Vitträskes strandzon och de gamla villamiljöerna i Majvikområdet.

Genom planeringsområdet har i Nylands sammanställningen av landskapsplaner anvisats två grönförbindelser i riktningen nordväst-sydost. Förbindelsen som ligger längst norrut går från Vitträskes strand via Masaby centrumområde längs strandlinjen över Esboviken. Kustbanan och Ring III innebär ett betydande hinder för förbindelsen. Förbindelsen som går längre söderut förenar sig med Centralskogens grönförbindelse i riktningen nordost-sydväst och förgrenar sig mot Kolabacken i Sundsberg och fortsätter vidare mot Finträskes strandzon. Det bör konstateras att en del av Esbovikens strandzon och vattendrag hör till Natura 2000-nätverket.

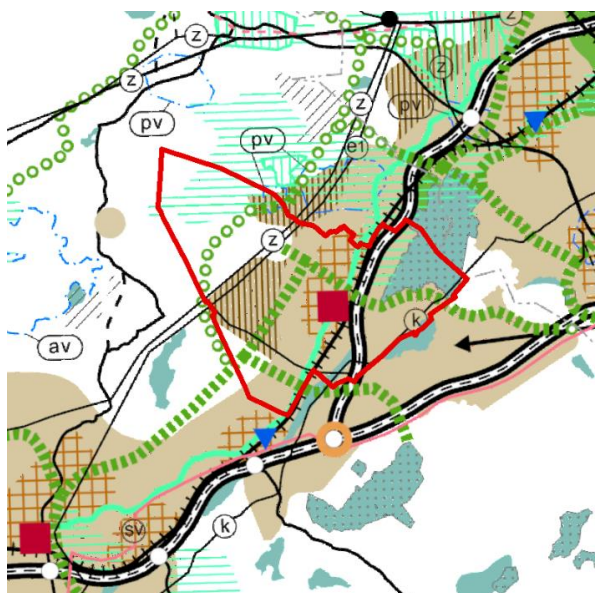


Bild 3. Utdrag ur sammanställningen av Nylands fastställda landskapsplaner. Delgeneralplanens planeringsområde är avgränsat med rött.

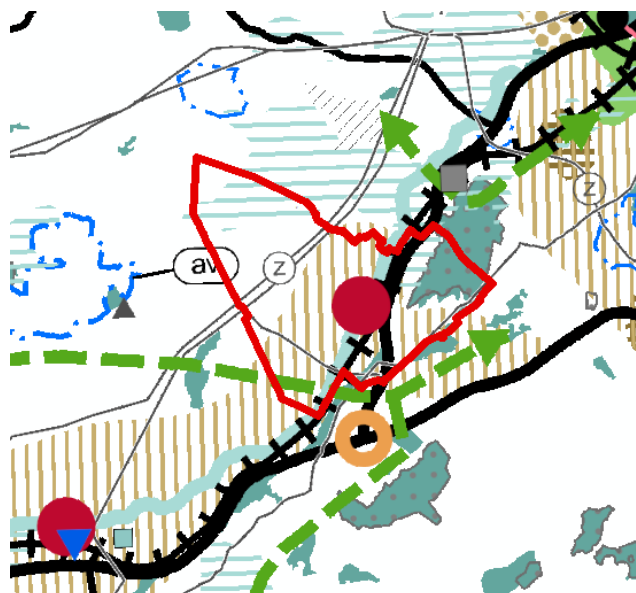


Bild 4. Utdrag ur Nylandsplanen 2050 som godkänts av landskapsfullmäktige 25.8.2020. Med rött delgeneralplanens planeringsområde.

Nylandsplanen 2050, som godkänts av landskapsfullmäktige, skiljer sig från sammanställningen av landskapsplanerna för planeringsområdets del så att där inte anvisas områden för tätortsfunktioner eller reservområden för tätortsfunktioner eller arbetsplatser. I Nylandsplanen 2050 har planeringsområdet anvisats som utvecklingszon för tätortsfunktioner både öster och väster om Masaby station (bild 4). Beteckningen utvecklingszon på västra sidan sträcker sig ända till beteckningen för kraftledning förutom delen längst mot sydväst, som är vitt område. Samhällsstrukturen i utvecklingszonen för tätortsfunktioner ska effektivieras så att den stöder sig på den nuvarande strukturen, särskilt centrum och stationsområden så att förutsättningarna för kollektivtrafik, gång och cykling förbättras. Zonen ska utvecklas som tät och mångsidig helhet av boende, arbetsplatser, service och grönstruktur med iakttagande av särskilda miljövärden. I Nylandsplanen 2050 har på planeringsområdet anvisats ett grönförbindelsebehov då det i den fastställda sammanställningen av landskapsplanerna har anvisats tre grönförbindelsebehov på planeringsområdet.

### 3.1.2 Generalplan

På planeringsområdet gäller Kyrksläotts generalplan 2020 som godkänts i kommunfullmäktige 18.12.1997 och fastställts i Nylands miljöcentral 19.5.1999. Kyrksläotts generalplan med rättsverkningar vann laga kraft år 2000.

I generalplanen har anvisats följande markanvändning för planeringsområdet:

- Område för centrumfunktioner (C)
- Småhusdominerat område (AP)
- Område för bycentrum (AT)
- Jordbruksområde (MT)
- Jord- och skogsbruksdominerat område (M, M-1)
- Jord- och skogsbruksdominerat område med behov att styra friluftslivet och/eller miljövärden (MU)
- Närrekreationsområde (VL)
- Naturskyddsområde (SL)
- Område som ska skyddas med stöd av byggnadslagstiftningen (SR)
- Område för enskild service och förvaltning (PK)
- Område för företagsverksamhet (PT)
- Område för turistanläggningar (RM)

I generalplanen 2020 har Masaby centrum anvisats som område för centrumfunktioner (C). På områdena mellan Kustbanan och Masabyvägen samt mellan Kustbanan och Ring III har anvisats arbetsplats- och företagsområden (PT). Norr, väster och öster om centrum har områden för småhus (AP) anvisats. I norr fortsätter småhusområdet på Bobäcks sida. Utanför dem ligger jord- och skogsbruksområden (M, MU, MT) och några rekreationsområden (VL) på ett ringledsaktigt sätt. I generalplanen har Esbovikens fågelvattenområde som hör till Natura 2000-nätet och Sundets ådal anvisats som skyddsområden (SL), dessutom har Hvittorps byggnadshistoriskt betydande omgivning märkts ut som ett område med byggnader som ska skyddas (SR).

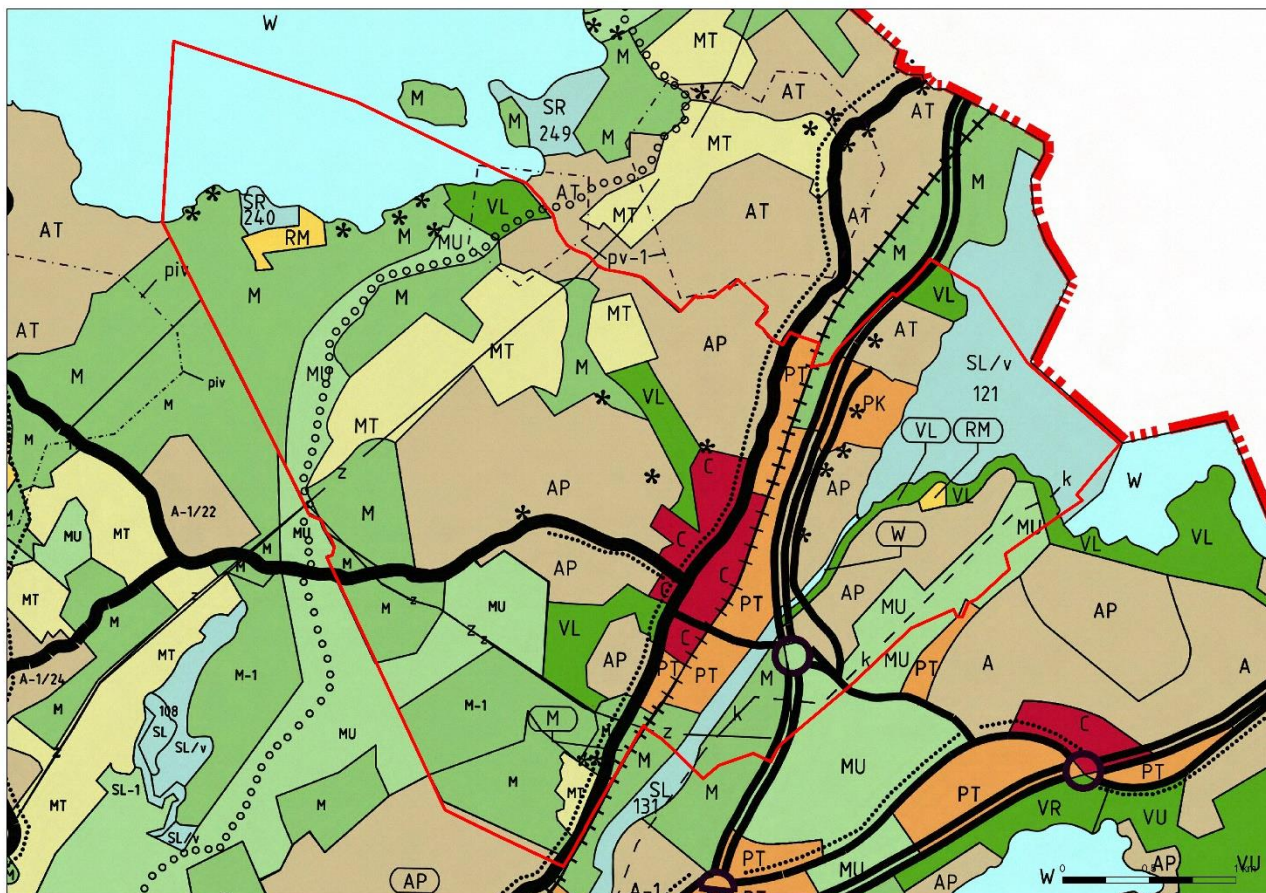


Bild 5. Utdrag ur Kyrksläotts kommuns generalplan 2020. Delgeneralplanens planeringsområde är avgränsat med rött.

### 3.1.3 Detaljplan

På planeringsområdet gäller följande detalj- och byggnadsplaner:

- Majvik I
- Hvittorp
- Masaby centrum
- Masaby centrum ändring
- Masaby centrum industriområde
- Masaby centrum kvarteren 2022 och 2023
- Masaby ändring kvarteren 2020 och 2021
- Hommas
- Hommas ändring kvarteren 2120 och 2121
- Hommas kvarteren 2103, 2104 och en del av kvarter 2107
- Masalan koulu
- Masaby idrottspark
- Nissniku ändring
- Nissniku servicekvarter
- Herrgårdsstranden Sundet I och II, ändring
- Herrgårdsstranden Sundet III
- Tinaparken
- Vernersparken
- Banvallen
- Masabyporten



Bild 6. Utdrag ur sammanställningen av gällande detaljplaner. Delgeneralplanens planeringsområde är avgränsat med rött.

### 3.1.4 Byggnadsordning

Kyrkslätt's gällande byggnadsordning godkändes i kommunfullmäktige 8.4.2019 (§ 25) och 7.10.2019 (§ 85). Byggnadsordningen trädde i kraft 1.1.2020.

### 3.1.5 Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060

"En blick in i framtiden. Utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060" (Sweco Finland Oy och Demos Helsinki) godkändes i kommunfullmäktige 25.5.2020 (§ 38). Utvecklingsbilden är en strategisk plan som omfattar kommunens utvecklingsmål. Den har inga rättsverkningar som avses i markanvändnings- och bygglagen. Med utvecklingsbilden försöker man utstaka den långsiktiga samhällsstrukturen t.ex. med tanke på samhällsstrukturens funktionalitet, tilläggsbyggandets placeringsprinciper, utvecklingen grönstrukturen och trafikarrangemangen. Bakgrunden till den utarbetade utvecklingsbilden är den år 2014 färdigställda utvecklingsbilden för markanvändningen, vars centrala innehåll har uppdaterats. Olika framtida utvecklingsstigar, scenarion, har lagts upp som underlag för den nya utvecklingsbilden.

I utvecklingsbilden föreslås Masaby målåret 2040 vara ett växande centrum invid banan där det nya byggandet stärker områdets särprägel (Bild 7). Masaby affärscentrum har förnyats och byggandet av centrumområdet är mångsidigt med allt från småhus till flervåningshus. Centralskogen med sin rekreationsmiljö är en viktig attraktionsfaktor för boendet. Målet med utvecklingsbilden är att Masabys affärscentrum är lika mångsidigt år 2060 och att det omfattar nya arbetsformer och tjänster (Bild 8). Närområdet Sundsberg-Sarvvik, som på ett väsentligt sätt anknyter till Masabys samhällsstruktur, har utvecklats betydligt, och bl.a. dess strandrutter erbjuder rekreation även för Masabyborna.

Utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2040 behandlas närmare i stycket 7.3.4 (s.40).



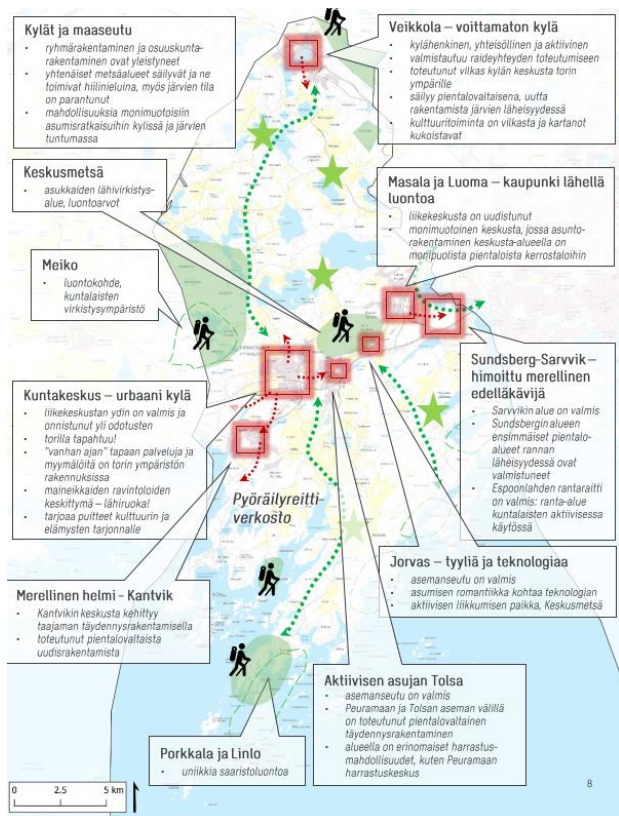


Bild 7. Utdrag ur utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 (Sweco Finland Oy & Demos Helsinki Oy, 2020). Boende och rekreation i Kyrkslätt 2040.

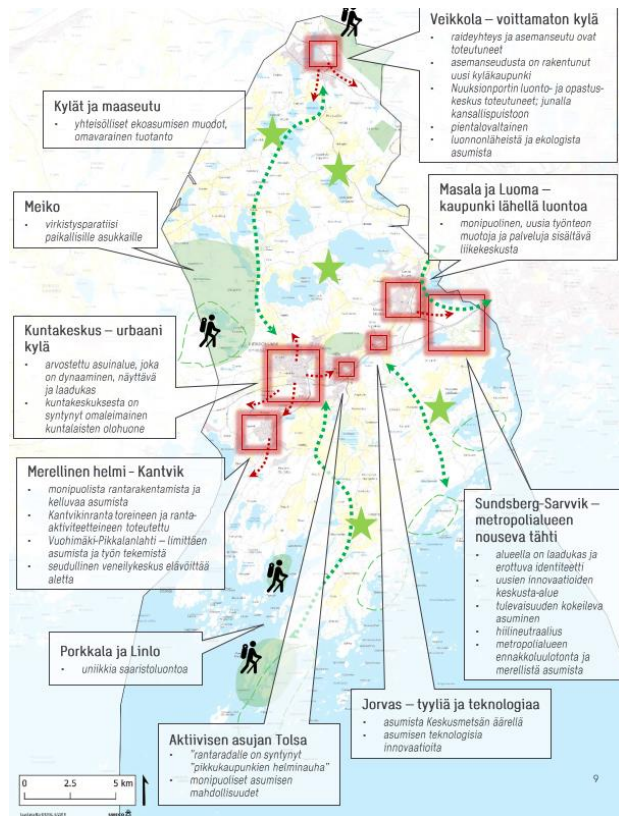


Bild 8. Utdrag ur utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 (Sweco Finland Oy & Demos Helsinki Oy, 2020). Boende och rekreation i Kyrkslätt 2060.

### 3.1.6 Övriga centrala planer och utredningar

En förteckning över centrala planer och utredningar finns på sidan 7 och 8. Planmaterialet har i delgeneralplanens förslagsskede kompletterats med en flygekorrsutredning (Luontoselvitys Metsänen, 2019), Natura-bedömningsutredning för Solbacka och Majvik (Enviro, 2020), planekonomisk utredning (Ramboll Finland Oy, 2019), dagvattenutredning och vattenförsörjningsplan (Ramboll Finland Oy, 2020), trafikutredning (Ramboll Finland Oy, 2020 & 2021) och bullerutredning för Ring III (Afray Oy, 2021).

### 3.2 Markägoförhållanden

Planeringsområdet är i huvudsak privatägt, men Kyrkslätt kommun äger exceptionellt mycket markområde i Masaby. I kommunens ägo finns bl.a. områden söder om Smedsbyvägen (s.k. Räckärrets detaljplaneprojekt), område mellan Hvittorpsvägen och Högsättersvägen, Bobäcks badstrands område och i Masaby tätort (bild 9). Största delen av marken som ägs av kommunen på tätortsområdet är närrekreatiomsområde (VL) som anvisats i detaljplanerna.

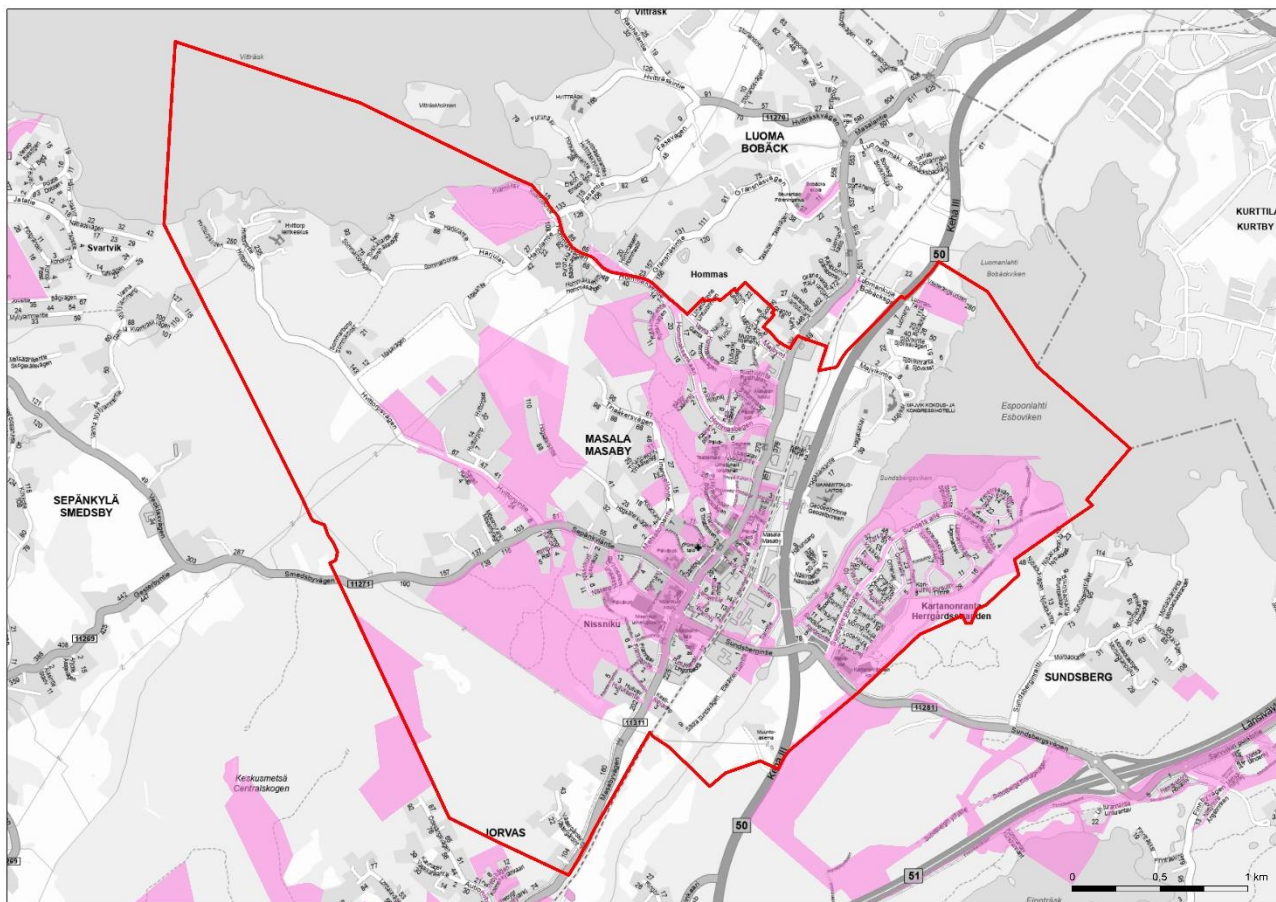


Bild 9. Fastigheterna som ägs av kommunen har märkts ut på kartan med ljusrött. Det övriga området (grått område) är i privata markägares besittning. Delgeneralplanens planeringsområde är avgränsat med rött.

## 4 SAMMANDRAG

### 4.1 Skeden i planprocessen

#### Skede 1: Geoinformationsförfrågan om planeringsområdet

Med hjälp av geoinformationsförfrågan ville man utreda invånarnas erfarenheter, synpunkter och önskemål i fråga om planeringsområdet. Förfrågan var öppen på kommunens webbplats 1–21.11.2013, och den genomfördes gemensamt för Masaby och Bobäcks delgeneralplaners planeringsområde. I enkäten deltog ca 400 svarare, av vilka 75 % var från Masaby. De som besvarade enkäten fick märka ut exempelvis pärlor, viktiga rutter, tjänster, hotfulla platser och erfarenheter av den sociala atmosfären på området.

#### Skede 2: Utvecklingsbild

Utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck godkändes i kommunfullmäktige 5.9.2016 (§ 70). Utvecklingsbilden utarbetades gemensamt för Masabys och Bobäcks delgeneralplaneområde, eftersom de tillsammans bildar en funktionell helhet. Av utvecklingsbilden framgår målsättningar för områdets utveckling, ett mer vidsträckt grönnät och nya trafikförbindelser. En del av utvecklingsbildens teman styr delgeneralplanläggningen och en del detaljplaneringen beträffande sin precisionsnivå.

#### Skede 3: Uppgörandet av delgeneralplanen med rättsverkningar

Uppgörandet av delgeneralplanen inleddes i enlighet med planlägningsprogrammet, då programmet för deltagande och bedömning godkändes 21.11.2013 (§ 86) i samhällstekniska nämnden. Planens beredningsmaterial behandlades i nämnden hösten 2017 och beredningsmaterialet var framlagt 13.11–15.12.2017 enligt MBL 62 § och MBF 30 §.

Delgeneralplanens material kompletterades i förslagsskedet med flera utredningar, bl. a. med en planekonomisk utredning av planeringsområdet, en trafikutredning, en flygekorrsutredning, Natura-bedömning av detaljplaneprojektet Solbacka och Majvik och en dagvattenutredning. Utredningarna och utlåtandena och åsikterna om beredningsmaterialet beaktades i utarbetandet av planförslaget. Planläggarens bemötanden till utlåtandena och åsikterna gjordes upp.

Det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning för projektet godkändes i samhällstekniska nämnden 26.8.2021 (§ 99) och planförslaget presenterades i samhällstekniska nämnden 29.9.2021 (§ 125).

Delgeneralplanen utarbetas som en delgeneralplan med rättsverkningar enligt markanvändnings- och bygglagen.

### 4.2 Planens centrala innehåll

I delgeneralplanen anvisas olika bostadstyper på ett mångsidigt sätt: centrumaktigt byggande (C), flervåningshus-, radhus- och småhusområden (A), småhusdominerade bostadsområden (AP), egnahemsområden (AO) och landsbygdsboende (AM). Den bärande idén är att dela in boendet i zoner så att det tätaste boendet placeras närmast Masaby centrum och tåghållplatsen.

Största delen av både de kommersiella och de offentliga tjänsterna kommer antagligen att placeras på områden för centrumfunktioner (C), som anvisats i delgeneralplanen. Målet är att koncentrera en stor del av områdets tjänster på Masabys centrumområde, så att de tillsammans skulle bilda ett fungerande affärscentrum som lockar en tillräcklig kundkrets för att upprätthålla servicenivån. Förutom området för centrumfunktioner har på plankartan separat anvisats tomter för servicebyggande (P) i Masaby centrum bl.a. för byggande skolor och daghem samt i Herrgårdsstranden där det finns tomter för en dagligvaruhandel och en skola. Likaså kan man i framtiden placera servicebyggande i Smedsbyvägens och den nya ringaktiga fordonsförbindelsens korsningsområde, i trafikens knutpunkt.

På området för centrumfunktioner (C) torde också placeras en avsevärd mängd nya arbetsplatser. Delgeneralplanen möjliggör mångsidigt arbetsplatser inom olika branscher på området, eftersom beteckningen på ett flexibelt sätt kan ändras i detaljplaneringen enligt områdets företags behov.

Områdets trafiknätets huvudleder är fortfarande Masabyvägen, Smedsbyvägen och Sundsbergsvägen. Ring III:s ställning som en del av det regionala trafiknätet utvecklas genom att anvisa områdesreserveringar för två nya planskilda anslutningar i enlighet med den anhängiga ändringen av vägplanen för Ring III (situationen år 2021). Planskilda anslutningar anvisas på Sundsbergsvägen (Masabyporten) och vid den nuvarande körförbindelsen som leder till mötes- och kongresshotellet Majvik (Majviksporten). Sundsbergsvägens planskilda anslutning torde genomföras först. Man försöker främja genomförandet av de båda planskilda anslutningarna genom planläggningen och ett ökande invånarantal.

I delgeneralplanen anvisas inom tätortsstrukturen en ny ringförbindelse för fordonstrafiken från Smedsbyvägen väster om centrumområdet till Masabyvägen och vidare via Majviks planskilda anslutning till Solbackas och Majviks nya bostadsområde i Esbovikens strandzon. Från Majviks planskilda anslutning fortsätter förbindelsen som bostadsområdets matargata mot Masaby station över Ring III så att matargatan fortsätter till cirkulationsplatsen som byggs på Sundsbergsvägen. Målet är att ordna busstrafik på förbindelsen ovan, vilket skulle tjäna de nya invånarna på bostadsområdena. För att busstrafiken ska börja, förutsätter det dock ett tillräckligt antal invånare och genomförande av Majviks planskilda anslutning.

I planeringsområdets trafiknät har beaktats som områdesreservering kustbanans utvecklingsalternativ, där på banan placeras ett tilläggsparpar vilket möjliggör genomförande av stadsbanan till Kyrkslätt.

De obebyggda skogsområdena har anvisats med M-, MU- och MY-beteckningar så att de av Centralskogens delar som har naturvärden av störst betydelse, och Vitträskis strandområden och de bergsområden som stiger därifrån som har naturvärden av stor betydelse, har anvisats som jord- och skogsbruksområden med särskilda miljövärden (MY). Skogsområdena med särskilt behov att styra friluftslivet (MU) har anvisats med en egen planbeteckning. I delgeneralplanen har beaktats naturskyddsområdena (SL) och områden som är viktiga för flygekorrrens livsmiljö (s-1). Särskilt viktiga områden med tanke på naturens mångfald har märkts med luobeteckning.

Grönområdesnätet baserar sig på strålformade grönförbindelser från Masaby centrum till omgivande grönområden: Centralskogen, Bobäck och Vitträskis strandområden. Planeringsområdet har i delgeneralplanens förslagsskede utvidgats genom att anvisa Bobäcks badplats vid Vitträskis strand som närrekreationsområde (VL). Masaby tätort har byggts lineärt kring Masabyvägen, och det har knappt lämnats några öppningar alls för grönbyggnad i dess samhällsstruktur. Därför bryts de strålformade gröna fingrarna vid Masaby centrum, men man kan fortsätta rekreativförbindelserna med hjälp av tunnlar under och övergångar för gång- och cykeltrafik. De omedelbara rekreativområdena till områdena som ska detaljplaneras och områdena som redan detaljplanerats, ingår i bostadsområdena (A och AP). Grönnetet som är en del av tätortsstrukturen kring Masaby tätort har anvisats som närrekreationsområde (VL) med anledning av det stora användarantalet och den stora rekreativansvändningen på dessa områden.

Åkerområdena förblir huvudsakligen i odlingsbruk och de har betecknats som landskapsmässigt värdefulla åkerområden (MA) samt jordbruksområde (MT). Det nuvarande åkerområdet mellan Sundsbergsvägen och Ring III (situationen år 2021) anvisas i delgeneralplanen som område för samhällsteknisk försörjning (ET). I beredningsmaterialet anvisades området som landskapsmässigt värdefullt åkerområde, men ändringen av det i delgeneralplaneförslaget till område för samhällsteknisk försörjning baserar sig på datacentralprojektet som kallas detaljplanen för Kolabacken och som vid genomförandet är både näringspolitiskt och klimatpolitiskt. Avsikten är att utnyttja spillvärmen som datacentralen producerar till uppvärmning av hushåll. Anvisandet av det landskapsmässigt värdefulla åkerområdet till byggt område för energiförsörjning i delgeneralplanen motiveras också med att det nya Masabyportens anslutningsområde enligt vägplanen för Ring III redan i sig själv försämrar åkerområdets landskapsmässiga värden och tar så mycket utrymme från det nuvarande åkerområdet att det inte längre är motiverat att använda området för odling.

### 4.2.1 Dimensionering av byggrätten

Byggnadseffektiviteten i delgeneralplanen har grupperats i fyra olika zoner. Som grund för modellen med zoner är att den kommande samhällsstrukturen i så stor utsträckning som möjligt stöder sig på kollektivtrafik och Masaby stationsområde. Man har för delgeneralplaneområdets del analyserat de nuvarande samt de

eventuella kommande bussrutterna och influensområdena för hållplatserna (högst 800 meter) samt gång- och cykelförbindelserna på 1, 3 och 5 km till Masaby station. Målet med delgeneralplanen är att styra en så stor del som möjligt av byggandet till zonen som är lättillgänglig. Med koncentreringsen av byggandet försöker man också främja utvecklingen av serviceutbudet på området.

Zonerna är zonen för centrumaktigt boende (områdestäthet 0,6), flervåningshusdominerat bostadsområde (områdestäthet 0,4), småhusdominerat bostadsområde som ska förtätas (områdestäthet 0,1) och glesbygdsområde. För glesbygdsområdet har man inte räknat ut ett områdesexploateringsstal, för på det har inte anvisats områden som ska detaljplaneras. På glesbygdsområdet har på plankartan anvisats de kalkylerade byggplatserna enligt stamlägenhetsberäkningen, dvs. 44.

### 4.2.2 Ekologiskt nätverk

Stommen i planeringsområdets grönnät utgörs av Centralskogen, som börjar i områdets västra del och som fortsätter norrut som ett omfattande och enhetligt skogsområde som sträcker sig till Vitträskstrand. I planeringsområdets mellersta del avbryts det ekologiska nätet tydligt av kustbanan, Ring III och Masabys och Herrgårdsstrandens tätt bebyggda tätortshelhet. I områdets södra del i Sundsberg ligger ett annat rätt omfattande skogsområde.

Här emellan saknas dock i nuläget en ekologisk förbindelse, som anvisas i landskapsplanen mellan dessa skogsområden. En ekologisk förbindelse anvisas också i den av Nylands NTM-central uppgjorda vägplanen för Ring III som en områdesreservering för grönbrosöder om planeringsområdet.

### 4.3 Genomförande av planen

Tidtabellen för genomförande av delgeneralplanens nya områden, alltså i praktiken inledande av detaljplanering, grundar sig i hög grad på marknadsläget och styrkan i statsekonomin. Naturligtvis måste det också uppstå ett viljetillstånd hos markägarna för att förnya markanvändningen. Även genomförandet av de nya gatuförbindelserna och kommunaltekniska näten som anvisats i delgeneralplanen, är bundna till detaljplaneringens tidtabell.

På delgeneralplanens planeringsområde är flera detaljplaneprojekt anhängiga, och de framskrider parallellt via delgeneralplaneprocessen (situationen år 2021). Dessa är Bjönsbackens, Solbacka och Majviks, Blåbärsbrinkens och Rävkarrets detaljplaneprojekt Detaljplanen för Masaby idrottspark och detaljplanen för Masabyporten, som utarbetats samtidigt med delgeneralplanen, har redan vunnit laga kraft.

## 5 ALLMÄN BESKRIVNING AV OMRÅDET

### 5.1 Historia

De första människorna anlände till Kyrkslätt för 10 000 år sedan i slutet av istiden. I början av 1900-talet hittade man klippmålningar från stenåldern vid Vitträskis strand, och det finns rikligt med stenålderslämningar i Kyrkslätt. På Masabyområdet har man ändå inte gjort särskilt många stenåldersfynd, med undantag av fynden vid Vitträskis strand, för största delen av Masaby var hav ännu för 5000 år sedan.

Kyrkslätt har fått sin permanenta bosättning på 1200-talet. Medeltidens viktigaste landrutt Stora Kustvägen, dvs. Kungsvägen går från Överby till Kommuncentrum och vidare till Jorvas och som Masabyvägen genom Masaby. De forntida havsbottnarna har erbjudit gynnsamma förhållanden för jordbruk. I början av områdets bosättningshistoria började folk flytta till Mellersta Nylands kust västerifrån. Efter det andra korståget började flyttrörelsen växa och inföll ungefär i mitten av 1200-talet. De inflyttade byggde anspråkslösa stockhus, odlade jord och födde upp kreatur. På medeltiden fanns det redan gles bosättning på hela Kyrkslätt område. Byarna var små och till dem hörde i allmänhet bara några hus. (Sigbritt Backman 2010)

De äldsta uppgifterna om gårdarna i Masaby är från år 1540. Planeringsområdet omfattar områden i byarna Ingvalsby, Framnäs, Masaby, Bobäck, Hullus och Sundsberg. På dessa byars områden har på 1500-talet funnits tiotals gårdar, av vilka fyra som en tät grupp på Masabys nuvarande centrumområde: Tina, Masa, Bjöns och Köpas. Lite längre norrut invid Masabyvägen ligger gårdarna Majby och Hommas som hör till Bobäcks by. Bygandet har ända fram till 1900-talet huvudsakligen placerats invid Stora Kustvägen och i Masaby centrum, kring den s.k. bybacken.

Tågbanan, som går genom planeringsområdet och som idag kallas Kustbanan, blev färdig 1903. Bygandet av järnvägen har haft stor betydelse för Masabys utveckling. De smidiga förbindelserna till huvudstaden möjliggjorde utvecklingen av nya näringar på området, och medförde nytt boende på området.

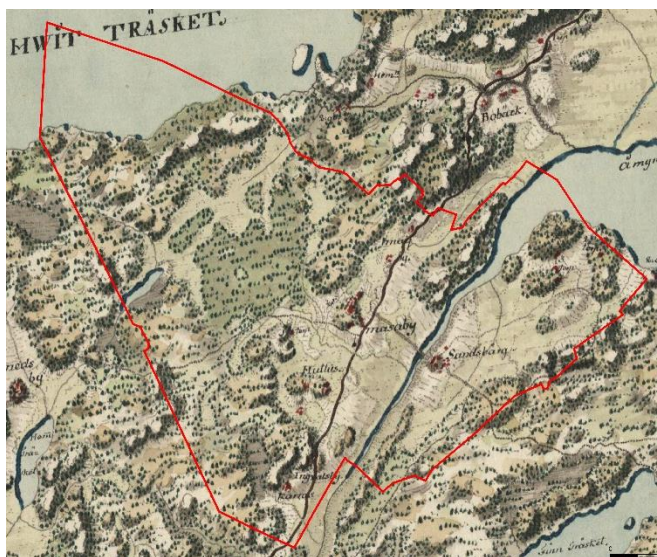


Bild 10. Utdrag ur Kungens kartverk från 1700- och 1800-talsskiftet.

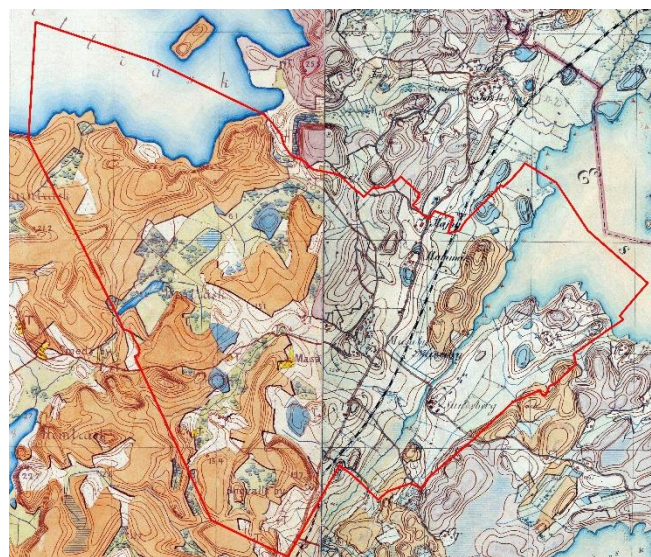


Bild 11. Utdrag ur Senatskartoteket år 1870.

Utöver gårdscentrumen bildades vid sekelskiftet mellan 1800- och 1900-talen villasamhällen på området tack vare byggandet av järnvägen och närheten till huvudstaden. Villorna som beboddes mer eller mindre året om förekom främst längs Esbovikens stränder och Vitträskis karga, bergiga och skogbeklädda stränder i söder och öster. Sundsberg var i tiden en av Kyrkslätt främsta gårdar, och den dagliga ångbåtstrafiken som inleddes i mitten av 1800-talet transporterade sommardags stadsbor från Helsingfors till sommarvillorna på området.

Masaby Arbetarförening köpte år 1917 en tomt av gården Masa och byggde där ett Folkets hus som fick namnet Suomela. Efter inbördeskriget år 1918 fortsatte Masaby Arbetarförening sin verksamhet på 1920- och 30-talen, då man ordnade dans och annat kvällsprogram i den stora festsalen i Suomela. Föreningen ordnade också verksamhet för familjer, grundade ett bibliotek och en idrottsförening. Tidstypiskt var att olika verksamheter då fördelades på politiska grunder och att man levde på olika fronter. Förutom arbetarföreningens byggnad i Masaby besökte man av den här orsaken också olika platser så som Ljusdala och Skyddskårens paviljong. En del av invånarna i Masaby var röda, en del vita och en del politiskt obundna. Folkets hus Suomela hade efter Porkala arrendetid blivit i dåligt skick och det revs i slutet av 1950-talet. Suomela låg på området mellan Suomelastigen och Skogstorpsvägen, där det på väggen till flervåningshuset som nu finns där finns en platta som berättar om Suomela.

I början av 1900-talet utvecklades tack vare de goda trafikförbindelserna som tågbanan erbjöd en blomstrande handelsträdgårdskoncentration i Masaby. Växthusodlingen startade på de små gårdarna i Masaby på 1920-talet, och år 1935 fanns det redan ungefär 60-70 växthus på området. Trädgårdarna och växthusen förstördes nästan helt under arrendetiden, men några grunder till växthusen har bevarats här och där. Till områdets gamla villor och bostadsbyggnader hör skötta trädgårdar, där man utöver traditionell kulturväxtlighet kan skåda också sällsynta planterade arter.

Till områdets närhistoria hör i betydande grad Porkalaparentesen. Porkala arrendeområde, som omfattade största delen av Kyrksläotts kommun och en del av närkommunerna, överläts till Sovjetunionen som marinbas efter fortsättningskriget 28.9.1944. I ett avtal mellan Finland och Sovjetunionen 19.9.1955 kom man överens om att arrendeområdet skulle återlämnas till Finland. Återlämningen skedde 26.1.1956. Områdets karaktär hade förändrats betydligt under arrendetiden: det jordbruksdominerade området hade byggts till en stor militärbas. På området hade bland annat uppförts byggnader som tjänade militärbasverksamhet och civila, anläggningar och lager, en örlogshamn, målområden, fort och fältbefästade försvarspositioner vid arrendeområdets gränser.

Porkala arrendeområdes gräns går genom Masaby delgeneralplans planeringsområde, och det finns fortfarande rikligt med fornlämningar från den tiden i terrängen. Många byggnader förstördes eller revs under arrendetiden. De militära lämningarna från Porkala arrendetid (1944–1956) har utretts i utredningen "Porkkalan vuokra-alueen sotilaalliset jäänteet Kirkkonummella" (Pekka Silvast, 1991). På Masaby delgeneralplans planeringsområde ligger enligt utredningen bland annat en underrättelsecentral, bunkrar, löpgravar och skyddsrum. Arrendetidens lämningar har dock inte inventerats i Masaby på ett täckande sätt. Den gamla bosättningen i Masaby stationssamhälle har nästan helt försvunnit. En del av den gamla bosättningen var i dåligt skick och har därför rivits, och en del, så som villorna i Sundsberg, revs under arrendetiden. På planeringsområdet finns såvitt man vet inte kvar en enda byggnad som byggts under arrendetiden.

Tidsperioden Porkala arrendetid betydde ett abrupt avbrott i den tidigare utvecklingen, och lämnade ett djupt spår i kulturlandskapet. Kyrkslätt var t.o.m. 1960-talet en rätt glesbebyggd jordbrukskommun. Efteråt började återuppbyggandet, och utvecklingen av stadsstrukturen fick fart under 1970-talet. De f.d. Framnäs, Hommas och Nissnikus gårdars marker byggdes av byggföretag till nya bostadsområden som var typiska för sin tidsperiod. De första flervåningshus- och radhusområdena uppstod på 1960- och 1970-talen. I Masaby byggdes radhus och småindustrier på åkrarna. Goda trafikförbindelser lockade industribyggnader till båda sidorna av tågbanan om området som gränsar till Masabyvägen och Ring III. Det nya byggandet med parkerings- och trafikområden placerades på en central och synlig plats i det öppna åkerlandskapet, varmed Masaby bycentrum fick en ny slags stadsbild i och med industribyggandet.

Utvecklingen av Masaby centrum stadsstruktur fortsätter ännu, och bl.a. Banvallens, Vernersparkens och Tinaparkens flervåningshusområden har medfört en ny dimension i det ännu rätt låga och till strukturen varierande Masaby. Då stadsstrukturen förtätas har också tjänsterna på Masaby centrumområde blivit mångsidigare och det finns stenfotsbutiker i gatubilden. De senaste årens mest betydande nybyggnadsobjekt är Herrgårdsstrandens småhusområde där det byggs bostäder för nästan 3 000 invånare.



*Bild 12. Masaby ca år 1970 avbildat norrifrån. Boendet ligger glest avskilt av åkerområdena längs Masabyvägen och vägarna som tar av västerut från den.*

## 5.2 Befolkning, arbetsplatser och service

Kyrksläotts befolkningsantal överskred 40 000 år 2020. Kyrksläotts befolkningsantal har under åren 2000–2020 ökat med sammanlagt över 10 300 invånare (tillväxt 35 %). I enlighet med kommunstrategin eftersträvar kommunen en årlig invånarökning på högst två procent. Å andra sidan kan man anse att en årlig befolkningsökning på en procentenhet är idealisk med tanke på den hållbara samhällsstrukturen och investeringsutvecklingen.

Befolkningen i Kyrkslätt har på 2010-talet ökat kraftigast i östra Kyrkslätt, där bostadsbyggnadsprojekten som inletts i och med förnyandet av Masaby centrum och den jämna tillväxten på bostadsområdena Sarvvik och Herrgårdsstranden har varit kommunens tillväxtcentra. Befolkningen ökade relativt mycket på 2010-talet i just Masaby och på områdena i närheten. Också i kommuncentrum och Kantvik har tillväxten varit stor. Även i Veikkola har befolkningsökningen ökat jämnt.

Förutsättningarna för en betydande befolkningsökning i Kyrksläotts kommun är goda, eftersom detaljplanereserven för boende är på god nivå i kommunen (situationen år 2021). Utöver det är kommunens princip i enlighet med kommunstrategin att utveckla stationsregionerna och befintliga tätorter.

Befolkningen på planeringsområdet var nästan 7 000 invånare år 2021. Av dessa bor nästan 5 000 i Masaby centrum inom cirka en kilometers radie från Masaby station. Invånarantalet på områdena Herrgårdsstranden och Majvik öster om Ring III är ca 2 000. Å andra sidan låg ungefär 200 invånares hem på glesbygdsområdet kring tätorterna.



År 2020 var planeringsområdets befolknings medelålder 35 år. Åldersfördelningen är mångsidig (Bild X). Över en fjärdedel av invånarna är under 5 år gamla, vilket torde förklara att Masabyområdet är ett bostadsområde som är populärt bland barnfamiljer. Invånarna har nästan 50 olika modersmål.

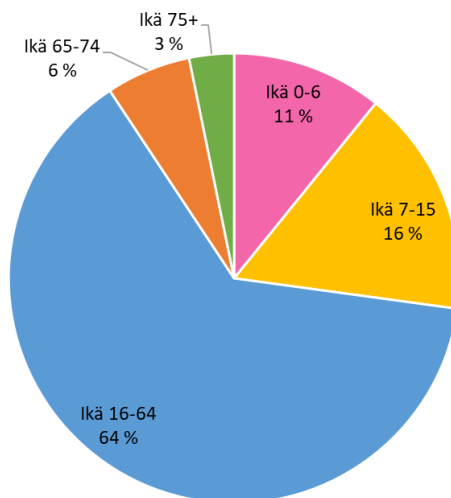


Bild 13. Befolkningsfördelningen på Masaby delgeneralplans planeringsområde år 2020.

Majoriteten av servicen och framför allt den kommersiella servicen på planeringsområdet ligger invid Masabyvägen i Masaby centrum. I Masaby finns bland annat två skolor med årskurserna 1–9 (Nissnikun koulu och Masalan koulu), flera daghem (sammanlagt sex, av vilka ett svenskspråkigt), en kyrka och ett församlingshem, ett allaktivitetshus med bibliotek, en hälsocentral och två dagligvarubutiker. I detaljplanen för Masabyporten, som ligger i zonen mellan kustbanan och Ring III norr om Sundsbergsvägen, finns en reservering för ett daghem och en betydande reservering för serviceboende för äldre. Det bör konstateras att det finns boendetjänster för äldre också på Banvallens bostadsområde vid Sundsbergsvägen. I det anhängiga detaljplaneprojektet Blåbärsbrinken, som ligger väster om planeringsområdet, finns en reservering för ett nytt daghem. Den närmaste svenskspråkiga skolan för årskurserna 1–6 ligger i planeringsområdets norra del i Bobäck (Bobäcks skola). Öster om Ring III ligger Kartanonrannan koulu (åk 1–9) och Kartanonrannan päiväkoti. I Herrgårdsstranden fungerar dessutom två andra daghem. De finskspråkiga och svenskspråkiga gymnasierna ligger i Kyrksläotts kommuncentrum, dit det finns goda kollektivtrafikförbindelser från Masaby. Ovan har beskrivits utbudet av skolor och daghem i situationen år 2021.

Enligt bildnings- och fritidssektorns servicenätsutredning finns det inte behov att anvisa nya platser för skolor på planeringsområdet, eftersom avsikten är att istället för Nissnikun koulu, som torde rivas inom en snar framtid, bygga en större skola. Tack vare Masaby idrottspark, som ligger i närheten, kan skolans elever använda parkens idrottstjänster. Den nuvarande detaljplanen möjliggör utvidgning av Masalan koulu, men utvidgning av Kartanonrannan koulu är inte möjlig enligt detaljplanen. Dessutom må det konstateras att det på Sarvviks bostadsområde längs Västerleden planlagts en plats för ett nytt inlärningscenter, som om det genomförs också kan tjäna eleverna på planeringsområdet. Avståndet från Masabyvägens och Sundsbergsvägens cirkulationsplats till inlärningscentret som planeras på Sarvviks bostadsområde är ca 3,5 kilometer. För att det skulle vara tryggt att röra sig till fots och med cykel från Masaby centrum till inlärningscentret, förutsätter det en fullständig förnyelse av den planskilda anslutningen (Masabyporten) mellan Ring III och Sundsbergsvägen.

På Masaby idrottsparks områden finns idrottstjänster, och områdets detaljplan möjliggör mångsidigare verksamheter så som t.ex. byggande av en idrottshall. I det privatägda idrottscentret (LähiTapiola areena), som ligger längs Masabyvägen, erbjuds mångsidiga idrottstjänster. I närheten av den befintliga idrottshallen och den nya som byggs finns konditionsstigar som anknyter till ett större stignät. På vintrarna fungerar de som skidspår. Samma gäller Herrgårdsstranden, där det finns en dagligvaruhandel invid Sundsbergsvägen. Det finns också idrottstjänster i närheten av Kartanonrannan koulu och Kartanonrannan päiväkoti. Områdets detaljplan möjliggör nya idrottstjänster så som t.ex. anläggande av en idrottsplan på området. Ovan har beskrivits utbudet av fritidstjänster i situationen år 2021.

Det finns ca 1100 arbetsplatser på planeringsområdet. De största sysselsättningarna är den offentliga servicen som ordnas av kommunen samt företagen i omgivningen vid Ring III, kustbanan och Masabyvägen. Lantmäteriverkets geoinformationscentral (FGI) i Solbacka har cirka hundra arbetsplatser och mötes- och kongresshotell Majvik erbjuder cirka 30 arbetsplatser. Geoinformationscentralen har dock meddelat att den flyttar till ett annat verksamhetsställe i slutet av år 2021. På planeringsområdet finns flera småföretagarlokaler och Hvittorps lägercenter som upprätthålls av Esbo kyrkliga samfällighet. På området idkas också bland annat häststallsverksamhet och jord- och skogsbruk. Ovan har beskrivits situationen i fråga om placeringen av arbetsplatser i situationen 2021.

### 5.3 Bebyggd miljö

#### 5.3.1 Samhällsstruktur och dess utveckling

Bosättningen på planeringsområdet har utvecklats till att bli relativt tät. Masaby tätort och Herrgårdsstrandens bostadsområde är detaljplanerade. I övrigt har bosättningen på planeringsområdet under årtiondens lopp byggts med stöd av enskilda bygglov. Boendet kring Masaby tätort har utvecklats till rätt tätt även om området inte detaljplanerats. Boendet är å andra sidan splittrat i planeringsområdets utkanter, så som Masagårdens åkerområden, Vitträsk strand och Västergårdsområdet. Även Solbacka och Majviks område, som ska detaljplaneras, är nu glesbebyggt med främst villaboende.

Majoriteten av planeringsområdet är tätortsområde enligt Finlands miljöcentralers uppföljningssystem för samhällsstrukturen (YKR) (bild 14). Finlands miljöcentralers tätortsavgränsning är Finlands officiella tätortsavgränsning som Statistikcentralen använder i sin statistikföring. Med tätort avses ett tätt bebyggt område med minst 200 invånare. Avgränsningen grundar sig på ett 250 m x 250 m rutnät som utöver invånarantalet beaktar antalet byggnader, våningsyta och centraltendens. Uppdelningen av samhällsstrukturen i tät- och glesbebyggelse är en av de grundläggande uppdelningarna i den riksomfattande uppföljningen av samhällsstrukturen. Med tanke på medel för att styra markanvändningen har just bildandet av tätbebyggelse utgjort en viktig grund för planeringen av markanvändningen.

YKR:s material om samhällsstrukturens zoner har sammanställts genom att klassificera och kombinera 250 x 250 meters rutor i uppföljningen av samhällsstrukturen (YKR) till fotgängar-, kollektivtrafik- och bilzoner på basis av avståndet till centrum och servicenivån inom kollektivtrafiken. Kollektivtrafikzonerna beskriver kollektivtrafikens utbud under rusningstid och zonen beskriver inte den verkliga användningen av kollektivtrafik på området i fråga.

Enligt situationen år 2017 hör planeringsområdet till sina mellersta och östra delar till kollektivtrafikzonen och i södra delen till intensiv kollektivtrafikzon. Den västra delen av planeringsområdet stöder sig kraftigt på biltrafik. Bilzonen är en rätt gles bebyggd zon där alternativet att färdas är privatbilism.

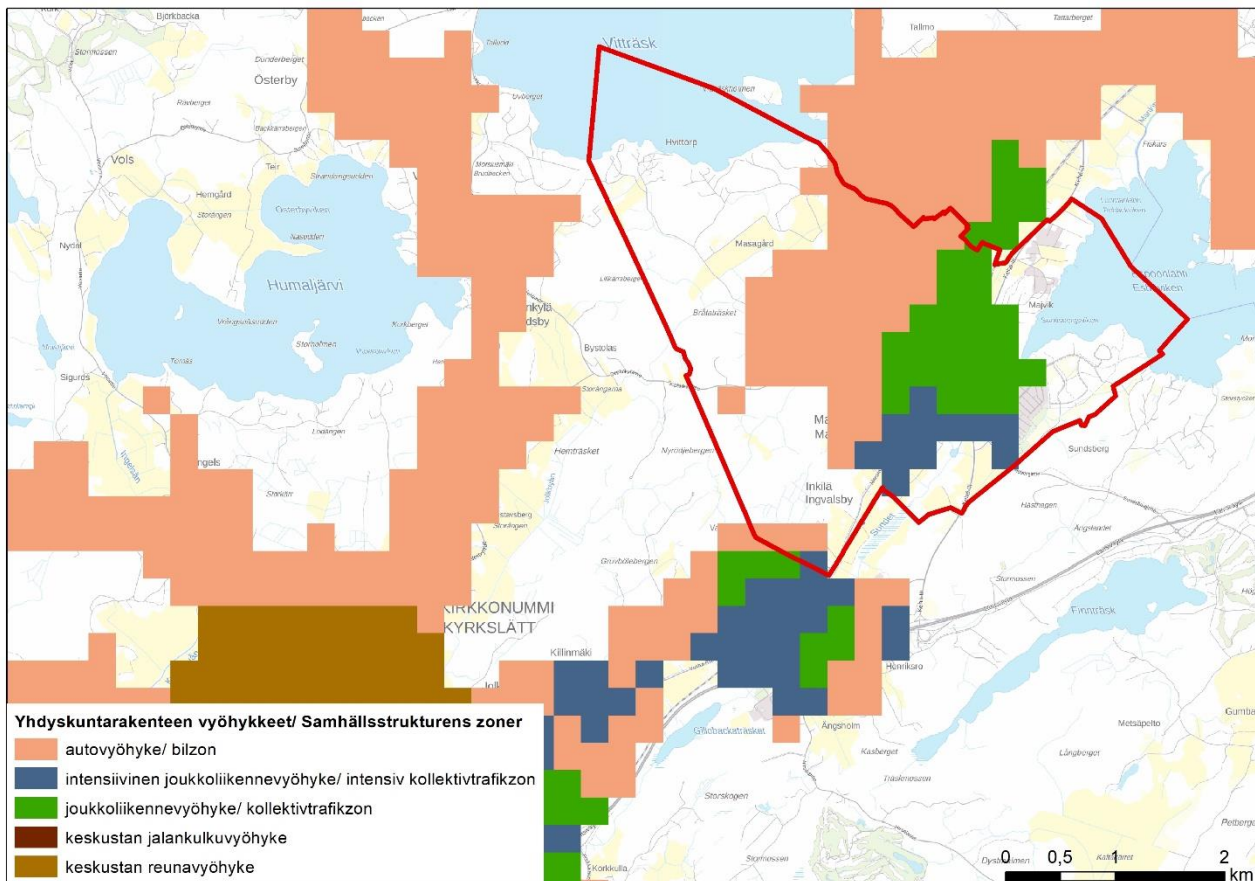


Bild 14. Tätortsområdesreservering enligt Finlands miljöcentralns uppföljningssystem för samhällsstrukturen (YKR) på delgeneralplanens planeringsområde.

### 5.3.2 Markanvändning

Den nuvarande tätorten utgörs av Masaby stationsregion som kompletteras av Herrgårdsstrandens och stationsregionens närområden. Ring III och kustbanan skiljer funktionellt Herrgårdsstrandens område från Masabys övriga tätort. Herrgårdsstrandens bostadsområde, som ligger öster om Ring III, stöder sig emellertid på Masaby centrum i synnerhet beträffande de kommersiella tjänsterna. Planeringsområdet består utöver tätorten också av landsbygdsaktigt boende, jordbruks- och skogsområden samt naturskydds- och vattenområden som omger tätorten. I planeringsområdets sydvästra del ligger en del av Kyrkslätt Centralskog, som är ett betydande rekreationsområde för invånarna och ett till naturvärdena mångsidigt och enhetligt skogsområde. Esbovikens fågelvattenområde hör till nätverket Natura 2000.

Masaby tätort är till största delen detaljplanerad. På planeringsområdet är vid tidpunkten för utarbetandet av delgeneralplanen flera detaljplaneprojekt anhängiga, och Kyrkslätt's planläggningsprogram 2021–2025 omfattar likaså nya detaljplaneprojekt som startar de närmaste åren. Kommunens mål är att på område med god servicenivå inom kollektivtrafiken och framför allt på Masaby stations influensområde möjliggöra bostadsbyggande för ett betydande antal nya invånare. Målet är att uppfylla de riksomfattande målen för områdesanvändningen och den gemensamma måluppställningen för Nylands landskapsplan och Helsingforsregionen.



Bild 15. Masabys landskap: tätort, vattendrag och landsbygd (Bilder: Elina Virtanen).

### 5.3.3 Trafik

Planeringsområdets trafikmässiga tillgänglighet är regionmässigt utmärkt. Masaby tågstation och busstrafikens stamlinje erbjuder en stor del av områdets invånare en god servicenivå inom kollektivtrafiken: närtåget och bussförbindelserna är goda både till Kyrksläpps kommuncentrum och mot Esbo och Helsingfors. Masaby station ligger i mitten av planeringsområdet och kustbanan löper öster om Masaby centrum. Det tar ungefär tio minuter med HRT:s närtåg till kommuncentrum och som minst ungefär en halv timme till Helsingfors centrum. Utöver tågtrafiken tjänar stombussförbindelsen från Masabyvägen och Sundsbergsvägen till kommuncentrum och till Mattby i Esbo (situationen år 2021), varifrån det finns en omstigningsförbindelse mot Helsingfors med metro. Sent på kvällen går det direkta bussförbindelser till

Helsingfors. Dessutom går skolelevtrafikens busslinjer från Masaby längs Smedsbyvägen till Lappböle och längs Masabyvägen till Köklax och från Masaby till Hirsala.

Ring III erbjuder snabba personbilsförbindelser t.ex. till Esbo och Helsingfors-Vanda flygfält. Förbindelserna är smidiga längs Sundsbergsvägen till Västerleden, och därigenom till södra Esbo och Helsingfors. Masabyvägen verkar för tillfället som Masaby centrum huvudled, och kommunen har förbundit sig till att utveckla den till en stadsaktig gata. Det växande invånarantalet kommer att öka fordonstrafiken betydligt, och man blir tvungen att bygga nya gatuförbindelser. Trycket på byggande av de planskilda anslutningarna på Ring III i synnerhet ökar. De nuvarande anslutningarna på Ring III är inte trafiksäkra, och i ändringen av vägplanen för Ring III, som är anhängig, möjliggörs genomförande av två planskilda anslutningar på planeringsområdet (Masabyporten och Majviksporten, situationen år 2021).

De regionala huvudtrafikförbindelserna, kustbanan och Ring III delar planeringsområdet i två separata områden. Båda trafikförbindelsernas hindrande effekt är en av de centrala utmaningarna för planeringen, eftersom förbindelserna går i riktningen norr-söder genom planeringsområdet.

De regionala huvudcykelrutterna löper längs Masabyvägen till Kyrksläatts kommuncentrum och via Bobäck till Köklax i Esbo och längs Sundsbergsvägen via Sarvvik till södra Esbo. Lokala gång- och cykelleder förenar områdets markanvändning med regionala huvudcykelrutter.

Som interna huvudleder på planeringsområdet verkar Masabyvägen, Sundsbergsvägen och Smedsbyvägen, som delvis är vägar som förvaltas av NTM-centralen och delvis är kommunens gator.

Masabyvägen (Gamla Kustvägen) har skyddats i planeringsområdets detaljplaner som en historisk väglinje.

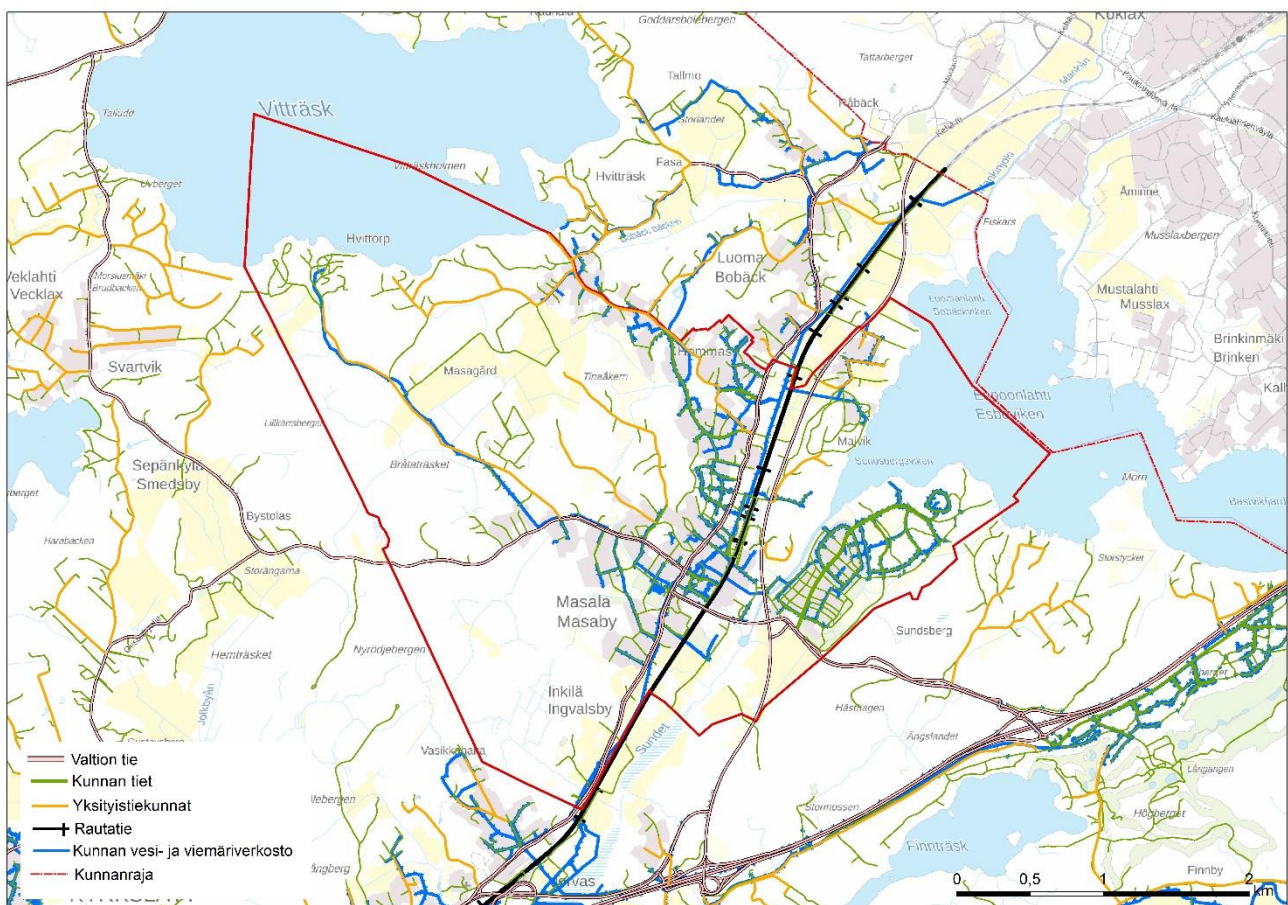


Bild 16. Nuvarande vattenförsörjning och vägnät på planeringsområdet i Masaby delgeneralplan.

### 5.3.4 Samhällsteknisk försörjning

På planeringsområdet ligger en elstation och tre kraftledningar, som underhålls av Estlink (150 kV), Fingrid (110 kV) och Caruna (110 kV). På området finns också Gasum Oy:s transportrör för naturgas, Masaby tryckreduceringsstation och distribueringsrör för naturgas vilka ägs av lokala energibolag.

De detaljplanerade områdena i Masaby tätort omfattas av kommunalteknik. Dessutom sträcker sig kommunens vatten- och avloppsnät till Hvittorpsstigens närområde. I planförslagets norra del ligger Bobäcks vattenandelslag, som gränsar delvis till Masaby delgeneralplan och delvis till Bobäcks delgeneralplans planeringsområde. I övrigt har fastigheterna på planeringsområdet fastighetsspecifik vattenförsörjning.

### 5.3.5 Byggd kulturmiljö

Stora Kustvägen som går genom planeringsområdet är en kulturmiljö av riksomfattande betydelse. Enligt inventeringarna finns det inga nationellt värdefulla landskapsområden av betydelse på området.

I inventeringarna av den byggda kulturmiljön har anvisats sex områdeshelheter i kulturmiljön (bild 17). Två av dem, villorna vid Vitträskis södra strand och Hagabäckens villor i Esboviken, har identifierats som landskapsmässigt betydande kulturlandskap i Bobäcks bys och Vitträskis miljö. Båda områdeshelheterna har anvisats som landskapsmässigt betydande kulturmiljö i den gällande sammanställningen av landskapsplanerna eller som ett område som är viktigt med tanke på värnande om landskap i Nylandsplanen 2050, Helsingforsregionens etapplandskapsplan.

Vitträskis villasamhälle har uppstått längs Vitträskis klippiga och skogbeväskade södra och östra stränder vid 1800- och 1900-talsskiftet. De rätt stora villorna är byggda i olika stilar med intryck av jugend, senbarock, 1920-talsklassicism eller nyrenässans. Esbovikens villasamhälle har bildats på Hagabäckens sluttningar på vikens nordvästra strand och längs Sundsbergs stränder i början av 1900-talet. Flera av byggnaderna förstördes som följd av Porkala arrendetid, men på Hagabäckens backe har bevarats en representativ grupp av villor. En del av villorna, så som Majviks stenslott, är arkitektoniskt högklassiga jugendbyggnader.

På planeringsområdet ligger fyra andra kulturmiljöer, som har ett landskapsmässigt, byggnadshistoriskt och kulturhistoriskt värde. Hvittorps kulturmiljö och trädgård är en del av villalandskapet på Vitträskis södra strand. I Masabys gamla bycentrum norr om kyrkan ligger Furugårds och Köpas kulturmiljö, som i Masaby bybild utgör en traditionell och kännetecknande helhet för byggnader och trädgård från 1800- och 1900-talsskiftet. Masagårds kulturmiljö ligger i planeringsområdets nordvästra del på en landtunga som omringas av åkrar. Det gamla gårdscentrumet har bevarat sitt ursprungliga utseende och bildar en enhetlig helhet av lantbruksbyggnader från 1920-talet. Kulturmiljön som består av Vestergårds och Östergårds gamla lantgårdar ligger vid Masabyvägen mellan Masaby och Jorvas. Det öppna åkerområdet mellan gårdarna är en del av den landskapsmässiga helheten.

Tabell 1. Områdeshelheter i kulturmiljön på Masaby delgeneralplans planeringsområde (Stadionark, 2015).

Objektsnummer	Objektsnamn	Objekt i byggnadsinventeringen år 2015 på området, nr	Skyddsstatus före år 2015
ma-1224	Villor på Vitträskis södra strand	1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1194, 1232	Bobäcks bys och Vitträskis landskapsmässigt betydande kulturmiljö
ma-1225	Hagabäckens villor i Esboviken	1173, 1174, 1176, 1177, 1180, 11750, 11790	Bobäcks bys och Vitträskis landskapsmässigt betydande kulturmiljö
ma-p1232	Hvittorps kulturmiljö och trädgård	1188, 1184, 1185, 1186	Bobäcks bys och Vitträskis landskapsmässigt betydande kulturmiljö
ma-p1236	Masagårds kulturmiljö	1195, 1196	Ingen skyddsstatus.
ma-p1237	Furugårds och Köpas kulturmiljö	1157, 1159, 1160, 1223, 11580, 12270	Kyrkslätts generalplan 2020 Masabys och Köpas historiska bytomter.
ma-p1226	Vestergårds och Östergårds kulturmiljö	1150 1151 1152	Kyrkslätts generalplan 2020; byggnadsarvsobjekten.

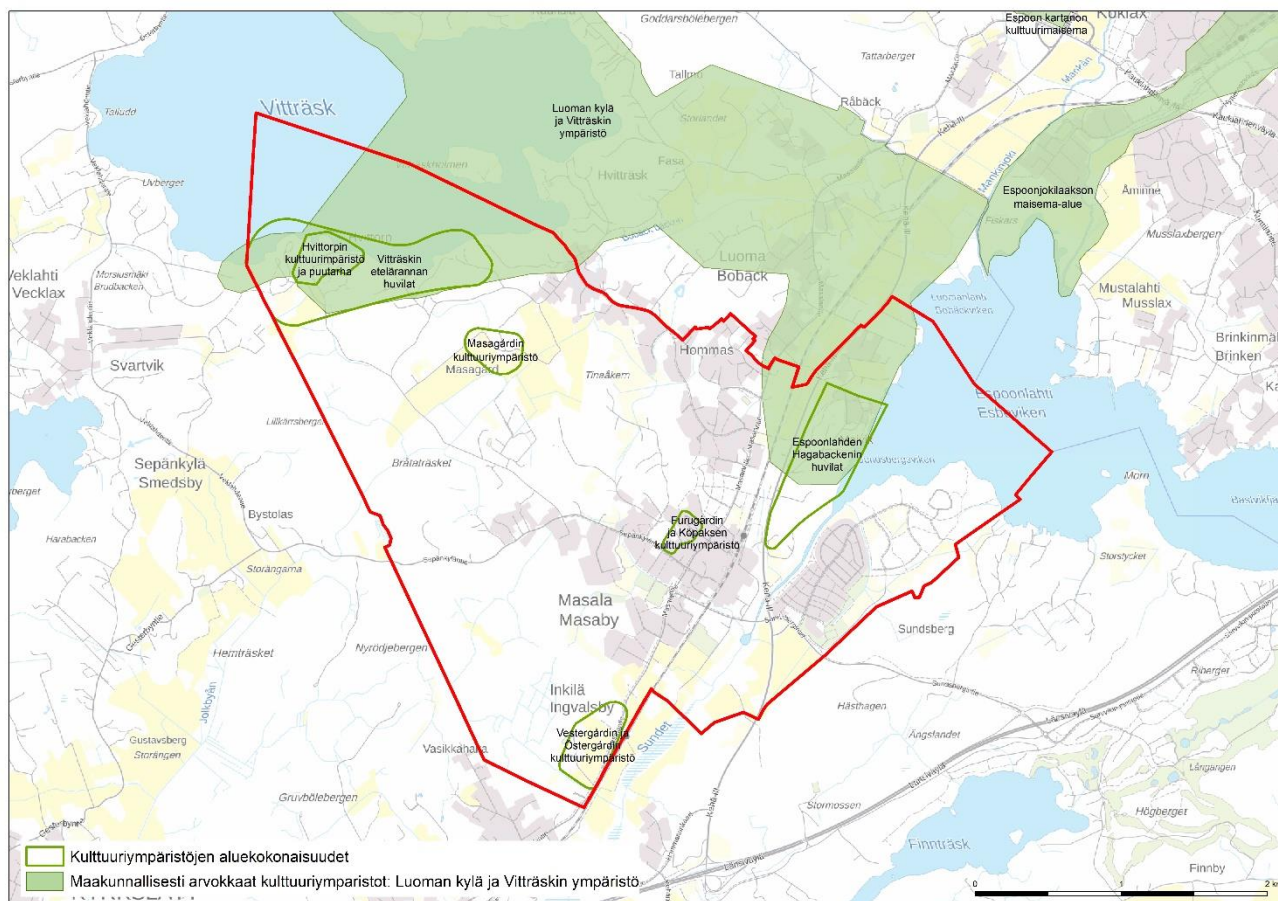


Bild 17. Områdeshelheter i kulturmiljön på Masaby delgeneralplans planeringsområde (Stadionark, 2015).

### 5.3.6 Byggnadsarv

Vid inventeringen av planeringsområdets byggda kulturmiljö (Stadionark, 2015) har målet varit att identifiera de värdefulla objekten i den byggda kulturmiljön och områdena som borde beaktas i planeringen av markanvändningen. De kartlagda objekten har byggts före år 2000. I inventeringarna har de kulturhistoriskt, byggnadshistoriskt eller landskapsmässigt värdefulla objekten indelats i skyddsklasserna 1–3. För att bevara de värdefulla dragen ges allmänna, objekts- eller områdesvisa planbestämmelser och anvisningar i delgeneralplanen. I Masaby delgeneralplan har i skyddsklass 1 inbegripits sådana byggnads- och områdesobjekt som det är motiverat att bevara för att de har ett särskilt kulturhistoriskt värde och bevisvärde. Till skyddsklass 2 klassificeras på basis av inventeringen sådana byggnads- och områdesobjekt som det är önskvärt att bevara. Närmare objektsbeskrivningar och motiveringar till klassificeringen kan läsas i inventeringarna av den byggda kulturmiljön.

Inventerade objekt, deras skyddsklass och allmänna beskrivning finns i tabellen i bilaga 8.

### 5.3.7 Fornlämningar

För området har år 2012 uppgjorts en arkeologisk inventering av Vitträsk (Museiverket), där förhistoriska och historiska fornlämningar och lösfyndplatser samt Porkala arrendetids (1944–1956) militärhistoriska objekt kartlagts. För Porkalas objekts del fick man källuppgifter med hjälp av de militärhistoriska materialen som Pekka Silvast samlat in 2004. I inventeringarna på Masaby delgeneralplans planeringsområde år 2012 identifierades nio fornlämningar, tre övriga kulturarvsobjekt och två militärhistoriska lämningar från Porkala arrendetid. Det finns flera militärhistoriska lämningar från Porkala arrendetid på planeringsområdet än vad som ingår i inventeringarna, men det finns ingen täckande utredning av de militärhistoriska lämningarna på hela planeringsområdet.

En förteckning över de inventerade objekten med beskrivningar finns i tabell 2 och bild 18.

Tabell 2. Objekten från den arkeologiska inventeringen på Masaby delgeneralplans planeringsområde (Museiverket, 2012).

Objektsbeteckning i utredningen	Objektsnamn	Skyddsgrunder	Fredningsklass
1000022595	Masaby	Historisk boplats, fast fornlämning	2
1000022600	Hullus/Huttlus	Historisk boplats, fast fornlämning	2
1000022599	Nissniku	Historisk boplats, fast fornlämning	2
1000022598	Köpas	Historisk boplats, fast fornlämning	2
1000022597	Masaby	Historisk boplats, fast fornlämning	2
1000022596	Masaby 2	Historisk boplats, fast fornlämning	2
1000022601	Ingvallsby	Historisk boplats, fast fornlämning	2
1000022602	Karras	Historisk boplats, fast fornlämning	2
1000007298	Bäthusudden	Historisk boplats, möjlig fornlämning	inte fastställd
1000022605	Masaby	Skyttegravsområde	inte fastställd
1000003808	Kuopila	Löst fynd från stenåldern	inte fastställd
1000003897	Saunakallio	Löst fynd från stenåldern	inte fastställd

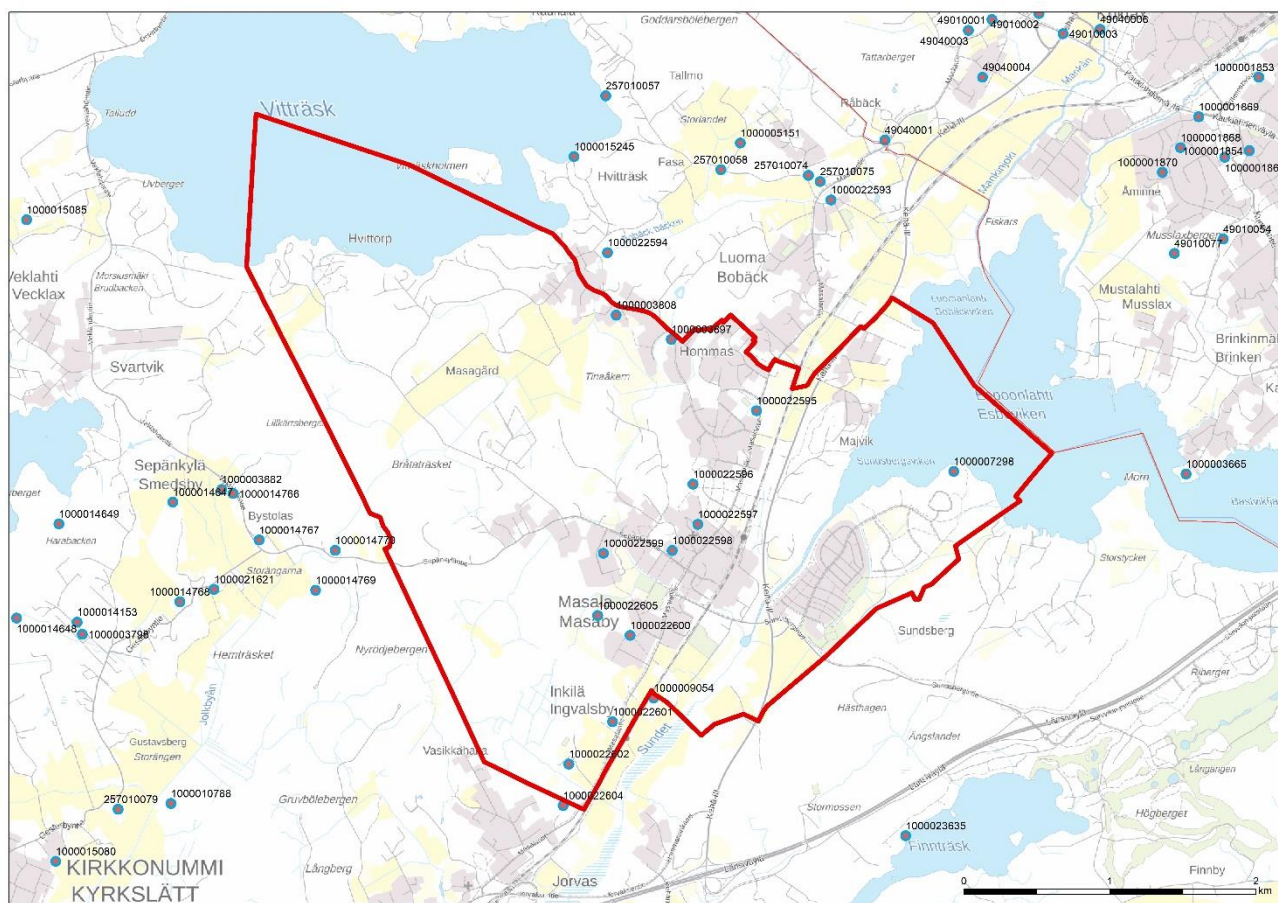


Bild 18. Objekten från den arkeologiska inventeringen på Masaby delgeneralplans planeringsområde (Museiverket, 2012).

### 5.3.8 Minnesmärken

På planeringsområdet ligger ett minnesmärke som ska skyddas, de rödas gravar i Masaby, som anvisats bli skyddat i Kyrksläotts generalplan 2020.



### 5.3.9 Störande faktorer i miljön

#### Landskapsstörningar

På planeringsområdet i Masaby tätort och dess närområde finns inga särskilda landskapsstörningar med undantag av kraftledningarna i områdets västra del och den negativa landskapskonsekvensen av kustbanan och Ring III. Lågspänningsledningar, som det byggts flera av på planeringsområdet, kan utöver de ovan beskrivna objekten, anses vara mindre landskapsstörningar. På planeringsområdet medför det kraftiga kompletterande byggandet tillfällig landskapsstörning på vissa ställen.

#### Förorenat markområde

På Masaby tätortsområde har funnits några till ytan rätt små, förorenade markområden. Områdena i fråga har iståndsatts eller iståndsätts i regel i samband med detaljplaneringen (situationen år 2021). Man känner inte till övriga befintliga förorenade markområden på planeringsområdet.

#### Buller

Trafikbullret från Ring III i planeringsområdets östra del är en miljöstörningsfaktor. I samband med områdesreserveringsplanen för Ring III som gjordes upp år 2016 har man utöver bullret som Ring III orsakar utrett de övriga bullerkällorna på Masabyområdet. Ring III är en betydande bullerkälla på området. Andra betydande bullerkällor är Sundsbergsvägen, som korsar Ring III, och Masabyvägen. Järnvägens bullereffekt riktas främst till området väster om Ring III och Bobäck där banan går under Ring III. Enligt bullerberäkningarna bor det ungefär 50 invånare i bullerzonen där vägtrafiken orsakar en bullernivå som överskrider riktvärdet på 55 dB. Största delen av invånarna som utsätts för bullernivåer som överskrider riktvärdena bor öster om Ring III.

En uppdaterad bullerutredning har gjorts upp i samband med Nylands NTM-centrals anhängiga vägplan för Ring III (Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och Afry Finland Oy, 2020). Enligt bullerutredningen trafikeras Ring II i nuläget av ca 12 300 fordon per dygn (situationen år 2020). I nuläget sträcker sig den genomsnittliga trafikbullernivån 50–55 dB till planeringsområdets norra del i närheten av Majvik och till fastigheterna längs Masabyvägen och Ring III. På en del av dessa fastigheter finns bostadssmåhus. Enligt statsrådets beslut är gränsvärdet för bostadsområden en genomsnittlig ljudnivå på 55 dB. I bullerutredningen har man uppskattat att trafiken ökar i och med utvecklingen av markanvändningen på Ring III till över 21 000 fordon per dygn t.o.m. år 2040. Enligt bullerprognosen trafikeras Ring III år 2040 av 21 000 fordon och då sprids bullret till allt flera fastigheter. I synnerhet i Ring III:s omedelbara närhet stiger bullret till över 70 dB. Å andra sidan föreslås behövliga bullerskyddsåtgärder i den anhängiga ändringen av vägplanen (situationen år 2021).

På planeringsområdet finns idag inga bullervallar eller staket med undantag av bullerskyddsstrukturen (ca 125 m bullerhinder) som byggts invid Ring III för att skydda Herrgårdsstrandens bostadsområde. Bullerbekämpningen har dimensionerats i områdesreserveringsplanen för Ring III och i vägplanen för Ring III, som är under beredning enligt bullernivån 55 dB dagtid från vägtrafiken. I områdesreserveringsplanen och vägplanen föreslås att det byggs bullerhinder på en ca två kilometer lång sträcka längs Ring III. Bullerhindren torde placeras norr om den kommande planskilda anslutningen i Masaby, norr om den kommande planskilda anslutningen vid Majvik, norr om Bobäckviken och vid Bobäcks överfartsbro. Vägplanen för Ring III försämrar inte bullersituationen på bostadsområdena längs vägen ifall bullerbekämpningen genomförs, utan bullersituationen förbättras jämfört med läget idag. I objekten där det inte planerats bullerhinder breddas bullerzonerna något jämfört med idag, men effekterna är enligt bullerutredningen inte betydande t.ex. med tanke på rekreativ användning.

Trots de föreslagna lösningarna beträffande bullerbekämpningen på Ring III förblir det några bostadsbyggnader på bullerområdena på planeringsområdet där riktvärdet överskrids. Byggnaderna i fråga ligger på bullerområde där riktvärdena redan nu överskrids, och skyddandet av de fordrar särskilda lösningar med anledning av deras läge och höjdläge. Bullerbekämpningen för dessa objekts del bestäms delvis i vägplanens följande planeringsskedet och delvis i samband med detaljplaneringen.

### Vibration

Genom planeringsområdet går kustbanan, och vibrationsolägenheten som tågtrafiken på den orsakar har undersökts i flera buller- och vibrationsutredningar som gjorts för Kyrksläpps kommuns område. Enligt miljöskyddslagen får trafikvibrationer inte orsaka skador på byggnader eller oskäliga störningar för människorna i byggnaden. I markanvändnings- och bygglagen förutsätts också att man vid utarbetandet av generalplanen beaktar möjligheterna till en sund livsmiljö. Det bör konstateras att det på kustbanan inte tillåts godstrafik som orsakar vibration.

Den senaste vibrationsutredningen har gjorts i samband med Masabyportens detaljplaneprojekt (FCG Oy, 2018). I detaljplanen i fråga anvisas de närmaste bostadsbyggnaderna ca 50 meter från strandlinjen. Bostadskvarteren ligger enligt rapporten minst i vibrationsklass C, som är minimimålvibrationsklassen för nybyggnader enligt Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy:s rekommendationer. Vibrationerna utreds på delgeneralplanens planeringsområde i samband med detaljplaneringen också i fortsättningen. Bostadskvarteren som anvisas i detaljplanerna ska placeras minst i vibrationsklass C i vibrationsutredningarna.

## 5.4 Naturmiljö

### 5.4.1 Landskapsstruktur

Landskapsmässigt domineras planeringsområdet kraftigt av dalsänkan som går i riktningen nordost-sydväst och som fortsätter genom hela kommunen från Kantvik till Esboviken. På dalsänkans botten löper bäcken Sundet. Lermarkerna längs ån är i odlingsbruk. En annan mindre dalsänka ligger norr om Masaby tätort och sträcker sig från Bobäck till kommuncentrums norra del. Landskapet mellan dem är väldigt småskaligt, och har varierande terräng som bildats av bergsupphöjningar och lerdalar. I norr, vid Vitträskis strand stiger terrängen till en bergsrygg, och strandlinjen är ställvis brant. Så är det också i söder vid Esbovikens strand med undantag av platsen där Sundets å och Esboviken möts.

Kustbanan och den historiska Gamla Kustvägen, som också är känd som Kungsvägen (nuvarande Masabyvägen), går på planeringsområdet längs dalsänkans norra kant. Masabys tätort har bildats vid dess kant. På grund av landskapets småskalighet finns inga andra tydliga förbindelselinjer i landskapet, så Smedsbyvägen och Sundsbergsvägen slingrar sig i riktningen öster-väster mellan bergsupphöjningarna, och stiger ställvis upp över bergskammarna.

### 5.4.2 Jordmån och byggbarhet

Jordmånen varierar på ett för Kyrkslätt typiskt sätt småskaligt mellan lerdalarna och bergsområdena som höjer sig från dem. Kring Masaby tätort finns lite moränmark, men huvudsakligen har det gamla byggandet genomförts längs bergsområdenas kanter och de nyare bostadsområdena i regel på lermarker. På planeringsområdet finns inga grundvattenområden. Det närmaste grundvattenområdet som klassificerats som viktigt för vattenanskaffningen ligger i Vitträskis norra del.

Geologiska forskningscentralen GTK har undersökt förekomsten av sura sulfatjordar längs Finlands kuster, och sannolikheten är stor att sådana också förekommer i Masabyregionen. Enligt GKT:s material för förhandstolkning av sura sulfatjordar är marken mellan Masabyvägen och Esboviken och Masagårds område med stor sannolikhet sulfatjordar (bild 20).

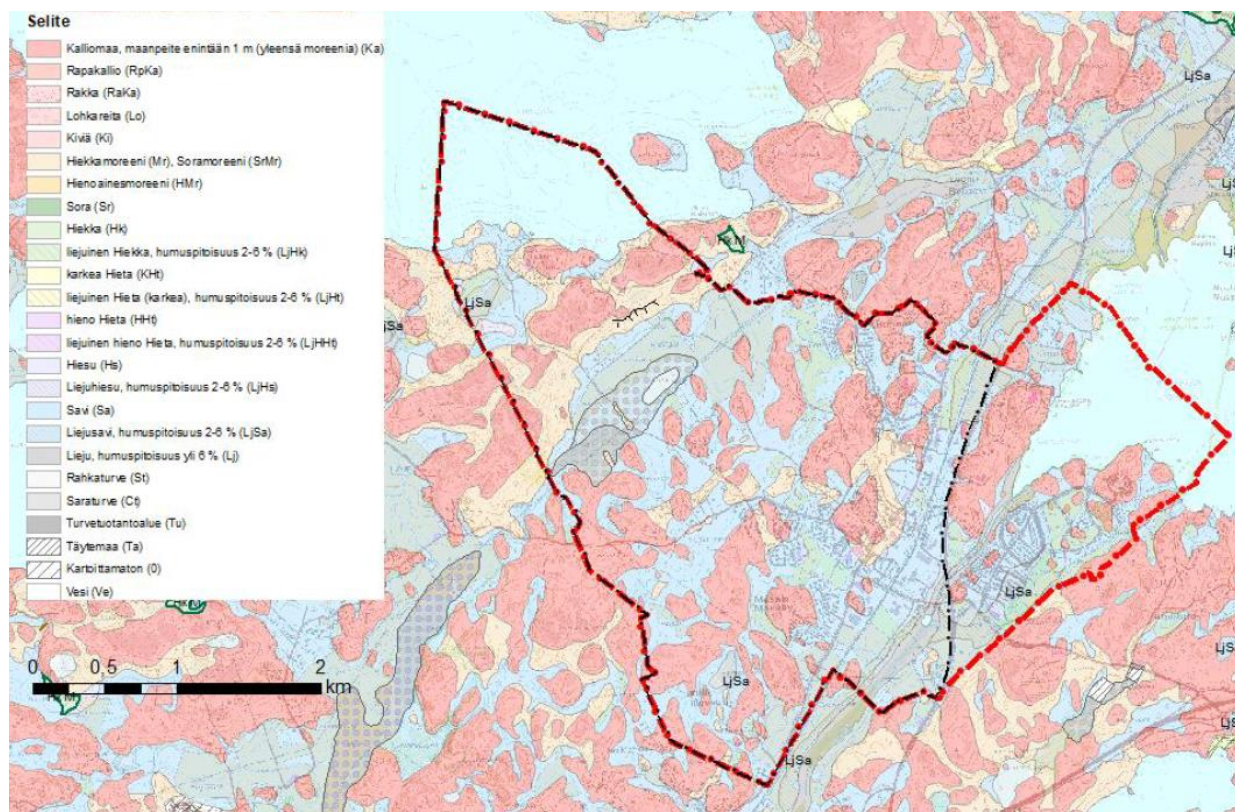


Bild 19. Jordmånen på Masabyområdet (källa GTK). Planeringsområdet enligt delgeneralplanens beredningsmaterial har avgränsats med rött och Ring III märkts ut med svart prickstreckad linje.

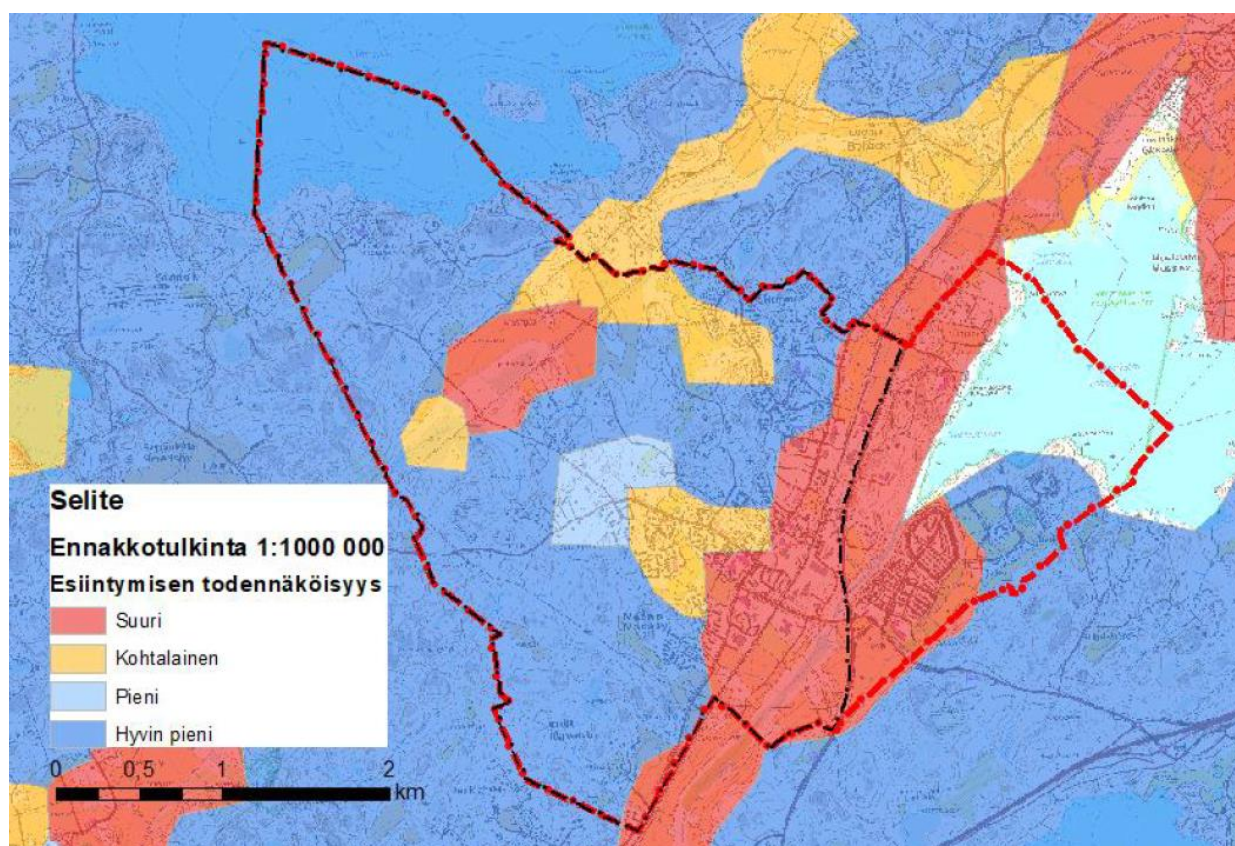


Bild 20. Sannolikheten för förekomst av sura sulfatjordar på planeringsområdet enligt Geologiska forskningscentralens (GTK) material för förhandstolkning av sura sulfatjordar. Planeringsområdet enligt delgeneralplanens beredningsmaterial har avgränsats med rött och Ring III märkts ut med svart prickstreckad linje.

Förundersökningen gällande bekämpning av olägenheterna av sura sulfatjordar (2018) har gjorts upp under ledning av Geologiska forskningscentralen (GTK) tillsammans med Västra Finlands miljöcentral (LSU), Finlands miljöcentral (SYKE), Åbo Akademin (ÅA), Vilt- och fiskeriforskningsinstitutet (RKTL), Österbottens Svenska Producentförbund (ÖSP), Forskningscentralen för jordbruk och livsmedelsekonomi (MTT) samt övriga samarbetsparter. Det bästa sättet att förebygga olägenheterna som sulfatjordarna orsakar är att ändra markanvändningssätten. Förebyggande, dvs. att låta sulfidhaltig mark vara orörd, skulle vara det effektivaste alternativet, men ifall detta inte är förnuftigt med tanke på samhällsstrukturen, kan riskerna bl.a. kontrolleras genom reglering av grundvattnets höjd och genom att hålla den jämn året om. Genom att reglera flödet och avrinningen kan man för sin del påverka surhetstopparna som drabbar vattendragen. Sulfatjordarna ska beaktas i åtgärderna gällande hantering av dagvatten.

En noggrannare utredning om förekomsten av sura sulfatjordar och beaktandet av dem i planeringen genomförs i samband med detaljplaneprojekten gällande områdena Masaby tätort och Masagård.

### 5.4.3 Ekologiska förbindelser

Stommen i planeringsområdets grönnät utgörs av centralskogen, som börjar i områdets västra del och som fortsätter norrut som ett omfattande och enhetligt skogsområde som sträcker sig till Vitträsk strand. I planeringsområdets mellersta del avbryts det ekologiska nätet av kustbanan, Ring III och Masabys och Herrgårdsstrandens tätbebyggda tätortshelhet. I områdets södra del, i Västerledens riktning, ligger ett annat rätt omfattande skogsområde. Det saknas dock en ekologisk förbindelse här emellan som skulle möjliggöra djur att färdas från ett skogsområde till det andra. Förbindelsen har planerats bl.a. i NTM-centralens områdesreserveringsplan för Ring III och i vägplanens utkastsskede. I dessa planer anvisas plats för en grönbro söder om planeringsområdet.

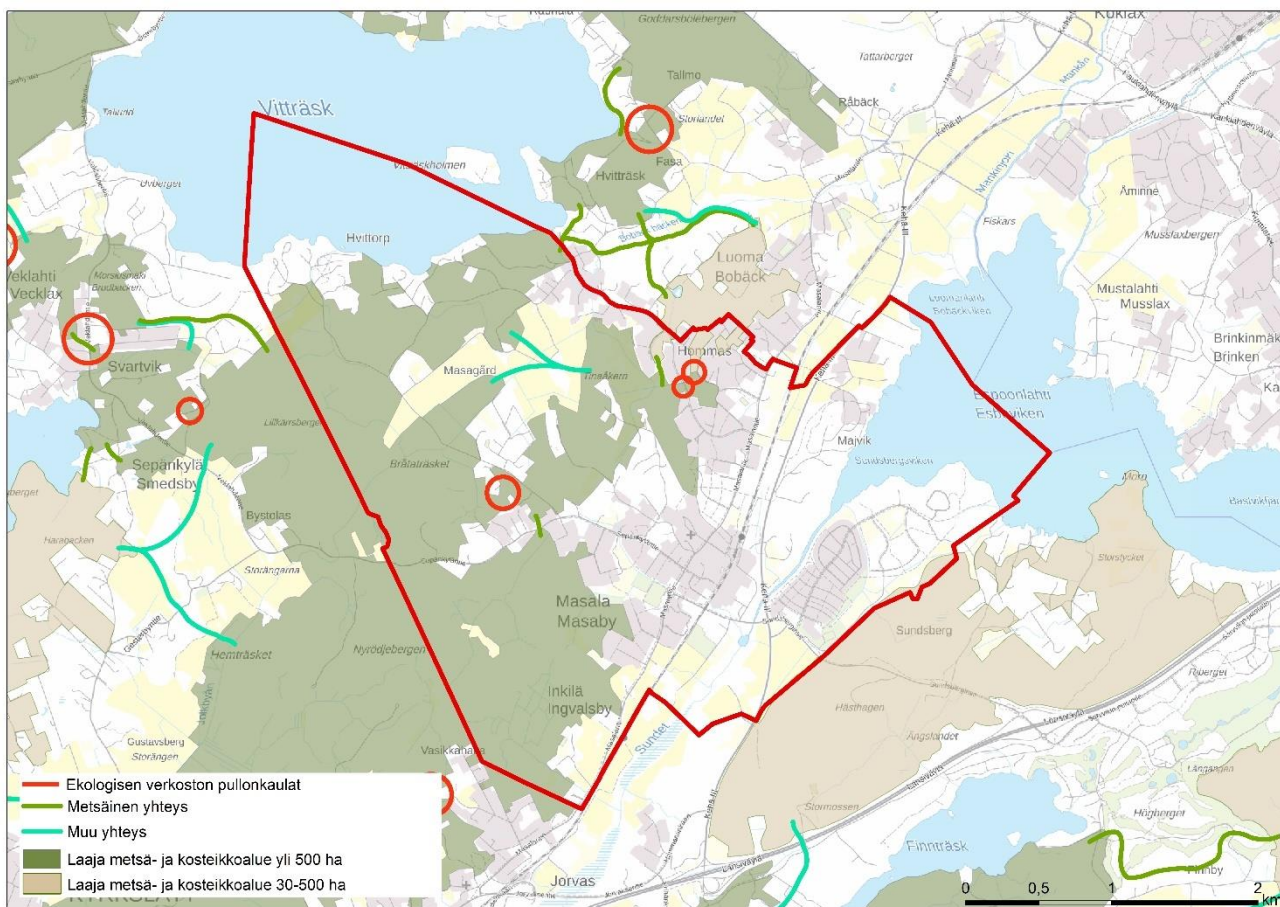


Bild 21. Ekologiskt nätverk i nuläget: förbindelser och vidsträckt sammanhängande skogsområden.

#### 5.4.4 Naturmiljö

För planeringsområdet utarbetades år 2015 en naturutredning för området Masaby och Bobäck i Kyrkslätt (Enviro). Dessutom berörs planeringsområdet av naturutredningen för Jorvas (Keiron Oy, 2014), naturutredningen för Masabys västra område i Kyrkslätt (Pöyry Finland Oy, 2017) och naturutredningen för detaljplanen för Solbacka och Majvik (Enviro, 2015).

Kyrkslätt hör till den hemiboreala klimatzonen. Delgeneralplanens planeringsområde hör till Nylands biogeografiska landskap och ligger i området "sydvästra kustlandet" i den hemiboreala skogsvegetationszonen. Skogstyperna som dominerar på området är lundaktig moskog och färsk moskog. På området finns inga omfattande myrsystem. Utredningsområdets vegetation är till största delen färska, torra eller lundaktiga moar, men det finns också lundar och kala berg på området. (Enviro, 2015.)

I naturutredningen för Masaby och Bobäck och i naturutredningen för Jorvas har naturtyperna på området inventerats, och de värdefulla naturobjekten har delats in i värdeklasser:

6. Internationellt värdefulla områden
5. Nationellt värdefulla områden
4. Landskapsmässigt värdefulla objekt
3. Lokalt mycket värdefulla områden
2. Lokalt värdefulla områden
1. Några naturvärden
0. Inga särskilda naturvärden.

På utredningsområdet värderades inga naturobjekt som nationellt eller internationellt värdefulla. På utredningsområdet finns 13 naturtypsfigurer som bedöms vara landskapsmässigt värdefulla, och alla gränisar till området som hör till Natura 2000-nätverket för Esboviken-Bastvik. Det finns 38 lokalt mycket värdefulla områden på planeringsområdet. På planeringsområdet finns tre stycken lagstadgade skyddsobjekt, dvs. skyddade naturtyper enligt naturskyddslagen.

Av naturobjekten har objekten som värderats som landskapsmässigt och lokalt mycket värdefulla områden anvisats bli skyddade, dvs. de anvisas på plankartan med luo-beteckning. Beteckningarna luo-46–luo-105 baserar sig på naturutredningen för Jorvas (Keiron Oy, 2014) och luo-109–luo-365 på naturutredningen för Masaby och Bobäck (Enviro, 2015).

I bilaga 6 i planbeskrivningen har naturfigurerna klassificerats enligt naturvärdena.

#### 5.4.5 Skyddsområden

På planeringsområdet ligger en del av området som hör till Esbovikens Natura 2000-nätverk och som huvudsakligen består av en havsvik med vassruggar, och lundar, ängar och hagmarker som gränisar till den. Esbovikens innersta vik är ett fågelområde av landskapsmässig betydelse. Området har betydelse som häckningsområde för vatten- och våtmarksfåglar samt som viloplats under flyttperioderna. Esbovikens vattenområdes gräns stämmer överens med det riksomfattande programmet för skyddande av fågelvatten, och Naturaområdets skyddsmål uppfylls med stöd av vattenlagen och/eller naturvårdslagen. Även sjön Vitträsk är ett landskapsmässigt betydande fågelområde.

Utöver Natura-området ligger i Herrgårdsstranden Lagmansparkens ädelträdsskog, som i detaljplanen för området anvisats som naturskyddsområde (SL).

Sundets å och ådal har skyddats i Nylands landskapsplan 2006, i Kyrkslätt generalplan och i delgeneralplanen för Jorvas och Ingvalsby med anledning av våtmarksnaturtyperna och fågelbeståndet.

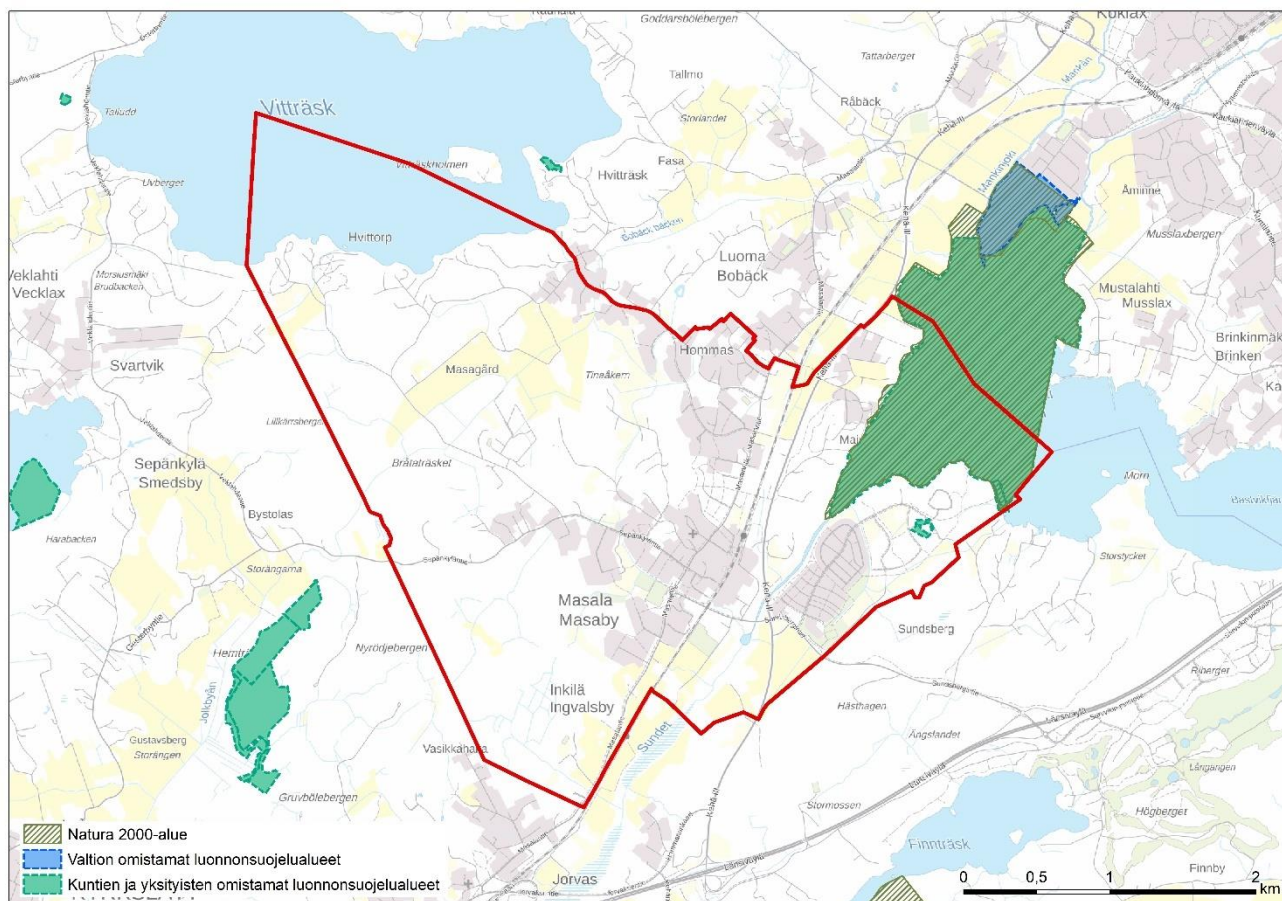


Bild 22. Naturskyddsområdena på delgeneralplanens planeringsområde.

#### 5.4.6 Arter i bilagan (iv) till naturdirektivet

På planeringsområdet förekommer betydande arter, vars föröknings- och rastplatser inte får förstöras eller försämrats i enlighet med bilaga IV (a) i naturdirektivet i 49 § i naturvårdslagen. På planeringsområdet finns flera observationsställen enligt Nylands NTM-centrals flygekorrnsbestånd, flygekorrnsobservationerna som Kyrksläotts kommun samlat in och flygekorrnsutredningen för delgeneralplaneområdena Masaby och Bobäck i Kyrkslätt (Luontoselvitys Metsänen, 2019).

Enligt flygekorrnsutredningen finns det på planeringsområdet sammanlagt 17 områden som är viktiga för flygekorrns livsmiljö (kärnområden).

Observationer har gjorts på hela planeringsområdet. Det finns vidsträckta kärnområden i synnerhet på Esbovikens stränder och på de stora skogsområdena i planeringsområdets mellersta del. En del av observationerna är mycket nära nuvarande bosättning. Det har gjorts enstaka observationer på skogsområdena söder om Vitträsk och i centralskogen i områdets mittersta del.

På utredningsområdet eller i närheten av det har under de senaste åren observerats björn och lo. I Esboviken finns flera utbredningsområden för natebocken, som är fridlyst och särskilt skyddad och hotad.

## 6 DELGENERALPLANENS PLANERINGSSKEDEN OCH VÄXELVERKAN

### 6.1 Behov av delgeneralplanering

Med delgeneralplanen med rättsverkningar avgör man med tanke på kommunens samhällsutveckling utvecklingsriktningarna för markanvändningen på Masabyområdet och bereder sig på en märkbar tillväxt i Masaby tätort. Huvudsakligen planeras boende och närreklamationsområden och reserveras områden för jord- och skogsbruk och serviceverksamhet på delgeneralplanens område. Planeringsmålen för markanvändningen anpassas bland annat till områdets rådande särdrag, natur- och kulturvärden och lokala behov så att mellan markanvändningslösningen och den rådande natur- och kulturmiljön uppnås en stabil livs- och verksamhetsmiljö. Näringslivets utvecklingsmål har också tagits i beaktande.

Delgeneralplanens mål är förutom att förenhetliga samhällsstrukturen också att värna om naturens mångfald på området. Med hjälp av delgeneralplanen styrs boendet så att de ekologiska nätverken bevaras i funktionsdugligt skick, och områdets grönnät bildar en så enhetlig helhet som möjligt.

Enligt kommunstrategin är kommunens mål en årlig befolkningsökning på högst två procent. Masaby tätort och östra Kyrkslätt har varit ett av de viktigaste områdena för utvecklingen av kommunen. Man strävar till att placera huvuddelen av det nya boendet på delgeneralplanens planeringsområde i Masaby tätort på ett område med god servicenivå inom kollektivtrafiken. Det kompletterande bostadsbyggandet koncentreras i synnerhet på Masaby stationsområde och i närheten av det. Målet uppfyller Kyrkslätt kommuns, Nylands landskapsplans, de riksomfattande områdesanvändningsmålen och MBT 2019-planens måluppställning.

Invånarantalet som ökar och förberedandet att ordna tjänster innebär också ökande trafik och ett behov av att granska trafikregleringarna på området. I den år 2017 färdigställda trafiksystemplanen för Kyrkslätt centrala tätortszon 2040 (Sito Oy) har en ny ringaktig väg anvisats på tätortsområdet i Masaby.

Markanvändningen på de nya bostadsområdena som ska detaljplaneras anpassas till den rådande landskapsstrukturen som en helhet så att delgeneralplanen med tillräcklig noggrannhet styr detaljplanerna som uppgörs senare.

### 6.2 Inledning av delgeneralplanen och beslut som gäller det

Delgeneralplanen för Masaby inleddes som ett planeringsprojekt enligt det av kommunfullmäktige år 2012 godkända planlägningsprogrammet. Projektet anhängiggjordes efter att samhällstekniska nämnden godkänt programmet för deltagande och bedömning för projektet 21.11.2013 (§ 86). Planen anhängiggjordes 30.1.2014.

Beredningsmaterialet till delgeneralplanen lades fram i enlighet med kommunaltekniska nämndens beslut 26.10.2017 (§ 52). Planens beredningsmaterial behandlas i stycke 6.4.

Beredningen av förslaget till delgeneralplan baserar sig på kommunstrategin och utvecklingsbilden för kommunens markanvändning samt på utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2040, som godkändes i kommunfullmäktige 5.9.2016 (§ 70).

### 6.3 Deltagande och samarbete

#### 6.3.1 Intressenter

I enlighet med markanvändnings- och bygglagen (MBL) fastställs intressenterna i planeringens begynnelsekedje. Intressenter är planeringsområdets markägare samt de vars arbete eller andra omständigheter detaljplaneändringen avsevärt kan påverka. Intressenter är dessutom myndigheter och samfund vars sektor behandlas vid planeringen. Delgeneralplanens intressenter är uppräknade i det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning.

### 6.3.2 Program för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning för projektet godkändes 21.11.2013 (§ 86) i samhällstekniska nämnden. Programmet för deltagande och bedömning skickades per post till markägarna och invånarna på området. Programmet för deltagande och bedömning uppdaterades år 2021 med anledning av utvidgningen av planeringsområdet. Det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning godkändes i samhällstekniska nämnden 26.8.2021 (§ 99).

### 6.3.3 Geoinformationsförfrågan

Innan delgeneralplanearbetet inleds uppgjorde man en geoinformationsförfrågan (Mapita Oy, 2013) för områdets invånare och användare. Med hjälp av geoinformationsförfrågan ville man utreda invånarnas erfarenheter, synpunkter och önskemål i fråga om planeringsområdet. Förfrågan var öppen i slutet av 2013 och den utfördes gemensamt för delgeneralplaneringen av både Masaby och Bobäck. I enkäten deltog ca 400 svarare, av vilka 75 % var från Masaby. Det må konstateras att svarens medelålder var klart högre än den genomsnittliga åldern bland områdets befolkning.

I kartförfrågan kartlades bl.a. områdets pärlor, viktiga rutter, tjänster, hotfulla platser och erfarenheter om den sociala atmosfären. I svaren lyfte man fram Masaby centrum som särskilt upplevdes som en plats för utveckling och där man önskade mer service. Dessutom lyftes motionsslingorna i Masaby och grönområdena i Centralskogen fram i svaren. De upplevdes som viktiga och intressanta landskap.

Resultaten i geoinformationsförfrågan har utnyttjats i delgeneralplansarbetet.

### 6.3.4 Myndighetssamråd

I inledningskedet av planläggningen ordnades 19.9.2013 ett myndighetssamråd med Nylands NTM-central i det inledande skedet som avses markanvändnings- och bygglagen. Vid myndighetssamrådet gick man igenom synpunkter på utgångspunkterna för planeringen som kommunen och NTM-centralen uppställt. Vid samrådet diskuterade man dessutom utredningarna som behövs i delgeneralplanearbetet.

Efter myndighetssamrådet i det inledande skedet hölls ett arbetssamråd med Nylands NTM-central 28.1.2020. Under arbetssamrådet diskuterade man bl.a. beaktandet av naturvärdena på delgeneralplanens planeringsområde i planen och planeringsområdets byggnadstryck.

## 6.4 Planens beredningsmaterial

Delgeneralplanens beredningsmaterial behandlades i kommunaltekniska nämnden 30.8.2017 (§ 18) och 26.10.2017 (§ 52). Nämnden lade fram beredningsmaterialet i kommunhuset och i kommunens bibliotek i 30 dagar 13.11–15.12.2017. Under framläggningen ordnades ett invånarmöte om planeringsmaterialet. Vid mötet presenterades materialet och intressenterna hade möjlighet att uttrycka sin åsikt. Om framläggningen av beredningsmaterialet för delgeneralplanen och invånarmötet meddelades med en kungörelse i Kirkkonummen Sanomat och på kommunens officiella anslagstavla. Dessutom meddelades på planläggningens webbplats om framläggningen av beredningsmaterialet. Man begärde dessutom utlåtanden om beredningsmaterialet bl.a. av myndigheter och föreningar.

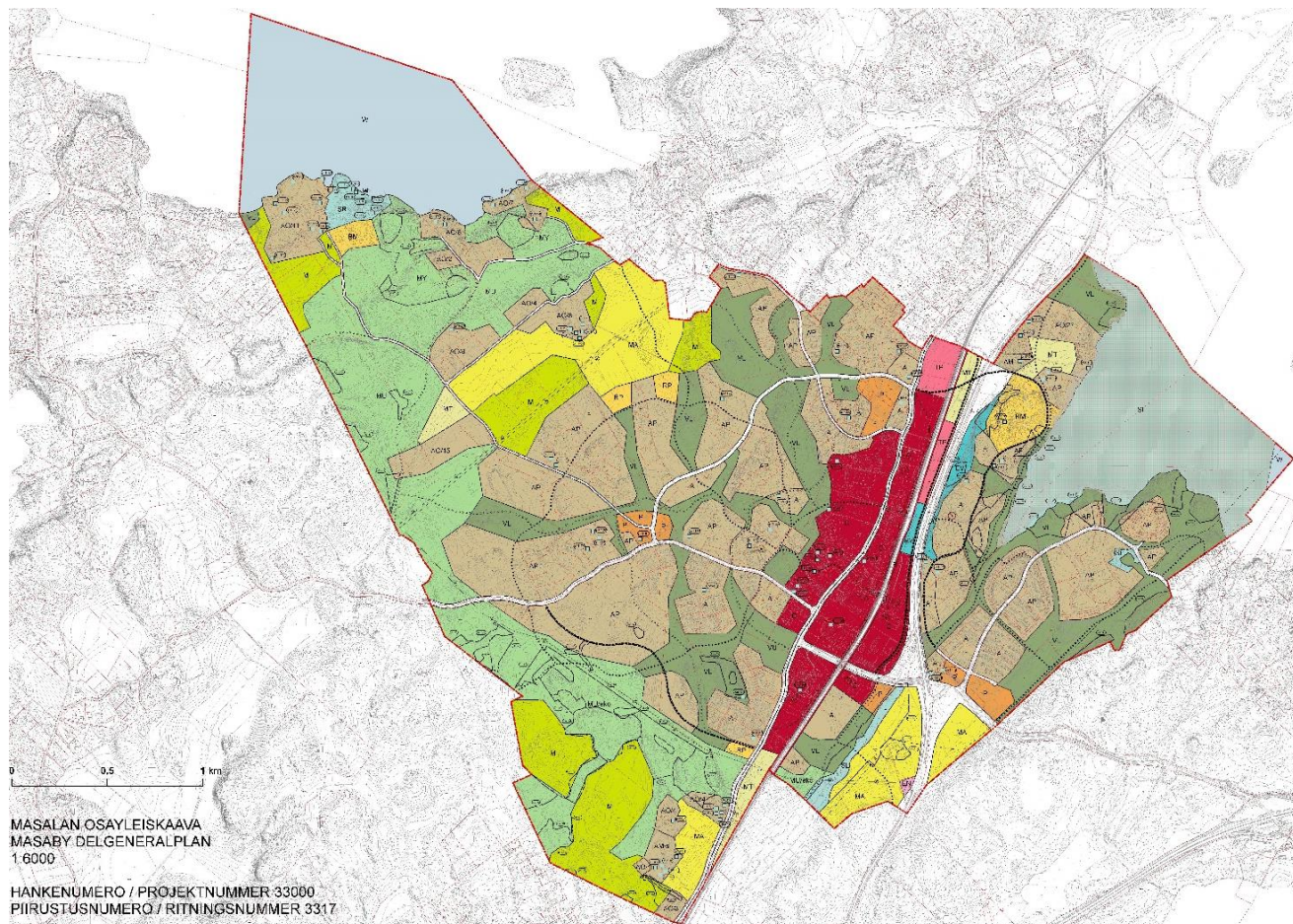
Sammanlagt 31 utlåtanden och 39 åsikter inkom om beredningsmaterialet. I utlåtandena framkom mångsidigt olika teman gällande t.ex. beaktande av planeringsområdets naturvärden, ordnande av trafiken och invånarantalet som planen möjliggör. Centrala teman som lyftes fram i åsikterna är bl.a. grön- och rekreationsområdena i Centralskogen, vilka upplevdes vara viktiga, bygggrätten på åsiktsgivarnas fastigheter och delgeneralplanens inverkan på bygggrätten och de övriga ändringarna i markanvändningen i den egna närregionen vilka anvisats i planens beredningsmaterial.

I beredningsmaterialet anvisades en betydande mängd boende i synnerhet i planeringsområdets mellersta del, i Masaby tätort. Områden för centrumfunktioner (C) anvisades i planens beredningsmaterial till en areal om nästan 70 hektar. Motsvarande anvisades nästan 80 hektar för bostadsområden som tillåter radhus och flervåningshus (A) och sammanlagt nästan 215 hektar för småhusdominerade bostadsområden (AP). I



planens beredningsmaterial anvisades också en betydande mängd nya områden för service och förvaltning (P) och nya vägförbindelser.

Planläggningen har fortsatt utgående från utlåtandena och åsikterna man fått om beredningsmaterialet genom att utarbeta ett planförslag. Målen som härletts ur beredningsmaterialets utlåtanden och åsikter har presenterats närmare i stycke 7.4.3 i planbeskrivningen.



*Bild 23. Plankartan i beredningsmaterialet till Masaby delgeneralplan, som var framlagd år 2017.*

## 7 MÅL FÖR DELGENERALPLANEN

### 7.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen är vid sidan av landskaps-, general- och detaljplaner en del av systemet för planering av markanvändningen i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Deras primära syfte är att försäkra sig om att dessa faktorer av riksomfattande betydelse tas i beaktande i planläggningen av landskap och kommuner och i statliga myndigheters verksamhet. Syftet med målen är att också främja verkställigheten av internationella avtal och förbindelser i Finland och trygga ändamålsenligt fullföljande av riksomfattande lösningar för områdesanvändningen.

Statsrådet beslutade om de riksomfattande målen för markanvändningen 14.12.2017. Med beslutet ersätter statsrådet statsrådets år 2000 fattade och 2008 justerade beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Statsrådets beslut trädde i kraft 1.4.2018.

De reviderade målsättningarna delas in i fem helheter:

- Fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- Effektivt trafiksystem
- Sund och trygg livsmiljö
- Livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturresurser
- Energiförsörjning som har en förmåga till förnyelse.

Alla målhelheter gäller delgeneralplanen för Masaby. Varje målhelhet och genomförandet av den i delgeneralplanen för Masaby har beskrivits närmare i stycke 8.4.

### 7.2 Mål som härletts ur regionala strategier

Det strategiska programmet för markanvändning, boende och trafik i Helsingforsregionen (MBT 2019-planen) har godkänts i Kyrksläpps kommunfullmäktige (2.9.2019, § 75). I planen har utarbetats en uppdaterad beskrivning över hur regionen i sin helhet borde utvecklas åren 2019–2050. Målet är en lockande, livskraftig och välmående Helsingforsregion med låga utsläpp. I planen har man också anvisat konkreta åtgärder genom vilka målen nås senast år 2030. Dessa är bl.a. regionalt fastställda primära utvecklingszoner för markanvändning, kommunspecifika bostadsbyggnadsprognoser och detaljplanemål samt trafikprojekt och -åtgärder.

Utgångspunkten för placeringen av boende, arbetsplatser och service är placering i de primära utvecklingszonerna i regionen, dvs. stationsregionerna och centrumerna i synnerhet. Delgeneralplanen för Masaby placeras i utvecklingszonen i fråga för nästan hela planeringsområdets del. Endast planeringsområdets yttersta västra delar ligger utanför zonen i fråga.

I MBT 2019-planen har för varje kommun i Helsingforsregionen uppställts årliga mål för bostadsproduktionen och byggrätten som planeras för boende. Avtalet omfattar också de regionala trafikprojekten som inleds under avtalsperioden. Esbos stadsbana är ett av projekten som startas under planeringsperioden. Den tjänar också Kyrksläpps kommuns mål och främjar utvecklingen av kommunen.

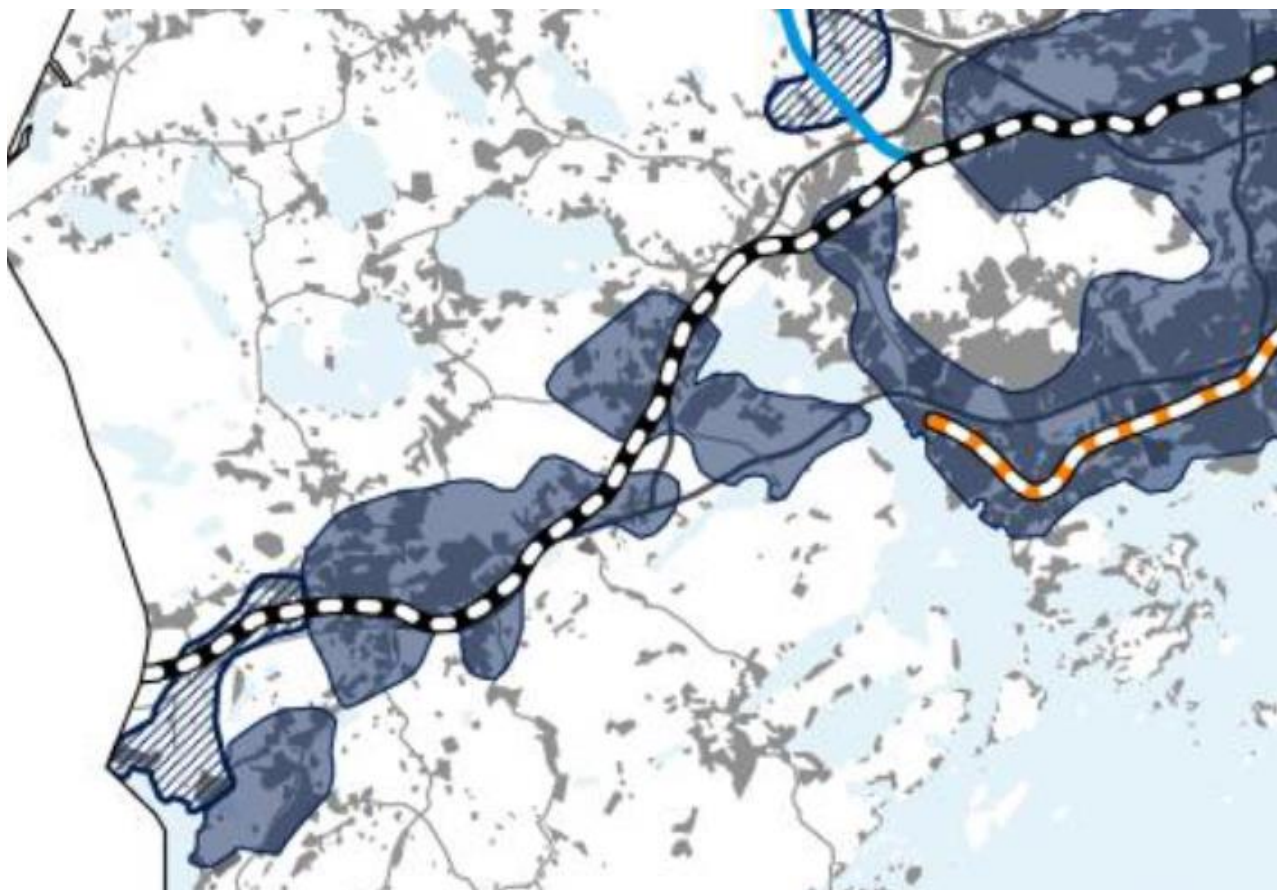


Bild 24. Utdrag ur Helsingforsregionens markanvändningsplan (MAL 2019) där de nuvarande bostadsområdena och industriområdena har märkts ut med mörkgrått. Med blått har märkts ut områden i regionen som ska utvecklas i första hand. Dessa är på Masaby delgeneralplaneområde planeringsområdena i detaljplaneprojekten Herrgårdsstrandens bostadsområde, Masaby tätort och Solbacka och Majvik, Blåbärbrinken och Räckkäret.

## 7.3 Kommunens allmänna mål

### 7.3.1 Kommunstrategi

Kommunfullmäktige i Kyrkslätt godkände 18.12.2017 (§ 91) kommunstrategin för åren 2018–2021.– I strategin eftersträvar man betydande förbättring av Kyrkslätt's dragningskraft och utveckling av välfärdstjänsterna. Som strategiska mål anvisas stärkande av Kyrkslätt's livskraft och kommunen sticker ut på ett positivt sätt, främjande av kommuninvånarnas välmående med kvalitativa, invånarorienterade och kostnadseffektiva tvåspråkiga tjänster samt satsande på hållbar ekonomi, samarbete och kunnande. Målet är en årlig befolkningstillväxt på 1,5–2 %.

Utöver befolkningstillväxten berörs Masaby delgeneralplan av målen som gäller ett livskraftigt och säregt Kyrkslätt som anvisats i kommunstrategin. Dessa är bl.a. styrande av planeringen av markanvändning och fokuspunkten inom byggande till kommunens huvudtätorter och invid banan. Målet är att möjliggöra en mångsidig bostadsproduktion för olika behov. Målet är också att utveckla kommuncentrumen att bli allt mer livskraftiga och trivsamma mötesplatser för kommuninvånarna. Också utbudet av företagstomter och verksamhetslokaler utökas.

### 7.3.2 Befolkningsmål

Målet enligt Kyrkslätt's kommunstrategi 2018–2021 av den årliga befolkningsökningen på 1,5–2 % innebär knappt 800 nya invånare till kommunen årligen. Enligt befolkningsprognosen för Kyrkslätt (Aluekehittämisen konsulttöimisto MDI Oy, 2021) ökar befolkningen under åren 2020–2040 med ca 6 500 invånare. Enligt prognosen skulle det bo ca 11 200 invånare i Masaby tätort och på Sundsbergsområdet. Området Sundsberg omfattar delgeneralplanen för Sundsberg som ska inledas och som också inkluderar Sarviks bostadsområde

söder om Västerleden. Som grund för tillväxten i prognosen står utöver den naturliga befolkningsökningen dessutom inflyttningsöverskottet från övriga landet, i synnerhet beträffande befolkningsökningen i Masaby och Sundsberg. Betydelsen av den internationella flyttningsrörelsen betonas också som en tillväxtfaktor i Kyrkslätt.

Granskat enligt åldersgrupp minskar antalet barn i årskurserna 1–6 på områdena Masaby och Sundsberg så som även på andra håll i Kyrkslätt enligt prognosen på grund av att nativiteten sjunker. Åldersgruppen barn i årskurserna 7–9 ökar betydligt på Masabyområdet de närmaste åren (2020–2025). Invandringen kan tydligt skönjas i Kyrkslätt. Nästan 10 % av kommuninvånarna talar något annat än finska eller svenska som sitt modersmål (situationen år 2021). Ca hälften av befolkningsökningen de senaste åren är invandring. Kommunen måste alltså bereda sig behärskat på situationen som förändras. Enligt jämförelsen av språkgrupperna ökar antalet barn med främmande modersmål i åk 1–6 och 7–9 betydligt i hela kommunen, men i synnerhet i Masaby.

### 7.3.3 Nätverket Kolneutrala kommuner (HINKU)

Kyrkslätt anslöt sig till nätverket Kolneutrala kommuner 13.11.2017 (fge § 65). I och med anslutningen har kommunen förbundit sig till att skära ner kommunens växthusgasutsläpp med 80 % från nivån år 2007 före år 2030. HINKU-utsläppsminskningsarbetet styrs och främjas av Åtgärdsplanen för hållbar energi och ett hållbart klimat SECAP (fge 8.3.2021 § 429). I och med SECAP-planen förbinder sig Kyrkslätt till 31 konkreta åtgärder för att nå utsläppsminskningsmålet senast år 2030. Åtgärderna vidtas inom kommunorganisationen, regionalt och i samarbete med olika intressentgrupper, och genomförandet av dem uppföljs med olika mätare. Följande åtgärder i SECAP-planen gäller planläggningen:

- Ökning av produktionen av energi med låga utsläpp
- Övergång från fossilenergi till energi med låga utsläpp
- Främjande av hållbar samhällsstruktur genom att komplettera centra och stationsområden och genom att placera nya bostadsområden på områden med god kollektivtrafknivå.
- Främjande av resor med låga utsläpp genom att förbättra förutsättningarna för gång och cykling och genom att förbättra nya färdstjänster.

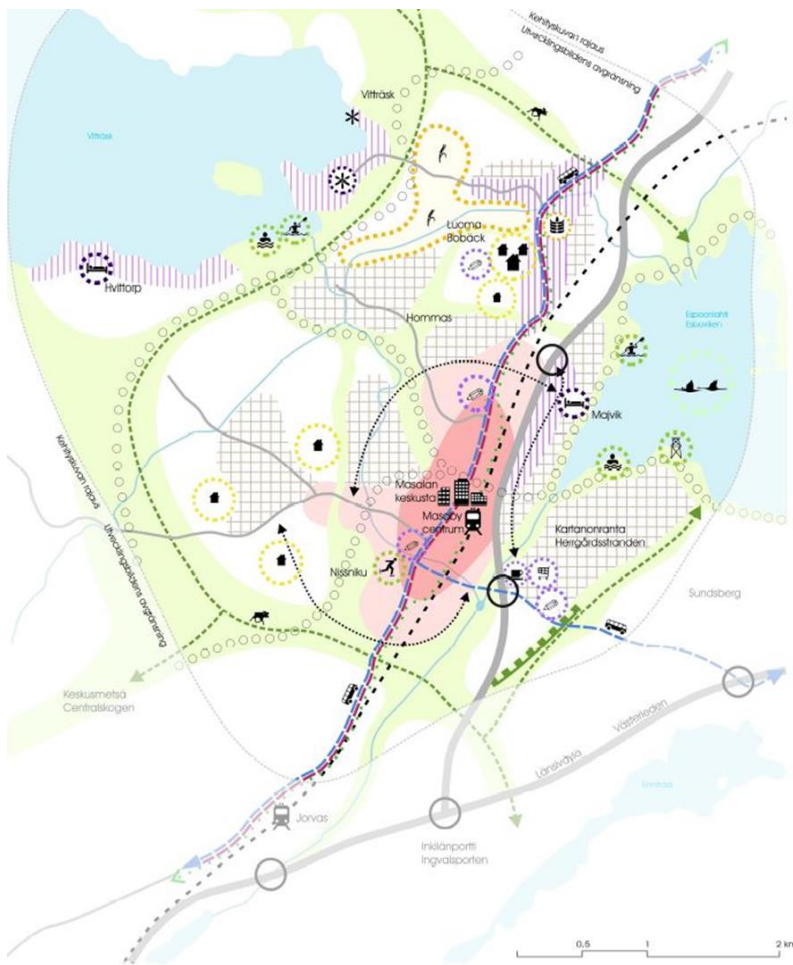
### 7.3.4 Utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2040

Kyrkslättis kommunfullmäktige godkände utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2040 - En stad nära naturen 5.9.2016 (§ 70). Det allmänna målet i utvecklingsbilden är att byggande av ett hållbart samhälle ställs som utgångspunkt för all planering av markanvändningen. Andra mål som ställts i utvecklingsbilden är bl.a. övergång till ett kolfattigt samhälle, utveckling av Masaby stationsområde, utveckling av rekreations- och ekologiska förbindelser och utveckling av Masaby som ett centrum för närtjänster. En del av utvecklingsbildens teman styr delgeneralplanläggningen och en del detaljplaneringen beträffande sin precisionsnivå.

I utvecklingsbilden har framförts en fördelning av boendet i zoner: på utvecklingsbildens karta har skilt anvisats en centrumzon, en tät zon nära centrum, och utanför dem närmast en förtätning av den befintliga samhällsstrukturen, samt projekten som redan ingår i planlägningsprogrammet.

Masaby centrumskärningsområde ligger i enlighet med utvecklingsbilden i närheten av Masaby station (bild 25). Centrumområdet har i utvecklingsbilden framförts som ett till ytan rätt stort område. Det finns befintliga bostadsområden eller bostadsområden som förtätas behärskat i Masaby tätort eller i närheten av den. Nya bostadsområden har anvisats i utvecklingsbilden kring Masaby tätort, främst i tätortens västra del vid Smedsbyvägen och den nya ringaktiga fordonstrafikförbindelsen. Också i närheten av Esboviken har med undantag av strandzonen anvisats ett nytt bostadsområde. Denna nya ringaktiga förbindelse för fordonstrafik ska genomföras till Masabyvägen och vidare till Majvik över kustbanan och Ring III.

Viträsks byggda strandzon och en del av området Solbacka och Majvik har anvisats som en byggd kulturmiljö. På planeringsområdet finns rikligt med grönområden. Längs dem löper grönförbindelser och viktiga rekreationsrutter. Esbovikens fågelvattenområde hör till nätverket Natura 2000.



MERKKIEN SELITYKSET / TECKENFÖRKLARING

VIHERRAKENNE / GRÖNSTRUKTUR

Laajat viheralueet		Omfattande grönområden
Viheryhteys		Grönförbindelse
Liikunta- ja virkistyspalvelu		Idrotts- och rekreationstjänst
Natura 2000-verkostoon kuuluva alue		Område som hör till nätverket Natura 2000
Seudullinen kevyen liikenteen yhteys		Regional förbindelse för gång- och cykeltrafik
Tärkeä virkistysreitti		Viktig rekreatiionsled
Tärkeä maiseman reunat		Landskapsmässigt viktig kant

ASUMINEN / BOSÄTTNING

Masalan keskusta		Masaby centrum
Keskustamaiseksi tiivistävyä / kerrostalovaltainen alue		Område som domineras av flervåningshus / blir centrumaktigt tätare
Olemassaoleva / tiivistävyä asuinalue		Befintligt bostadsområde / bostadsområde som blir tätare
Kyläkeskus		Bycentrum
Uudet asuinalueet		Nya bostadsområden

KULTTUURIYMPÄRISTÖ/ KULTURMILJÖ

Rakennettu kulttuuriympäristö		Byggt kulturmiljö
Kulttuurihistoriallinen tie		Kultturhistorisk väg
Maisemallisesti arvokkaat viljelyalueet		Landskapsmässigt värdefulla odlingsområden
Muinaismuisto		Fornninne

LIIKENNE / TRAFIK

Rautatie ja juna-asema		Järnväg och station
Linja-auton runkoyhteys		Stambförbindelse för buss
Uusi liikenneyhteistarve		Nytt trafikförbindelsebehov
Eritasoliittymä		Planskild anslutning

PALVELUT JA TYÖPAIKAT / SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Palvelu		Service
Matkailupalvelu		Turismtjänst
Maatalouspalvelu		Landbruksservice

Bild 25. Utdrag ur utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2040.

7.4 Mål som uppkommit och preciserats under processen

7.4.1 Planens huvudmål

Delgeneralplanens huvudsakliga mål är följande:

1. En sammanhängande samhällsstruktur i Masaby tätort. Målet är att uppdatera markanvändningen för boendets del att möta den nuvarande efterfrågan genom att öka möjligheterna för byggande av flervåningshusområden i närheten av stationen och å andra sidan också genom att öka möjligheterna till småhusdominerat boende i Masaby tätort. Målet är också att möjliggöra placering av invånarmängden enligt utvecklingsbilden på planeringsområdet både genom att förtäta den befintliga strukturen och genom att på delgeneralplanenivå anvisa områdesreserveringar för nya mångsidiga bostadsområden enligt utvecklingsbilden och planlägningsprogrammet.
2. Möta den ökande och föränderliga trafikens behov genom att utveckla trafiksystemet.
3. Möta de föränderliga arbetsplatsområdenas behov. I synnerhet på affärscentrumets område och området mellan kustbanan och Ring III finns behov att ändra markanvändningen i en

mångsidigare riktning genom att göra det möjligt att bilda stadsmässig, blandad verksamhet på området.

4. Trygga funktionaliteten av de ekologiska förbindelserna på området och bevarandet av Centralskogen som en tillräckligt stor helhet. Målet är också att öka rekreationsrutterna och invånarnas rekreationsmöjligheter i centralskogen och i strandzonerna vid Vitträsk och Esboviken.

Ett av de centralaste målen med planeringen har varit att anvisa tillräckliga områden som behövs för byggande för det växande invånarantalets behov, så att det kompletterande byggandet skulle förenhetliga den nuvarande rätt splittrade samhällsstrukturen. Markanvändningen enligt målen möjliggör också förtätning av de nuvarande glesbygdsområdena. Byggande av nya bostadsområden möjliggörs också i enlighet med planlägningsprogrammet 2021–2025, som godkändes av kommunfullmäktige 5.10.2020 (§ 79).

Genom att utvidga området för centrumfunktioner möjliggörs placering av näringslivsfunktioner på områden med god närhet. Också i övrigt strävar man efter att beakta företagsverksamhetens behov i markanvändningen på ett flexibelt sätt.

Målet med delgeneralplanen är att förtydliga grönstrukturen, och anvisa tydliga och till varandra kopplade grön- och rekreationsområden på ett strålförmigt sätt i olika riktningar från Masaby centrum. Friluftsrutterna har koordinerats med de närliggande delgeneralplanerna för Gesterby och Smedsby, Vecklax-Svartvik och Jorvas-Ingvalsby.

Målsättningen i delgeneralplanen för Masaby är år 2050.

### 7.4.2 Myndigheternas mål

I inledningskedet av planläggningen ordnades 19.9.2013 ett myndighetssamråd i det inledande skedet som avses markanvändnings- och bygglagen. Vid myndighetssamrådet lyftes fram följande mål:

- förtätandet av samhällsstrukturen på området stämmer överens med de riksomfattande målen för områdesanvändningen och landskapsplanerna och är därmed önskvärt
- grönområdesbehovet på randområdena Porkala-Meiko ska säkerställas
- möjligheterna att genomföra ekologiska rutter ska säkerställas
- planlösningen ska basera sig på uppgjorda utredningar och konsekvensbedömningar
  - den kraftiga befolkningsökningen på området förutsätter konsekvensbedömning av trafiknätet
  - resultaten av inventeringen av kulturmiljön, som utarbetas under planprocessen, och den landskapsmässig granskningen ska förmedlas till planlösningen
  - för området bör göras upp en Natura-behovsutredning för Esboviken.

Arbetsmaterialen under planlägningsprocessen har behandlats då planeringsprocessen framskrider vid planeringsmöten med Kyrklätts kommun, Nylands NTM-central, Nylands förbund, Västra Nylands landskapsmuseum och Museiverket.

#### Utlåtanden om beredningsmaterialet

Om Masaby delgeneralplans beredningsmaterial begärdes utlåtanden av myndigheter och aktörer på området vilka är centrala med tanke på planarbetet. Det inkom sammanlagt 31 utlåtanden om planens beredningsmaterial. Utlåtandena behandlade olika slags teman, och inget särskilt tema framträdde mer än andra i utlåtandenas innehåll. Utlåtandena gällde bl.a. effektivisering av dimensioneringen i zonerna för boende, preciseringsplaner i planens trafiksystem och planbestämmelserna vilka framförts i delgeneralplanens beredningsmaterial. Ett sammandrag och bemötanden till utlåtandena och åsikterna har sammanställts i förslagsskedet.

Utlåtandena man fick om beredningsmaterialet beaktades i arbetet med planförslaget. Under planarbetet har delgeneralplanens mål preciserats utgående från utlåtandena och åsikterna så att delgeneralplanen möjliggör en kommundel som har högst 15 000 invånare och mångsidiga boendeanternativ från tätare flervåningshus- och småhusboende till glesare glesbygdsboende. Effektiviteten i dimensioneringszonerna för

markanvändningen har granskats i förslagsskedet på basis av utlåtandena, och effektiviteten i en del av zonerna för boende har höjts något. Antalet områden som ska detaljplaneras och deras läge har också justerats så att zonen som ska detaljplaneras är mer omfattande än i beredningsmaterialet. Istället har området på Centralskogens område som anvisats bli detaljplanlagt minskats på basis av åsikterna som lämnats in.

### 7.4.3 Intressenternas mål

#### Geoinformationsförfrågan

Svaren i geoinformationsförfrågan i slutet av 2013 har utnyttjats i utarbetandet av delgeneralplanen. I svaren betonades betydelsen av grön- och rekreationsområdena i Centralskogen och motions slingorna i Masaby för invånarna. I utarbetandet av förslaget till delgeneralplan har man fäst särskild uppmärksamhet vid friluftsrutternas kontinuitet genom hela planeringsområdet. I planen ger man anvisningar om att rikligt med grönområden ska sparas från byggande, för på det sättet tryggar man inte bara värdefulla naturvärden utan också rekreation för invånarna.

I förfrågan önskade man mer service till Masaby centrum och att centrumområdet överlag utvecklas. Önskemålen har tagits i beaktande i förslaget till delgeneralplan genom att anvisa centrum i Masaby tätort som område för centrumfunktioner (C) som ger mångsidiga möjligheter för placering av olika funktioner på området.

#### Åsikter om planens beredningsmaterial

Beredningsmaterialet till delgeneralplanen för Masaby lades fram i enlighet med kommunaltekniska nämndens beslut 26.10.2017 (§ 52). Det inkom sammanlagt 39 åsikter om planens beredningsmaterial. Man höll ett invånarmöte om beredningsmaterialet 21.11.2017 där myndigheterna i kommunen presenterade planens beredningsmaterial och svarade på frågor av invånarna.

I responsen som inkom vid invånarmötet och om planens beredningsmaterial framhövdes bland annat följande faktorer och mål:

- Byggrätt på den egna fastigheten
- Annan i planen anvisad markanvändning i den egna näromgivningen
- Antalet närrekreationsområden (en del anser att man anvisar för många rekreationsområden i planen, en del anser att de är för få)
- Trafiksystem och nya vägförbindelser
- Ett nytt bostadsområde har anvisats i Centralskogen.

På basis av den inkomna responsen har man gjort flera ändringar i planhandlingarna. Ändringarna gällde endera enskilda fastigheter och bestämmelser som anvisats dem eller ändringar och preciseringar av användningsändamål på markanvändningshelheter på mer omfattande områden. Till exempel har mängden byggande som anvisats på Centralskogens område minskats jämfört med beredningsmaterialet. Dessutom har reserveringen för en vägförbindelse mellan Masabyvägen och Smedsbyvägen som anvisades genom Centralskogen strukits. Tack vare flera terrängbesök och på basis av kompletterade utredningar har markanvändningen i beredningsmaterialet preciserats på många områden som till exempel i fråga om förekomsterna av flygekorre som observerats invid den nya förbindelsen för fordonstrafik.

### 7.4.4 Mål som härletts ur konsekvensutredningarna

Under hela planläggningsprocessen har man utarbetat konsekvensutredningar i fråga om markanvändningen på planeringsområdet. Utredningarna fokuserar på planens betydande totaleffekter. Utredningarnas exakthet beror alltid på detaljerna i styrningen av planen. Eftersom delgeneralplanen för Masaby i huvudsak styr detaljplaneringen, preciseras utredningarna som uppgjorts i delgeneralplaneskedet mer detaljerat i samband med detaljplaneringen.

#### Klimatkonsekvenser

Kyrksläatts kommun utarbetar klimatkonsekvensutredning innan behandlingen av delgeneralplanen för godkännande och resultaten beaktas i planmaterialet.

### Allmän plan för vattenförsörjningen

I delgeneralplanens förslagsskede uppgjordes för planeringsområdet en allmän plan för vattenförsörjningen (Ramboll Finland Oy, 2020) som omfattade linjer för vatten- och avloppsledning inklusive kostnadsberäkningar till de planerade områdena som ska detaljplaneras. Utdrag ur planen ingår som bilaga till planbeskrivningen (bilaga 15).

### Planekonomisk bedömning

Den planekonomiska bedömningen av delgeneralplanen utarbetades efter att beredningsmaterialet var framlagt och den blev färdig 2019 (Ramboll Finland Oy). Vid utarbetandet av den planekonomiska bedömningen utnyttjade man kostnadsberäkningen för den allmänna planen för vattenförsörjningen. I utredningen bedömde man de ekonomiska konsekvenserna som förorsakas kommunen av genomförandet av delgeneralplanen. Utgångspunkt för granskningen är den fysiska omgivningen som fordras av genomförandet av delgeneralplanen: nuläget i förhållande till förändringar i fråga om befolkning, arbetsplatser och trafik samt byggandet som medförs av dessa och verksamheten efter byggandet under en 30 års granskningsperiod. Föremål för granskningen är kommunens satsningar på byggandet av området, annat fullföljande och annan verksamhet samt tomt- och skatteinkomster som kommunen får från området. Utdrag ur den planekonomiska bedömningen ingår som bilaga till planbeskrivningen (bilaga 16).

Nybyggandets effektivitet i delgeneralplanen har höjts på småhusdominerade områden. Invid ringförbindelsen i Masaby har nybyggande på grund av planekonomiska faktorer anvisats som bostadsområde (A) där man får bygga flervåningshus, radhus, småhus och fristående småhus, istället för bara småhus. Byggandet av flervåningshus ska genomföras på området så att byggnaderna också på småhusdominerade områden anpassar sig till stilen och skalan på dominerande byggnader. Med andra ord skulle det på områden som beskrivs ovan i första hand innebära byggande av låghus. Områden som ska detaljplaneras har utvidgats i förslagsskedet bland annat till Masagårdens område och invid Hommasvägen, då glesbebyggelse anvisas något mindre i planen än i planens beredningsmaterial.

Den planekonomiska bedömningen visade att genomförandet av delgeneralplanen har betydande konsekvenser för kommunekonomin och att det i byggzonerna som är förenliga med delgeneralplanen förekommer tydliga planekonomiska skillnader. Enligt bedömningen förutsätter utveckling av planeringsområdet på ett ekonomiskt förmånligt sätt tidsbestämning av genomförandet. Utveckling av planeringsområdet på ett ekonomiskt förmånligt sätt förutsätter att nybyggande riktas först till de områden som ligger så centralt som möjligt, alltså nära arbetsplatser och service och som ligger nära redan byggda investeringar i infrastruktur och tjänster. Med en områdeshelhetsvis granskning kan man kontrollera den kommande utvecklingen och försäkra sig om att utvecklingen framskrider systematiskt genom att uppföra nybyggande först nära den nuvarande samhällsstrukturen.

Planeringsbehovet på serviceområdet preciseras i samband med detaljplaneringen.

### Trafikutredning

Materialet för planeringsområdet kompletterades med en trafikutredning i början av 2021 (Ramboll Finland Oy). I utredningen om utvecklingsstigar för trafiknätet i delgeneralplanen för Masaby undersökte man med hjälp av trafikprognosen belastningen av trafiknätet med det invånarantal som delgeneralplanen möjliggör. I trafikprognoserna användes som dimensionering maximidimensioneringen som delgeneralplanen möjliggör, som mest 15 000 invånare på planeringsområdet för delgeneralplanen. Målet med trafikutredningen var att utreda vilka trafiknätsmässiga åtgärder en ökning av invånarantalet kräver, i vilken ordning åtgärderna bör vidtas och när åtgärderna senast bör vidtas. På basis av prognoserna utarbetade man en möjlig utvecklingsstig, vars skeden och tidpunktsförslag grundar sig på utvecklingen av trafikmängdsprognoserna.

Den uppdaterade trafikprognosens skillnad till de tidigare prognoserna visade sig inte vara så stor att utveckling av trafiknätet skulle inverka på dimensioneringen av delgeneralplanen. Nedan har man framfört fram olika skeden för utvecklingsstigen för det möjliga trafiknätet. I dem har man förutom konsekvenserna av nuläget och ökad markanvändning beaktat eventuella trafikmässiga utvecklingsåtgärder.

I det första skedet av den eventuella utvecklingsstigen försämras trafikrummet på Masabyvägens och Masabyportens område snabbt jämfört med nuläget, om markanvändningen ökar från nuläget och trafiknätet



inte utvecklas. Sundsbergsvägen stockar sig liksom Masabyvägens avsnitt mellan Smedsbyvägen och Sundsbergsvägen. Anslutningarna från Majviks område till Ring III utgör en trafiksäkerhetsrisk. En ökning av invånarantalet enligt detaljplaneprojektet för Solbacka och Majvik kräver en ny körförbindelse till planeringsområdet, då de nuvarande vägskålen till Ring III stängs. Ledning av trafiken på planeringsområdet för detaljplanen för Solbacka och Majvik via Herrgårdsstranden leder till ett gatunät som inte planerats för en så här stor trafikvolym. Det skulle enligt trafikprognoserna istället vara möjligt att leda trafiken via Sundsvägen istället för via Herrgårdsstranden.

I utvecklingsstogens andra skede belastas Sundsbergsvägen av trafikmängderna från Solbacka och Majvik, vare sig trafiken leds via Herrgårdsstranden eller Sundsvägen. Byggnad av Sundsbergsvägens cirkulationsplatser som 2+2-filig avhjälper köer i trafiken både på Sundsbergsvägen och på Ring III.

I utvecklingsstogens tredje skede kompletteras trafikinätet med en intern ringförbindelse i Masaby alltså med en gata från Smedsbyvägen till Masabyvägen och därifrån till en eventuell planskild anslutning i Majvik. Den nya markanvändningen vid ringförbindelsen ökar trafikmängden. Trafiken fortsätter öka också på Masabyportens område, fastän ringförbindelsen underlättar trafikbelastningen på Masabyvägen. Genom att göra avsnittet mellan cirkulationsplatserna i Masabyporten tvåfiliga minskar köbildningen till Sundsvägens ramp från Ring III.

I utvecklingsskedets fjärde skede beror problem med rusning på Sundsbergsvägen framför allt på utvecklingen av Sundsbergs östra område och gäller på så sätt främst den östra delen av vägen. Utveckling av Masabyportens cirkulationsplats till en turbocirkulationsplats gör trafiken på området smidigare. Det räcker inte att endast göra den tvåfilig, eftersom trafiken från Ring III fortfarande skulle bilda betydliga köer med den här lösningen. Utveckling av Herrgårdsstrandens cirkulationsplats med fria filer som svänger till höger gör rusningarna smidigare. Styrning av trafiken från Solbacka och Majvik via Sundsvägen förkortar köerna i närheten av Herrgårdsstrandens korsning. För att trafiken till cirkulationsplatsen ska vara smidig vid anslutning från Sundsbergsvägen, måste Herrgårdsstrandens anslutning vara en turbocirkulationsplats. Dessutom rekommenderas på basis av trafikutredningen som utarbetats för beredningsmaterialet för delgeneralplanen för Sundsberg att Sundsbergsvägen görs 2+2-filig efter år 2040.

I utvecklingsstogens femte och sista skede byggs Majviks planskilda anslutning, varvid man kan styra trafiken från Solbacka och Majvik också via den norra delen av planeringsområdet till trafikinätet i Masaby. Trafiksituationen i västra ändan av Masabyvägen och Sundsbergsvägen blir avsevärt lättare då byggandet av Majviks planskilda anslutning skulle leda trafiken i östlig-västlig riktning bort från cirkulationsplatserna på Masabyportens område. Full nytta av en planskild anslutning i Majvik fås då också ringförbindelsen i Masaby byggts.

### Dagvattenutredning

I dagvattenutredningen för Masaby delgeneralplan (Ramboll Finland Oy, 2020) utredes planeringsområdets avrinningsområden och deras strömningsrutter och på övergripande nivå behoven för hantering av dagvatten. Dagvattenutredningen ger nödvändiga utgångspunkter för dagvattenplaneringen inom detaljplaneringen och styr på så sätt den mer detaljerade planeringen av dagvattensystemen på områden som ska detaljplaneras.

Då ogenomträngliga ytor ökar på planeringsområdet bildas mer dagvatten än i nuläget. I detaljplaneringen bör man beakta den ökade mängden vatten och ordna översvämningrutter på området, så att dagvattnet inte förorsakar några skador. I hanteringen av avrinningsområden på planeringsområdet ska man i den fortsatta planeringen och valet av åtgärder beakta varje områdes särdrag som framgår av tabell 6 i dagvattenutredningen. I ordnandet av dagvatten ska man förutom mängden beakta kvaliteten på dagvattnet. I dagvattenutredningen till delgeneralplanen granskade man planeringsområdets dagvattens teoretiska halter och belastning av skadeämnen. På en del av avrinningsområdena identifierade man sedimenthalter som överskrider det riktgivande gränsvärdet i de teoretiska dagvattnen. På dessa områden bör man sträva efter att minska sedimentbelastningen genom fördröjningskonstruktioner för dagvatten. Områdena framgår av tabell 10 i dagvattenutredningen.

I dagvattenutredningen granskade man på basis av Geologiska forskningscentralens (GTK) material för förhandstolkning sulfatjordar som med stor sannolikhet finns på planeringsområdet. Sulfatjordar bildar

avrinningsvatten som innehåller sura, skadliga metaller som kan förorsaka korrosionsskador på underjordiska rörlinjer och betongkonstruktioner. Då de sköljs ut i vattendraget försvagar de vattnets kemiska kvalitet och förorsakar miljöskador.

I planeringen av hanteringen av dagvatten på planeringsområdet iakttas en med Kyrkslätts dagvattenprogram förenlig prioriteringsordning i fråga om hanteringen av dagvatten (Bild 26). På delgeneralplanens planeringsområde lämpar sig enligt dagvattenutredningen följande principlösningar:

- Minskande av mängden dagvatten genom att föredra gröntak eller genomträngliga beläggningar.
- Hantering av mängden dagvatten med fördröjningsbassängar, öppna fåror eller underjordiska dagvattenkassetter.
- Hantering av dagvattenkvaliteten framför allt nära grundvattenområden, vattendrag eller områden med känsliga naturvärden.

Mer exakta planer för hantering av dagvatten och val av konstruktioner för hantering av dagvatten planeras i samband med detaljplaneringen. Endera kommunen (allmänna och gemensamma områden) eller markägaren ansvarar för genomförandet.



Bild 26. Prioritetsordning för hanteringen av dagvatten enligt Kyrkslätts dagvattenprogram.

### Flygekorrutredning

Flygekorren är enligt bilaga IV i EU:s naturdirektiv a) en art vars föröknings- och rastplats det på grundval av 49 § i naturvårdslagen är direkt förbjudet att förstöra eller försämra. Flygekorren har i Finland klassificerats som en äventyrad art.

En flygekorrutredning för delgeneralplaneområdena Masaby och Bobäck gjordes 2018 och utredningen uppdaterades 2019 (Luontoselvitys Metsänen, 2019). För uppgörandet av delgeneralplanerna producerade man över planeringsområdena i flygekorrutredningen en tillräcklig bild av flygekorrens förekomst och områden som lämpar sig som habitat och identifierade färdförbindelser som lämpar sig för flygekorren. I utredningen avgränsade man från reviren de delar av reviren som identifierades som revir som mest används av och passar för flygekorren. Dessa görs till kärnområden för flygekorren. Utöver flygekorrutredningen har man i utarbetandet av delgeneralplanen använt sig av resultaten i terrängkartläggningarna som miljövardsenheten gjort 2018-2021 och i samband med detaljplaneringen gjorda flygekorrutredningar (bland annat flygekorrutredningarna för detaljplanerna för Solbacka och Majvik och Blåbärsbrinken).

Enligt flygekorrutredningen för Masaby och Bobäck och tidigare terrängkartläggningar och utredningar finns på planeringsområdet för delgeneralplanen för Masaby 17 flygekorrförekomster där det sannolikt finns med 49 § i naturvårdslagen förenliga föröknings- och rastplatser för flygekorren. Bevarandet av enbart kärnområden tryggar bevarandet av arten dåligt på lång sikt, så i planeringen och markanvändningen gällande områden

mellan kärnområden och områdena mellan dem bör man se till att för flygekorren bevaras väl lämpad livsmiljö och fungerande förbindelser i tillräckligt omfattande utsträckning.

På basis av flygekorrtredningen och tidigare flygekorrobservationer har på plankartan över delgeneralplanen anvisats område som är viktigt för flygekorrens livsmiljö (17 st) och förbindelser (4 st). Kärnområdena grundar sig på naturutforskarnas begränsningar och de har märkts ut i plankartan som lagstadgade skyddsobjekt (s-1). Förbindelsebeteckningen är riktgivande och beteckningen preciseras i och med detaljplaneringen.

### Natura-bedömning

Enligt 65 § i naturvårdslagen, om ett projekt eller en plan i sig eller i samverkan med andra projekt eller planer sannolikt på ett betydande sätt minskar naturvärdena i ett område som statsrådet föreslagit för Natura 2000 eller som redan införlivats i nätverket, och området för att skydda dessa värden införlivats eller ska införlivas i Natura 2000-nätverket, skall den som genomför projektet eller gör upp planen på behörigt sätt bedöma dess konsekvenser.

Till planeringsområdet för Masaby delgeneralplan hör strand- och vattenområdet som inkluderats i Natura 2000-nätverket för Esboviken-Bastvik. Strand- och vattenområdet hör förutom till delgeneralplanens planeringsområde till planeringsområdet för det anhängiga detaljplaneprojektet för Solbacka och Majvik. Konsekvenserna för naturskyddsområdet som hör till Natura 2000-nätverket har vid bearbetandet av delgeneralplanen bedömts i huvudsak bero på markanvändningslösningar enligt detaljplanen, så en Natura-bedömning har gjorts i samband med detaljplaneprocessen för Solbacka och Majvik (Enviro, 2020).

Bedömningen är gjord utgående från det 16.6.2020 daterade preliminära detaljplaneförslaget. I bedömningen har man konstaterat att då planen blir verklighet kan indirekta skadeverkningar, som förorsakas av rekreativ användning och dagvatten, gälla naturtypen för låga vikar på Natura-området. Med dagvattenlösningen lindras skadliga konsekvenser och enligt bedömningen är konsekvenserna små i relation till naturtypens vidsträckta areal och Esbovikens omfattande avrinningsområde. Rekreativ användning på området då detaljplanen blir verklighet torde öka, men trycket på rekreativ användning anvisas till märkta friluftsrutter. De övriga naturtypsfigurerna som ska skyddas på Natura-området ligger på längre avstånd från detaljplaneområdet. Konsekvenserna av detaljplanen kan förorsakas främst av ökad rekreativ användning, varvid konsekvenserna förblir små eller obetydliga.

Man begärde i 65 § i naturvårdslagen avsedda utlåtanden om Natura-bedömningen av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM) och av de privata markägarna som besitter naturskyddsområdet. I sitt utlåtande konstaterade Nylands NTM-central att byggande enligt det preliminära detaljplaneförslaget för Solbacka och Majvik inte ändrar på de ekologiska konstruktionerna eller särdragen på Natura-området Esboviken-Bastvik. Enligt NTM-centralens synpunkt har genomförandet av detaljplanen sannolikt ingen beaktansvärd försämrande inverkan på vatten- och strandnaturtyperna på Natura-området, då man inte utför avlägsnande av växtligheten, muddringar eller annat strandbyggande på strandområdet. Enligt Nylands NTM-central försvagar inte detaljplanen för Solbacka och Majvik ensam och inte heller införlivad med andra projekt och planer avsevärt de naturvärden som står som grund för skydd av Natura 2000-området Esboviken-Bastvik, som delvis ligger på planområdet, så länge man beaktar ovan nämnda omständigheter. I planbestämmelserna för både förslaget till delgeneralplan för Masaby och förslaget till detaljplan för Solbacka och Majvik har man beaktat NTM-centralens utlåtande om att man på Natura-områdets strand inte får avlägsna växtlighet, muddra eller utföra strandbyggande.

I samband med landskapsplanen Nyland 2050 har man gjort en Natura-behovsprövning (Nylands förbund, 2019) där man konstaterar att de i landskapsplanen avsedda konsekvenserna av buller och rekreativ användning på vatten- och markområden inte i betydande grad gäller naturtyperna eller arterna som står som grund för Natura-området Esboviken-Bastvik, fastän tätortsstrukturen skulle göras tätare. I Nylands förbunds Natura-bedömning har man föreslagit bland annat följande allmänna lindringsåtgärder med vilka man kan förebygga och lindra skadliga verkningar som förorsakas av markanvändning enligt landskapsplanen:

- Styrning av rekreativ användning är särskilt väsentlig då volymen rekreativ användning antagligen småningom ökar. Skadeverkningarna från

rekreationsanvändningen kan man minska särskilt genom generalplanebestämmelser, uppgörande och fullföljande av en skötsel- och nyttjandeplan för området och information.

- Försämrande konsekvenser för stor natebock kan lindras med åtgärder som förbättrar vattenkvaliteten. Andra för stor natebock väsentliga lindringsmedel är sättet för genomförande av, platsen för och tidpunkten för muddringar som eventuellt utförs. Muddringar ska göras med metoder där näringsämnen sprider sig så lite som möjligt till vattenfasen. Muddringar ska inte göras i närheten av förekomster av stor natebock åtminstone under växtperioden, så att artens näringsväxter inte täcks av sediment. I förekomster av stor natebock ska inga muddringar utföras, eftersom arten lever i vattnet under hela sin livscykel.
- Ökad vattentrafik som beror på utveckling av rekreationsanvändningen och småbåtshamnen och ökandet av bullerkonsekvenser som förorsakas av Ring III leder till att fågelbeståndet upplever mer störningar särskilt under häckningstiden, men de har ingen inverkan på naturvärdena eller arterna som står som grund för Natura-området, eftersom fåglar inte omfattas av skyddsgrunderna för området. Det är möjligt att lindra bullerkonsekvenserna med flera lösningar, särskilt bullerskydd, och ljusföroreningar minskas märkbart genom att rikta belysningen mot objektet som ska belysas.

Efter lindringsåtgärderna försvagar markanvändning i enlighet med landskapsplanen enligt bedömning inte anmärkningsvärt de naturvärden som står som grund för valet av Natura-område eller områdets enhetlighet. Det preliminära förslaget till detaljplan för Solbacka och Majvik stämmer överens med landskapsplanen, så projektet har inga samverkningar som gäller Natura 2000-området.

## 8 BESKRIVNING AV DELGENERALPLANEN

### 8.1 Dimensionering av delgeneralplanen

Delgeneralplanen för Masaby har en areal om cirka 13 km<sup>2</sup> (ca 1 300 ha). Av den totala arealen anvisas den största delen, alltså cirka 798,0 ha (ca 60 %) för detaljplanering. Områden som ska detaljplaneras är följande: område för centrumfunktioner (C), bostadsområde (A), småhusdominerat bostadsområde (AP), område för service och förvaltning (P), arbetsplatsområde (TP), område för byggnader som tjänar turism (RM) närreklamationsområde (VL), område för idrotts- och rekreationsservice (VU), skyddsgrönområde (EV) och område för energiförsörjning (EN). Arealerna för områdesreserveringarna i delgeneralplanen har presenterats nedan i tabell 3.

Tabell 3. Områdesreserveringar med arealer i delgeneralplanen.

Områdesreserveringsbeteckning	Riktgivande områdestäthet	Ungefärlig areal (ha):	Beräknad byggrätt (v-m <sup>2</sup> )
Område för centrumfunktioner (C)	0,40–0,55	51,81	207 000
Bostadsområde (A)	0,30–0,40	123,3	370 000
Småhusdominerat område (AP)	0,10-0,30	218,8	218 000
Område för fristående småhus (AO/nr)	0,05	34,63	
Område för lantbrukslägenheters driftscentrum (AM)		4,868	
Område för service och förvaltning (P)		16,43	
Arbetsplatsområde (TP)		24,66	
Närreklamationsområden (VL och VU)		219,2	
Område för byggnader som tjänar turism (RM)		10,62	
Naturskyddsområde (SL)		99,27	
Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden (MY)		99,27	
Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftsliv (MU)		290,3	
Landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA)		54,60	
Jordbruksområde (MT)		9,607	
Område för samhällsteknisk försörjning (ET)		6,889	

Delgeneralplanen för Masaby är en områdesreserveringsplan som styr detaljplaneringen och den är inte en bindande dimensionering av områden. För att utvärdera områdenas användning och verkningar har dimensioneringen justerats genom att dela in den styrande effektiviteten för byggande i delgeneralplanen i

fyra olika områdeshelheter. Fördelningen grundar sig på den planekonomiska bedömningen av delgeneralplanen för Masaby (Ramboll, 2019) och områdena är följande:

- Område 1: centrumaktigt boende (C) på mindre än en kilometers avstånd från Masaby station. Målet för området är en tät och stadsaktig samhällsstruktur, där boende och service blandas.
- Område 2: flervåningshusdominerat boende på mindre än 1,5 km avstånd från Masaby station. Målet för området är en ganska tät samhällsstruktur som i huvudsak består av vånings- och låghus.
- Område 3: småhusdominerat boende som ska byggas tätare (AP) på 1,5–3 km avstånd från Masaby station. Målet för området är ett ganska tätt område med radhus, parhus och fristående småhus.
- Område 4: småhusdominerat boende (AP/AO) tre kilometer utanför zonen från Masaby station.

Områdena och placeringen av dem i delgeneralplanen har presenterats i bild 27.

Byggandets effektivitet beskrivs i delgeneralplanen med ett områdesexploateringstal ( $e^a$ ).

Områdesexploateringstalet ( $e^a$ ) uttrycker byggnadernas totala yta i förhållande till markområdets areal. Exploateringstalet beskriver byggnadstätheten på området som ska planläggas och med hjälp av det kan man jämföra olika bostadsområdets karaktär och struktur. Ett högt områdesexploateringstal innebär effektivt byggande. Motsvarande på glesare byggda områden är byggandets effektivitet lägre.

Den bärande tanken för definiering av byggandets effektivitet på området för delgeneralplanen för Masaby är fördelning av boendet i zoner så att det tätaste boendet och byggandet sker i Masaby centrum och i stationsregionen. Det mest effektiva byggandet ( $0,40-0,55 e^a$ ) anvisas på område för centrumfunktioner (C) så att det är mindre än en kilometer till Masaby station. Också flervåningshusdominerat boende (A,  $0,30-0,40 e^a$ ) är tätt byggande och ligger på gång- eller cykelavstånd från Masaby station. Genom att anvisa tätt byggande på ett område med utmärkt utbud av kollektivtrafiktjänster fullföljer man målet att harmonisera samhällsstrukturen. Genom att komplettera den befintliga samhällsstrukturen fullföljer man också planekonomiskt förnuftigt nybyggande. Mer om kostnaderna för genomförandet av delgeneralplanen i stycke 10.2.1.

Även på småhusdominerat område där boendet ska göras tätare anvisas ganska tätt byggande ( $0,10-0,30 e^a$ ). Småhusdominerat område med boende som ska byggas tätare anvisas i delgeneralplanen zonvis kring flervåningshusdominerat boende till exempel på Esbovikens strand och invid den nya ringförbindelsen för fordonstrafik i Masaby och invid Smedsbyvägen. Största delen av det småhusdominerade området som ska byggas tätare är i nuläget obebyggt, men på området finns också en del småhusboende. Principen för kompletterande byggande är att mer omfattande områden mellan den befintliga strukturen anvisas för boende, dock med beaktande av närreklamationsområden.

Den lägsta byggnadseffektiviteten ( $0,05 e^a$ ) anvisas egnahemshusområden (AP och AO) i utkanten av samhällsstrukturen och på områden med landsbygdsaktigt boende (AM). Glesbygdsområden (AO) detaljplaneras inte och därför anvisas inget områdesexploateringstal för dem. Glesbygdsområdena bevaras likt nuläget som landsbygdsaktiga miljöer där byggandet grundar sig på kalkylerade byggplatser enligt stamlägenhetsberäkningen i Kyrksläatts generalplan 2020. Man bör beakta att delgeneralplanen i sig inte möjliggör beviljande av bygglov på glesbygdsområden, utan bygglov beviljas även i fortsättningen enligt prövning från fall till fall (avgörande som gäller planeringsbehov / undantagslov). På glesbygdsområde har man i delgeneralplanen anvisat 43 kalkylerade byggplatser, av vilka 28 är bebyggda. På delgeneralplanens planeringsområde finns totalt 15 obebyggda kalkylerade byggplatser. Av dem ligger majoriteten (10 st) vid sjön Vitträsk strand och resten (5 st) på Vestergårds och Östergårds område.

Vid bedömningen av det invånarantal som delgeneralplanen möjliggör har man som boenderymighet använt dimensioneringsprincipen 1 invånare/ 50 v-m<sup>2</sup>. Bedömningarna av invånarantalet på delområdena har presenterats i tabell 4. Den största områdeshelheten i planen enligt invånarantalet är småstadsaktigt boende (zon 2). Den mest omfattande områdeshelheten enligt arealen är småhusdominerat boende som ska förtätas (zon 3). Om alla byggplatser på glesbygdsområdet (AO) byggs, skulle de föreslagna 15 nya byggplatserna innebära cirka 45 nya invånare. Dimensioneringsprincipen som använts ovan är 3 invånare / byggplats.

Målet med delgeneralplanen är att möjliggöra placering av högst 15 000 invånare på planeringsområdet (år 2021 uppgick antalet invånare till nästan 7 000), vilket innebär att den nya markanvändningen skulle möjliggöra byggandet av nya bostäder för som mest cirka 8 000 nya invånare. Visserligen kan den slutliga befolkningsökningen före delgeneralplanens målår 2050 vara mindre än förslaget ovan. Det nya bostadsbyggandet som detaljplanen anvisar kommer att genomföras i och med detaljplaneringen.

Beräkningsvis kan det genom fullföljandet av detaljplaner som ska förnyas och genom nya detaljplaner uppstå tiotals, om inte hundratals nya arbetsplatser.

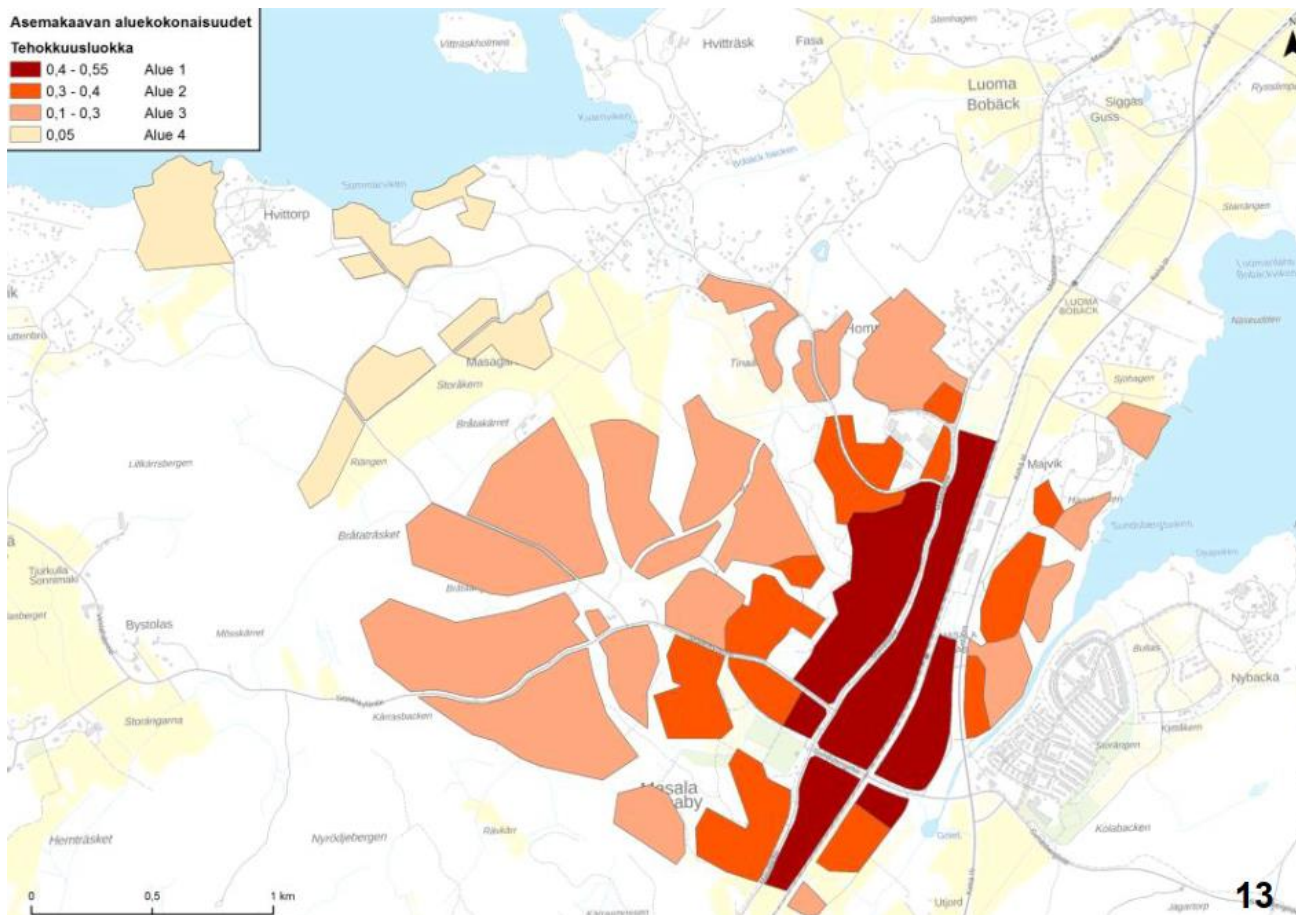


Bild 27. Byggandets effektivitet på planeringsområdet för Masaby delgeneralplan klassificerat i fyra olika områdesklasser. Markanvändningen har i planförslagsskedet preciseras så att till exempel Masagårds område anvisas för detaljplanering och på så vis är dess effektivitet något högre än den som anvisats på bilden. Bildkälla: Planekonomisk bedömning av Masaby delgeneralplan (Ramboll Finland Oy, 2019).

### Byggnadseffektiviteten zonvis

Byggnadseffektiviteten i Masaby delgeneralplan har delats in i fyra olika zoner. Som grund för modellen med zoner är att den kommande samhällsstrukturen i så stor utsträckning som möjligt stöder sig på kollektivtrafik och servicen i Masaby centrum. De bildade zonerna beskrivs senare i det här stycket. I alla zoner har det genom kommunens strategiska riktlinjer och växelverkan genom planläggning bildats strategiska avsikter och andra utmaningar för planeringen av markanvändningen, då trafikbuller på områdena, utmaningarna med ordnandet av trafiken och byggnadsförhållandena inverkar på volymen nybyggande.

Man har för delgeneralplaneområdets del analyserat de nuvarande och de nya reguljärbussarnas rutter och influensområdena för hållplatserna (i Kyrkslätt används ett maximiaavstånd på 800 meter från busshållplatsen) samt gång- och cykelförbindelserna på 1, 3 och 5 km till Masaby tåghållplats. Målet med delgeneralplanen är att styra en betydande del av byggandet till en zon som kan nås väl med kollektivtrafik. Med koncentrereringen av byggandet försöker man också främja utvecklingen av serviceutbudet på området.

Områdesexploateringstal har använts som hjälp vid jämförelsen av zonerna och vid uträkningen av invånarantal. Resultatet är riktgivande maximiinvånarantal för områdena. Man bör dock beakta att maximaltalen inte kommer att uppnås i sin helhet med den valda effektiviteten, eftersom man i samband med detaljplaneringen ställer upp mål för varje planeringsområde alltid från fall till fall. Bland annat beaktandet av naturvärden och kulturmiljöer inverkar på detaljplaneringen så att områdeseffektiviteten som avses i delgeneralplanen inte kan anvisas rättvist på alla områden. Riktgivande exploateringstal och med dem förenliga maximiinvånarantal möjliggör flexibilitet i detaljplaneringen: invånarmålet 15 000 på planeringsområdet i delgeneralplanen preciseras i fråga om varje område i samband med detaljplaneringen. Dimensioneringen av delgeneralplanen styr detaljplaneringen riktgivande.

Tabell 4. Riktgivande områdestäthet, beräknad byggrätt och invånarantal för zonerna i delgeneralplanen.

Delområde	Riktgivande områdestäthet	Beräknad byggrätt (v-m <sup>2</sup> )	Nuvarande invånarantal	Beräknat invånarantal 2050
Zon 1	0,4–0,55	207 000	1 500	5 200
Zon 2	0,3–0,4	370 000	2 700	7 400
Zon 3	0,1–0,3	218 000	2 300	4 400
Zon 4	0,05		100	150

### ZON 1: CENTRUMAKTIGT BOENDE

Zonen för centrumaktigt boende i delgeneralplanen sträcker sig på en ca 0,5–1 kilometers radie från Masaby station. Målet med den här zonen är en tät och stadsaktig samhällsstruktur, där boende och service blandas. För att uppnå det här kan man använda en relativt hög områdestäthet ( $e^a = 0,55$ ).

Med områdestätheten 0,50 kan man placera så mycket som 5 000 invånare i zonen för centrumaktigt boende. För närvarande bor cirka 1 500 invånare i zonen. Antagen dimensionering är principen enligt vilken 30–40 % av byggandet i zonen är annat byggande än till exempel kontor, verksamhetsutrymmen eller service. Med andra ord finns på området bland annat företagslokaler, daghem, skolor och annan närservice.

### ZON 2: SMÅSTADSAKTIGT BOENDE

Zonen för småstadsaktigt boende i delgeneralplanen sträcker sig på en ca 1–1,5 kilometers radie från Masaby station. I den här zonen grundar sig målet med dimensioneringen av invånarantalet på en ganska tät samhällsstruktur och omfattar förutom flervåningshus låghus, radhus och småhusbyggande i bolagsform och också fristående småhus, eftersom det i enlighet med nuläget finns även småhus i zonens område. I zonen används områdestätheten  $e^a = 0,3$ , vilket är ett ganska litet exploateringstal för ett flervåningshusområde. På grund av den befintliga bosättningen och småhusbyggandet som nuförtiden finns i zonen kan man anta att zonen för flervåningshusdominerat boende kommer att ha låg exploatering.

Med områdestätheten 0,3 kan man placera så mycket som 7 500 invånare i den flervåningshusdominerade zonen. För närvarande bor cirka 3 000 invånare i zonen. Av områdestätheten som bildas i zonen räknas cirka 20 % för andra funktioner.

### ZON 3: SMÅHUSDOMINERAT BOENDE SOM SKA FÖRTÄTAS

Delgeneralplanens zon för småhusdominerat boende som ska förtätas sträcker sig på en ca 1,5–3 kilometers radie från Masaby station. Målet i den här zonen är en rätt tät zon med radhus, parhus och fristående småhus. I zonen kan man bygga bl.a. småhusbyggande i grupp och i bolagsform. Områdestätheten minskar på grund av den för småhusområden typiska glesa boendeomgivningen och grönområdena inuti området. Områdesexploateringstalet som används på småhusområden är ganska lågt ( $e^a = 0,10$ ).



Med områdestätheten 0,10 kan man placera som mest 4 500 invånare i zonen för småhusdominerat boende, som ska byggas tätare. För närvarande bor cirka 2 300 invånare i zonen.

#### ZON 4: GLESBEBYGGELSE

Delgeneralplanens zon för glesbebyggelse ligger tre kilometer utanför Masaby station. På sträckor som är längre än tre kilometer väljer människor oftast personbil istället för kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik. Om nytt bostadsbyggande skulle placeras i den här zonen, skulle det öka personbilstrafiken. Utöver ovanstående skulle ordnandet och underhållet av kommunalteknik bli anmärkningsvärt dyrt. Målet på glesbygdsområde är att bevara den befintliga landsbygdsaktiga miljön och villamiljön i kulturlandskapsobjekten.

I dimensioneringen av glesbygdsområden har man inte använt något områdesexploateringsstal, eftersom inga nya områden som ska detaljplaneras har anvisats i zonen som ligger tre kilometer utanför Masaby station; utan byggplatserna enligt stamlägenhetsberäkningen i Kyrksläotts generalplan 2020 har anvisats i delgeneralplanen i enlighet med etablerad praxis i kommunen. Kalkylerade byggplatser som inte anvisats på områden som ska detaljplaneras i delgeneralplanen, har placerats med egen planbeteckning på glesbygdsområde (AO/nr). Siffran i planbeteckningen anvisar maximiantalet byggplatser på området.

I delgeneralplanen har man på glesbygdsområdet anvisat totalt cirka 44 byggplatser. Om alla byggplatser bebyggs, bor några hundra invånare på glesbygdsområdet nära Masaby tätort.

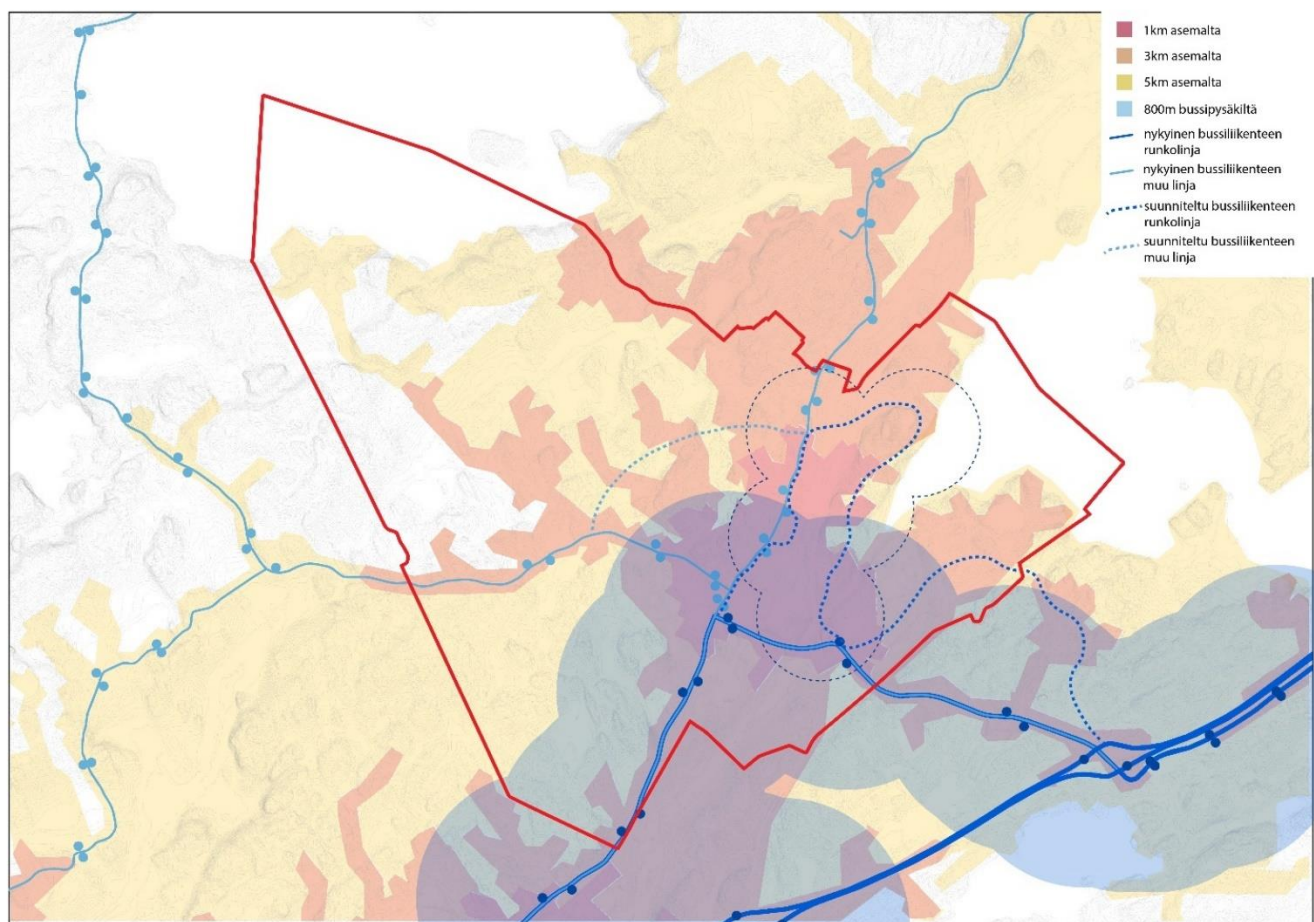


Bild 28. Analytisk karta över tillgänglighet och nuvarande och kommande kollektivtrafik. Tillgängligheten har använts som en av dimensioneringsprinciperna i delgeneralplanens beredningsmaterial.

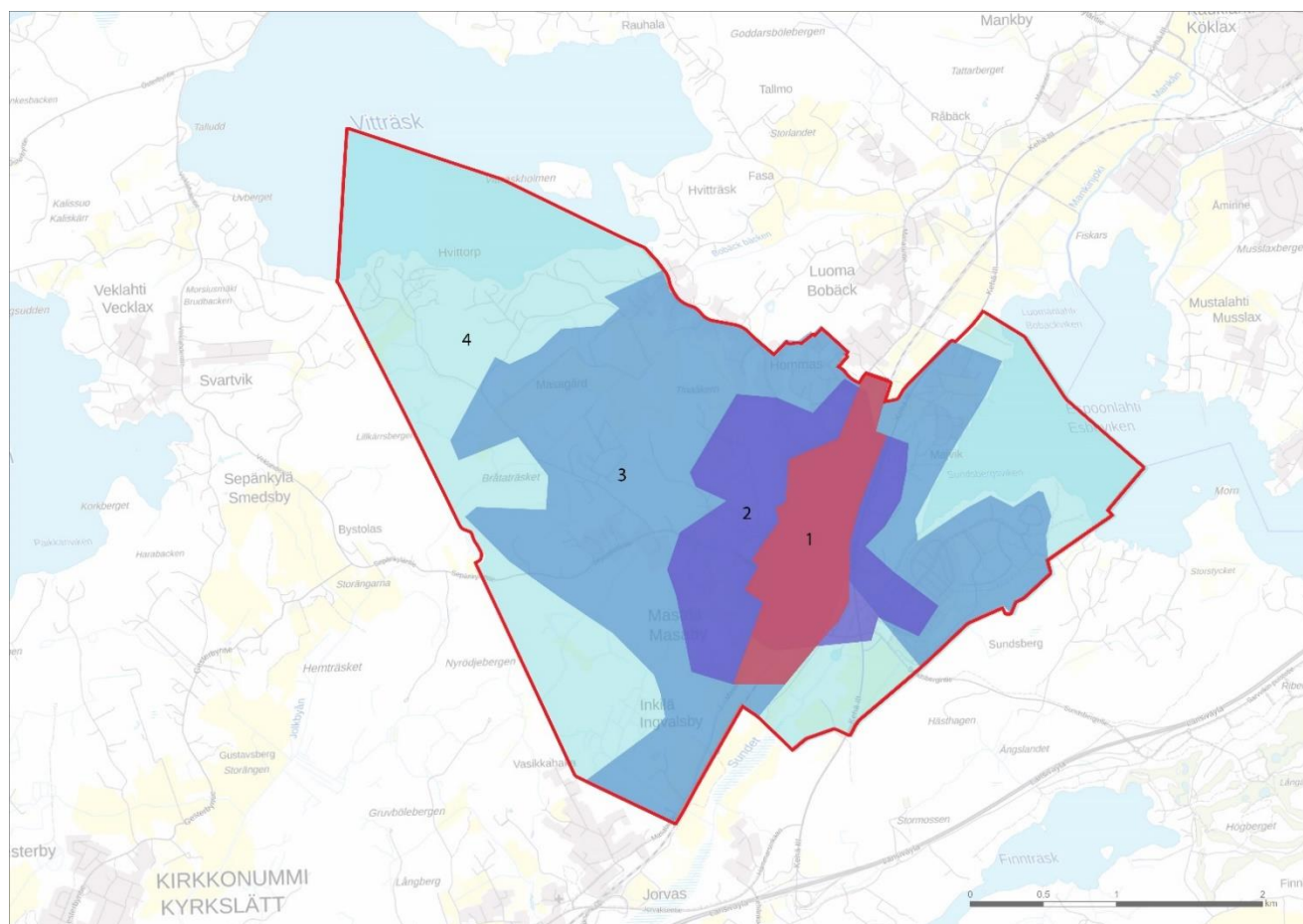


Bild 29. En åskådliggörande karta över de fyra olika effektivitetszoner som använts i plankartan i delgeneralplanens beredningsmaterial.

## 8.2 Delgeneralplanens områdesreserveringar och planbeteckningar

Delgeneralplanens områdesreserveringar och planbestämmelser framgår ur bilaga 1 och 2 till planbeskrivningen.

### 8.2.1 Boende

I delgeneralplanen anvisas mångsidigt med byggnadsmöjligheter för olika bostadstyper: centrumaktigt flervåningshusboende (C), blandade små- och flervåningshusområden som kompletterar varandra (A), småhusområden (AP), egnahemshusområden (AP och AO) och landsbygdsboende (AO och AM).

#### Centrumaktigt flervåningshusboende (C), bostadsområde (A) och småhusdominerat bostadsområde (AP)

Det tätaste boendet ligger i delgeneralplanens mellersta del på Masaby stationsområde och i den omedelbara närheten av Ring III på området Solbacka och Majvik. Nytt byggande uppgörs genom att utarbeta nya eller förnya gamla detaljplaner. På området för centrumfunktioner (C) får man placera för centrum lämpligt boende och service, förvaltning och arbetsplatser. Funktionerna får inte störa miljön.

Bostadsområdet (A) är i huvudsak flervåningshusdominerat och ligger i närheten av området för centrumfunktioner i enlighet med den zonindelade samhällsstrukturen. På bostadsområdet får byggas flervåningshus, låghus, radhus, småhus och fristående småhus. Enligt allmän bestämmelse ska speciell uppmärksamhet fästas vid att anpassa byggandet till landskapet, det befintliga byggnadsbeståndet och naturförhållandena. Också det småhusdominerade boendet (AP) är tämligen tätt byggande. På det småhusdominerade bostadsområdet får man placera radhus, parhus och fristående småhus.

Områdesbeteckningarna för centrumfunktioner, bostadsområden och småhusdominerade bostadsområden innefattar i delgeneralplanen och för boendet nödvändiga allmänna och privata tjänster, interna trafikleder på området, parkeringsområden och rekreations- och parkeringsområden som betjänar områdets invånare. På så sätt möjliggör man flexibel, mer detaljerad planering av områdena, då till exempel naturområden kan placeras innanför eller omkring byggda miljöer. Landskapsförändrande jordbyggnadsarbete, trädfällning och andra åtgärder som kan jämföras med dessa kräver tillstånd på så sätt som stadgas i MBL 128 §. De natur- och rekreationsvärden som områdena inkluderar bevaras.

I detaljplaneringen av bostadsområden ska man ta i beaktande på områdena belägna med tanke på naturens mångfaldighet betydande områden (luo).

### Bostadsområde för fristående småhus (AO/nr)

I delgeneralplanen anvisas som glesbygdsområde Vitträskis strandområde och dess närliggande områden och Vestergårds områden nära gården i den södra delen av planeringsområdet. Byggnad på glesbygdsområden grundar sig i regel på definitionen av glesbyggnadsrätt i Kyrksläotts generalplan 2020. I delgeneralplanen har man gjort tio undantag i fråga om den här definitionen.

Numret (/nr) i beteckningen AO i delgeneralplanen meddelar maximiantalet kalkylerade byggplatser på området. Bilaga 4 tjänar som anvisning för beräkning av byggrätt då man överväger avgörande som gäller planeringsbehov eller undantagslov på strandområde. Möjligheten att bygga avgörs på område med planeringsbehov ändå alltid i ett förfarande i enlighet med MBL 137 §.

I bilaga 5 har man på en karta redogjort för placeringen av byggda och obebyggda byggplatser på delgeneralplaneområdet. De obebyggda byggplatsernas läge i bilagan är riktgivande.

Som grund för definitionen av glesbyggrätt i generalplanen har man använt fastighetsindelningen enligt överlåtelsen av Porkala arrendeområde 30.6.1956. Dessa fastigheter kallas för stamlägenheter. Lägenhetens byggrätt fastställs enligt stamlägenhetens areal i enlighet med tabell 4, om inte annat fastställts i samband med den separata byggrättskalkylen som hör till generalplanen. Man kan läsa mer om definitionen av glesbyggrätt och principerna för stamlägenhetsberäkningen i de allmänna bestämmelserna (§ 2) för Kyrksläotts generalplan 2020 och i dess planbeskrivning.

Tabell 4. Fastställning av byggrätten i enlighet med Kyrksläotts generalplan 2020 (§ 2).

Stamlägenhetens areal minst	Antal byggplatser på stamlägenheten
Självständig lägenhet (minimi i byggnadsordningen)	1
2 ha	2
5 ha	3
8 ha	4
16 ha	5
varefter en byggplats för varje fulla 8 hektar	

I bilaga 4 har man framfört en med Kyrksläotts generalplan 2020 förenlig byggrättsberäkning och i den här delgeneralplanen möjliggjorda kalkylerade byggplatser. Kalkylerna avviker från varandra i fråga om tio fastigheter. Man har inte kunnat anvisa kalkylerade byggplatser i delgeneralplanen då områdena inte är byggbara. Fastigheterna 257-404-2-8, 257-404-2-9, 257-404-2-22, 257-404-4-63, 257-404-4-76 och 257-4045-116 ligger på bullerområde i den omedelbara närheten av Ring III. På områden som överskrider de riktvärden som fastställts i statsrådets beslut 993/1992 kan man inte anvisa nytt bostadsbyggande. Fastigheterna 257-431-1-9 och 257-460-2-2 ligger mellan Ring III och kustbanan och det är inte möjligt att anvisa vägförbindelse till fastigheterna: de nuvarande plankorsningarna till Ring III är otrygga och därför kommer de att stängas. Nya plankorsningar anvisas inte. Fastigheterna är inte byggbara med tanke på samhällsstrukturen. Fastigheterna 257-436-1-20, 257-436-1-32 ja 257-436-1-40 är en del av den regionalt betydande ekologiska leden, och på dem är det inte med tanke på samhällsstrukturen möjligt att bygga.

Våningsytan i bostadsbyggnaderna på bostadsområden för fristående småhus har begränsats från våningsytan som byggnadsordningen för Kyrkslätt tillåter, för att nybyggande ska passa in i omgivningen. På byggplatsen får man bygga högst ett fristående småhus med två bostäder samt anknytande ekonomibygnader. Det fristående småhusets våningsyta får vara högst 300 v-m<sup>2</sup> och dess största tillåtna våningstal två. Det fristående småhusets andra bostad får ha en våningsyta på högst 40 v-m<sup>2</sup>. På området är det inte tillåtet att bygga separata sidobostäder. Med bestämmelsen gör man det möjligt för flera generationer att bo på samma gårdsområde.

På området är det ändå inte tillåtet att bygga separata sidobostäder. I Högsta förvaltningsdomstolens (HFD) och Helsingfors förvaltningsdomstols beslut (bland annat HFD 1.12.2016; Helsingfors förvaltningsdomstol 4.7.2017; HFD 4.9.2017) utgör en ny, egen byggplats och leder till att oplanerad bosättning ökar i kommunen. Man har sett att det här ökar skadlig samhällsutveckling och således försvårar planläggningen och annat ordnande av användning av områden. Kyrkslätt har utgående från rättspraxis utstakat att sidobostäder i Kyrkslätt i regel inte kan beviljas på tätortsområden som anvisats i Finlands miljöcentralas tätortsgranskning. Ibland överskrids också skyldigheten att detaljplanera och ordna vattenförsörjning i och med sidobostäderna. I delgeneralplanen ligger bostadsområden för fristående småhus (AO) långt ifrån Masaby centrum och i närheten av landskapsmässigt värdefulla områden, varvid avsevärd ökning av byggande av de här orsakerna inte är ändamålsenligt på dessa områden.

I övrigt iakttas vid byggande bestämmelserna i byggnadsordningen. Man ska fästa särskild uppmärksamhet vid att anpassa byggandet till landskapet, det befintliga bostadsbeståndet och naturförhållandena.

### Område för lantbrukslägenheters driftscentrum (AM)

I delgeneralplanen har man anvisat två områden för lantbrukslägenheters driftscentrum. På området är det tillåtet att placera bostads- och ekonomibygnader på lantbrukslägenhet samt byggnader som tjänar lantbruk och byggnader för anknytande binärningar. På lägenhet vid tidpunkten då delgeneralplanen godkänns får byggas två bostadsbyggnader. Våningsytan för bostadsbyggnader får vara högst 300 v-m<sup>2</sup> och dess största tillåtna våningstal två. Nybyggandet ska placeras så, att det kompletterar gårdsplanen och med beaktande av miljön. Byggnaderna ska till det yttre anpassas till den lantliga miljön och till det befintliga byggnadsbeståndet.

### 8.2.2 Arbetsplatser och service

Största delen av den kommersiella och den offentliga servicen placeras på områden för centrumfunktioner (C), som anvisats i delgeneralplanen. Målet är att koncentrera den största delen av områdets service och arbetsplatser till centrumområdet i Masaby, alltså stationsområdet. På så sätt bildas området till ett fungerande och kommersiellt intressant affärscentrum, som lockar ett tillräckligt kundantal för att höja och upprätthålla servicenivån. På område för centrumfunktioner får arbetsplatsfunktioner inte förorsaka störningar för miljön.

Småstadens centrum blir mer levande då flera olika tjänster placeras i dess kärna. Masaby centrum ligger på stationsområdet dit man koncentrerar mångsidig affärsverksamhet. Ett litet resecentrum som planeras i anslutning till Masaby station skapar möjligheter som Kyrkslätt kommun måste kunna utnyttja. Ett resecentrum erbjuder flexibel omstigning från närtåg till buss och tvärtom. Till följd av sådana arrangemang erbjuds aktörerna i centrum ett ansevärt antal nya kunder. I centrum finns två stormarknader inom dagligvaruhandeln och i stenfötterna i byggnaderna invid Masabyvägen har man detaljplanerat och detaljplaneras flera affärslokaler. Under de närmaste åren, alltså under 2020-talet, förnyas stationsregionen genom nya detaljplaner på ett aldrig förut skådat vis, vilket bör tas i beaktande också i placeringen av kommunens tjänster. Med andra ord bör man i samband med detaljplaneringen fundera till exempel på att placera hälsocentralen eller allaktivitetshuset med biblioteket på stationsområdet. På så sätt skulle man göra vardagen smidigare för flera som använder kollektivtrafiken. Områdesbeteckningen för centrumfunktioner (C) i delgeneralplanen möjliggör placering av mångsidiga servicekoncentrationer på stationsområdet.

Förutom området för centrumfunktioner har skolor och daghem anvisats med områdesreservering för servicebyggande (P). Med samma planbeteckning har man anvisat plats för dagvaruhandel invid Sundsbergsvägen liksom också reserveringarna för tjänster i korsningsområdet mellan Smedsbyvägen och den nya ringliknande förbindelsen för fordonstrafik. Förutom Masaby centrum uppstår alltså två funktionella

koncentrationer av närservice, som ligger trafikmässigt sett på platser som går bra att nå. Förutom ovanstående växer sig arbetsplatskoncentrationen på Södra Sundsvägen starkare då där byggs en brandstation uppskattningsvis kring år 2025. Före brandstationen byggs ska man bygga en planskild anslutning (Masabyporten) mellan Ring III och Sundsbergsvägen, så att det är möjligt för utryckningsfordonen att ta sig fram obehindrat.

Med planbestämmelser främjas målsättningen om en blandad samhällsstruktur, där boende, service och arbetsplatser kan placeras efter varandra i samma kvarter. Med detta eftersträvas förändring i nuläget och en utökning av förutsättningarna för servicen och företagsverksamheten på området, eftersom företagstomterna (KTY) i de nuvarande detaljplanerna inte förverkligats enligt förväntningarna. På området för centrumfunktioner (C) kan de nuvarande tjänsterna och företagen fortsätta och utveckla sin verksamhet.

På de smala tomterna invid järnvägen, vilka inte lämpar sig för boende på grund av bullernivån, har man placerat arbetsplatsområden. På dessa tomter kan man t.ex. placera småindustri eller annan företagsverksamhet som inte störs av bullret.

### 8.2.3 Trafik

Trafiksystemet i delgeneralplanen stödjer sig på det befintliga trafiknätet där man också anvisar utvecklingsåtgärder och några nya gatuförbindelser. Planeringsområdets lokala huvudleder för fordonstrafiken är fortfarande Masabyvägen, Smedsbyvägen och Sundsbergsvägen. En viktig matargata på området är i nuläget Sundets allé i Herrgårdsstranden.

På Solbackas och Majviks bostadsområde anvisas en ny matargata, Majviksvägen. I söder ansluter den till Sundsbergsvägen och i norr leder den via Majviks planskilda anslutning (Majviksporten) till Ring III och vidare till Masabyvägen väster om kustbanan. Med andra ord leds trafiken i delgeneralplanen från Solbackas och Majviks bostadsområde via bron över Ring III till Sundsbergsvägen. Så här skapar man tryck på fullföljande av uppdatering av Ring III:s planskilda anslutning (Masabyporten) på Sundsbergsvägen.

I delgeneralplanen anvisas en ny gatuförbindelse (ringliknande förbindelse för fordonstrafik) mellan Smedsbyvägen och Masabyvägen och vidare över järnvägen och Ring III till Solbackas och Majviks bostadsområde. En ny ringaktig förbindelse från Ring III byggs sannolikt i etapper, alltså först ordnas en gatuförbindelse via den befintliga Hommasvägen i enlighet med den nuvarande detaljplanen för Hommas. Så här kan de nordliga områdena i Masaby tätort förenas med Smedsbyvägen, varifrån det går en förbindelse bland annat i riktning mot kommuncentrum och Centralskogens område. Den ringaktiga förbindelsen dämpar den förutspådda ökningen av trafiken på Masabyvägen. Vägförbindelsen i fråga har undersökts i den år 2017 färdigställda trafiksystemplanen för Kyrksläotts centrala tätortszon 2040 och i trafikutredningen för Masaby delgeneralplan (Ramboll Finland Oy, 2020 och 2021). På basis av trafikprognoserna bör den ringaktiga vägförbindelsen byggas för att det ska vara möjligt för Masaby tätort att växa. Målet är att ordna busstrafik på ringförbindelsen för att betjäna invånarna i den växande tätorten Masaby. På lång sikt fordrar den nämnda förbindelsen att Majviks planskilda anslutning (Majviksporten) byggs till Ring III.

Delgeneralplanen möjliggör med områdesreserveringar både trafikutredningen för delgeneralplanen och Nylands NTM-centrals anhängiga vägplan för Ring III samt de med områdesreserveringsplanen för Ring III förenliga utvecklingsåtgärderna som är:

- Turbocirkulationsplatser i Masabyporten och Herrgårdsstranden
- Planskilda anslutningar i Majvik och Masabyporten
- Byggande av Ring III och Sundsbergsvägen till tvåfilig

Planskilda anslutningar byggs i de nuvarande korsningarna på Ring III till Sundsbergsvägen och Majviksvägen. Den sydligaste av dem, alltså Masabyportens planskilda anslutning byggs antagligen först och den nordligare planskilda anslutningen Majviksporten sedan. Trafiksäkerheten i de nuvarande vägkorsningarna till Ring III är mycket bristfällig. Med tillväxten i antalet invånare och arbetsplatser som möjliggörs av ändrad markanvändning strävar man efter att främja byggandet av planskilda anslutningar. I områdesreserveringarna till delgeneralplanen har man beaktat kustbanans extra spår öster om banan, alltså förbereder man sig i delgeneralplanen på förutsättningarna för byggande av stadsbanan.

Man har inte fattat några beslut om de ovan nämnda utvecklingsåtgärderna och genomförandet av dem (situationen år 2021). Största delen av utvecklingsåtgärderna preciseras då detaljplaneringen framskrider. Finansieringsbesluten för kommunernas och statens gemensamma projekt (små och medelstora projekt för förbättring av trafikinfrastruktur, det vill säga KUHA-finansiering) inverkar på genomförandet av vissa åtgärder, så som den planskilda anslutningen Masabyporten.

Man har strukit den i delgeneralplanens beredningsmaterial anvisade reserveringen för en gatuförbindelse från Masabyvägen genom Centralskogen till Smedsbyvägen. Trafiken från bostadsområdet Rävkarret har i delgeneralplanen ordnats från Smedsbyvägen.

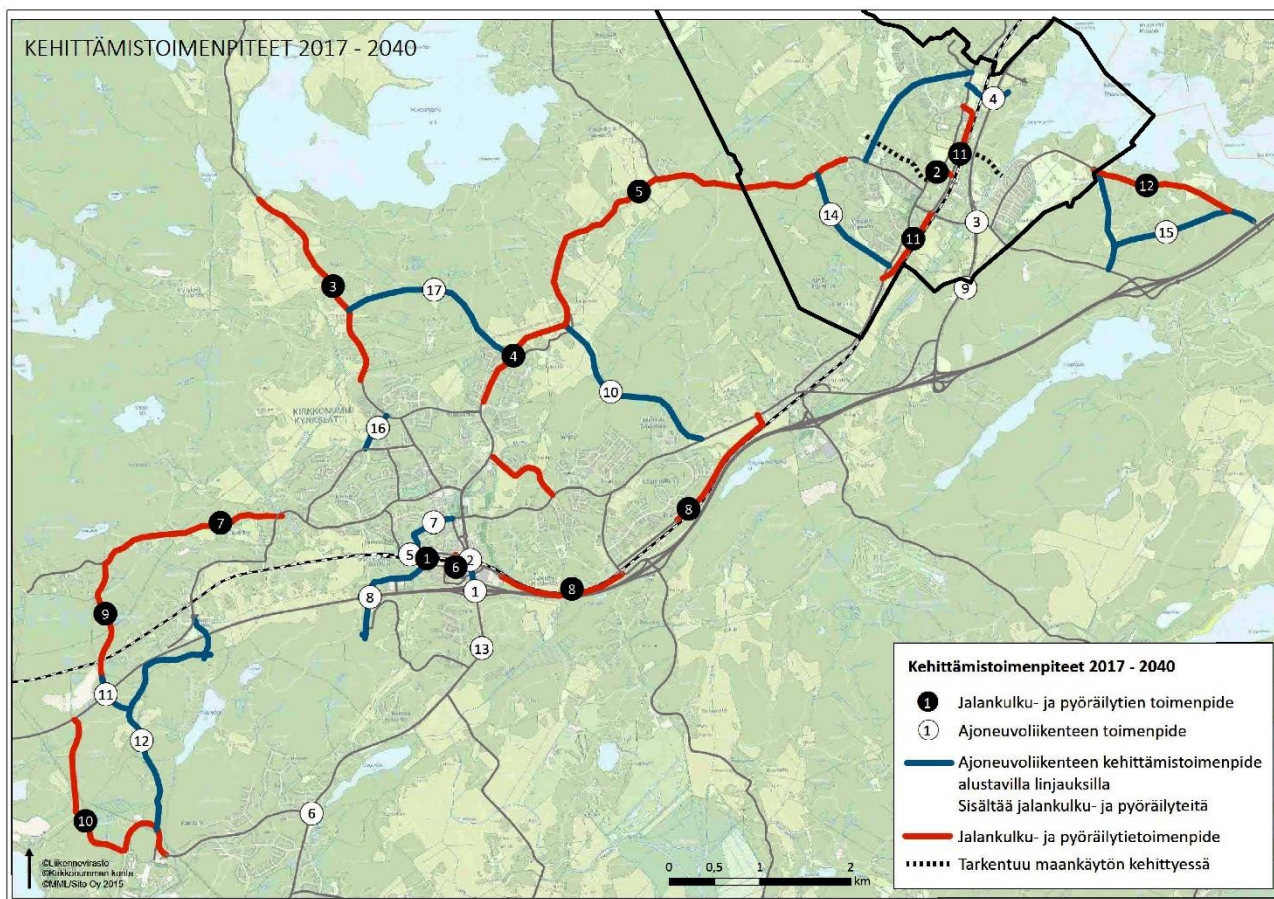


Bild 30. Utdrag ur trafiksystemplanen för Kyrkslätt centrala tätortszon (2016), som uppgjorts av Sito Oy. På kartan har anvisats de föreslagna utvecklingsåtgärderna, bl.a. nya förbindelser för fordonstrafiken i Masaby. Förslaget till delgeneralplan för Masaby möjliggör ändå inte alla utvecklingsåtgärder som anvisats i planen, såsom genomfartstrafik från Solbacka planområde till Herrgårdsstranden eller genomfartstrafik från Masabyvägen till Smedsbyvägen genom Centralskogen.

### Gång och cykling

I delgeneralplanen har man anvisat centrumaktiga rutter för gång och cykling, lokala gång- och cykelrutter och friluftsrutter som i första hand betjänar rekreation. Rutterna avviker från varandra hierarkiskt. Avsikten är att bygga de centrumaktiga rutterna på ett högklassigt sätt, och de löper enbart på områden för centrumfunktioner. Huvudcykelnätet (PÅÅVE), som går genom Masaby tätort, är ett av de mest högklassiga objekten som ska byggas.

Gång- och cykelrutterna är hierarkiskt sett snabba förbindelser bland annat från Masaby centrum till Centralskogen, Esbovikens strand och badstranden vid sjön Vitträsk. Som stöd för dessa och för att bilda ett enhetligt och mångsidigt ruttnät finns friluftsrutter, som både förenar gång- och cykelrutter med varandra och

bildar motionsrutter som lämpar sig för rekreationsbruk. Rutterna bildar på vintern eventuellt också en del av ett mer omfattande spårnät.

Delgeneralplanen möjliggör gång- och cykeltrafikförbindelser i huvudsak längs Esbovikens stränder så att rutterna fortsätter enhetliga längs stranden från Kyrkslätt till Esbo. På Herrgårdsstrandens område följer gång- och cykelruten gatulinjerna i närheten av stranden på grund av den bergiga terrängen. Det till Natura 2000-nätverket hörande fågelvattenområdet som gränsar till Herrgårdsstranden och bostadsområdet Solbacka och Majvik hindrar ställvis trafik alldeles i närheten av stranden, men rutterna löper nära stranden.

### Kollektivtrafik

Närtågen som stannar på Masaby station är både nu och i framtiden den viktigaste kollektivtrafikförbindelsen både till Kyrkslätt kommuncentrum och mot Esbo och Helsingfors. Då den blir verklighet möjliggör Esbo stadsbana eventuell ökning av närtågsturerna och mest sannolikt får man i 2030-talsskiftet fler turer till Kyrkslätt närtågstrafik, som betjänar även invånarna i Masaby.

Nuförtiden kör bussarna i HRT:s närtrafik längs Masabyvägen och Sundsbergsvägen. Fastän busshållplatserna även i nuläget ligger rätt nära tågstationen, har man i delgeneralplanen undersökt möjligheten att ta busstrafiken närmare Masaby centrum i enlighet med kvalitets- och miljöplanen för Masaby (FCG Oy, 2017) som blev färdig 2017. Målet med slutsituationen i delgeneralplanen är att leda en del av busstrafikens turer från Masaby centrum till dess närliggande bostadsområden så att från det nya resecentret uppstår en bussrutt via Masabyvägen och Smedsbyvägen till den nya ringliknande fordonstrafikförbindelsen, längs vilken man byggt tillräckligt effektivt bostadsbyggande för att främja ruttens genomförbarhet. Ruten fortsätter via den planskilda anslutningen i Majvik till bostadsområdet i Solbacka och Majvik och vidare öster om Masaby station till Sundsbergsvägen och vidare till metrostationerna i Esbo. I och med den nya bussrutten förbättras Masaby stations nåbarhet och servicenivån inom matartrafiken på tätortsområdet stiger till en ny nivå. Resecentret blir en omstigningsplats där omstigningen mellan olika transportmedel är enkel.

Delgeneralplanen stödjer byggandet av en utvecklingskorridor för kollektivtrafiken (bild 31) i enlighet med trafiksystemplanen för Kyrkslätt centrala tätortszon 2040. De trafikmässiga målen i trafiksystemplanen är i enlighet med de riksomfattande målen för områdesanvändningen följande:

- minska personbilsberoendet i invånarnas resor
- främja gång och cykling som färdsätt
- främja användningen av kollektivtrafik

Särskilda mål i trafiksystemplanen för Kyrkslätt centrala tätortszon 2040 är dessutom:

- lösa trafikproblemen som ökar på ett hållbart sätt genom nya och effektiverad markanvändning
- fastställa ett fungerande trafiknät
- förbättra kollektivtrafikförbindelser
- planera åtgärder i fråga om fordonstrafikens befintliga problempunkter
- undvika rusning som förorsakas av tillväxt.

Stamlinjen för busstrafik i trafiksystemplanen och kollektivtrafikkorridoren som ska förstärkas löper från kommuncentrum via Hindersby och Jorvas till Masaby, varifrån den fortsätter via Sundsberg och Sarvvik till Esbo. En del av bussturerna från kommuncentrum till Esbo kör längs Västerleden och erbjuder en snabbare förbindelse från kommuncentrum till metron och vidare till Helsingfors. I delgeneralplanen anvisas tillväxt inom markanvändningen på sådana områden som kopplas till en stark kollektivtrafikkorridor, möjliggör förutsättningar för utveckling av kollektivtrafiken och i närheten av stationerna. I Masaby har man längs bussförbindelserna i den starka kollektivtrafikkorridoren placerat bland annat bostadsområdena Herrgårdsstranden och Solbacka och Majvik. Också Masaby tätort hör till zonen nära kollektivtrafikkorridoren. Sundsbergs och Sarvviks områden som gränsar till delgeneralplanen ligger också invid kollektivtrafikkorridoren och från dem finns goda förutsättningar också för infartscykel till metrostationerna i Esbo. Zonen för centrumaktigt boende i Masaby utvidgas i enlighet med delgeneralplanen längre norrut och ändringen i markanvändningen stärker genomförandet av kollektivtrafikkorridoren. Genom att anvisa ställvis kraftig ökning av markanvändningen i den nuvarande kollektivtrafikkorridorens omedelbara närhet förstärks utvecklingen av korridoren i och med invånarpotentialen.

Mer detaljerade planer och busstrafikens linjer och placeringen av hållplatserna görs utgående från principerna i delgeneralplanen i samband med detaljplanläggningen i samarbete med HRT som sköter trafiken. I samband med detaljplaneringen är det möjligt att undersöka utnyttjande av nya innovationer, till exempel robotbussar, på de planeringsområden i delgeneralplanen där invånarpotentialen är tillräcklig.

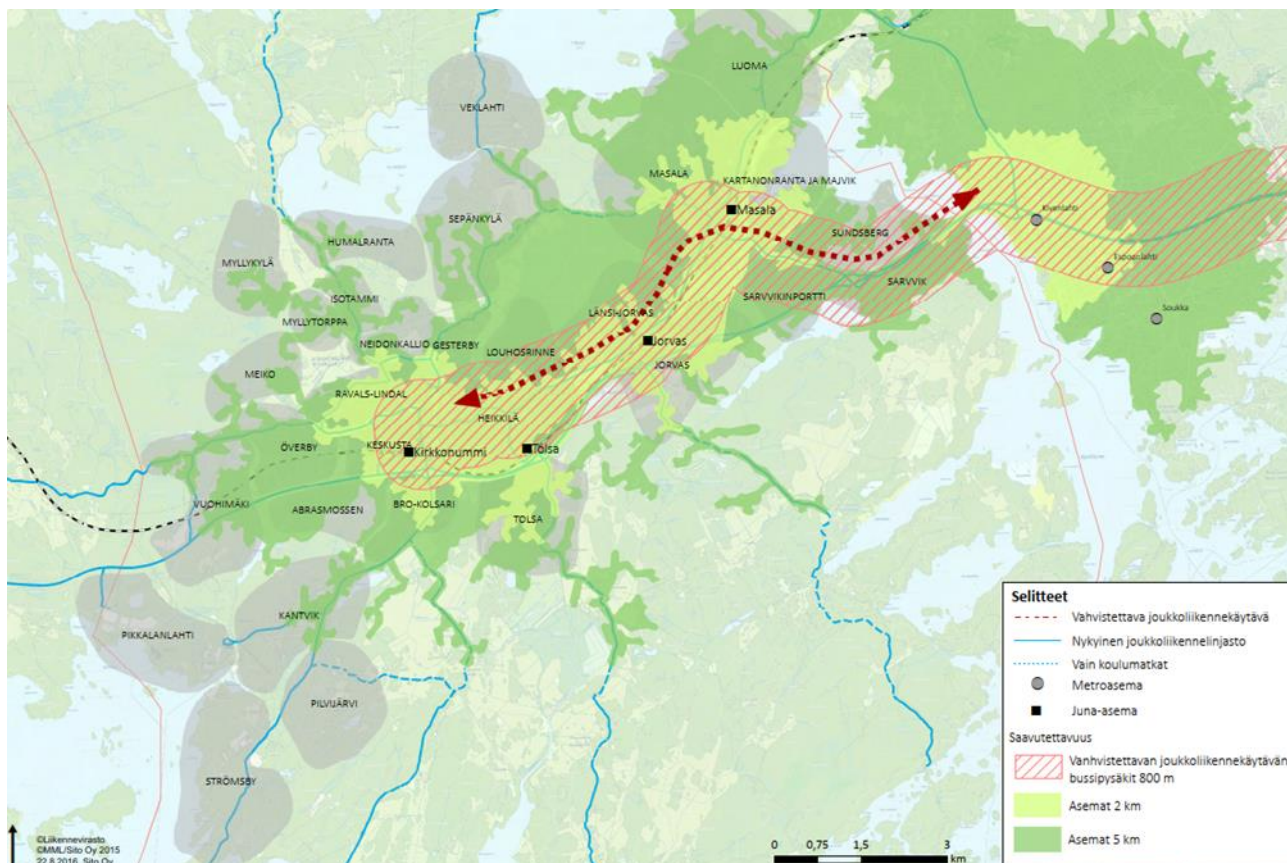


Bild 31. Utdrag ur trafiksystemplanen för Kyrksläotts centrala tätortszon (2016), som uppgjorts av Sito Oy. På kartan har anvisats de föreslagna utvecklingsåtgärderna, bl.a. nya förbindelser för fordonstrafiken i Masaby.

#### 8.2.4 Rekreations- och friluftsområden

I delgeneralplanen anvisas flera nya områden som närrekreatiomsområden (VL). Sådana områden är bland annat badplatserna i Bobäck och Vitträsk och de preciserade närrekreatiomsområdena i fråga om markanvändningen på de i Kyrksläotts generalplan 2020 anvisade omfattande bostadsområdena (A). Vissa nuvarande rekreatiomsområden reserveras för boende genom att effektivera markanvändningen och etappvis planlägga nya småhusdominerade bostadsområden i zonen för den nya ringförbindelsen för fordonstrafik som omger Masaby tätort.

I nätverket av grönområden anläggs radiala grönförbindelser från Masaby centrum till grönområdena omkring Centralskogen, Bobäck och strandzonen vid sjön Vitträsk. Masaby tätort har byggts lineärt kring Masabyvägen, och finns inte tillräckligt med utrymme för grönbyggnad i dess samhällsstruktur. Därför bryts de strålförmade gröna fingrarna i stort sett i Masaby centrum, men man kan ändå förlänga rekreatiomsförbindelserna med hjälp av tunnlar och övergångar. Kustbanan och Ring III har en hindrande inverkan på förbindelsernas funktion, men i och med fullföljandet av delgeneralplanen kommer det alternativ för förbindelsernas funktion. Visserligen ligger till exempel tidtabellen för byggandet av en planskild anslutning i Majvik antagligen långt in i framtiden. Byggandet av en planskild anslutning i Sundsberg (Masabyporten) skulle höja trafiksäkerheten och fordonstrafikens funktion till en alldeles ny nivå samtidigt som gång- och cykelförbindelserna skulle bli smidigare till exempel från bostadsområdena öster om Ring III till Masaby station. Gång- och cykelförbindelserna ansluts som en del till nätverket av grönområden.



De vidsträckta enhetliga skogsområdena i Centralskogen och Vitträsk strandzon fungerar också som rekreation för invånarna i Masaby. Syftet är att från Masaby ordna naturliga förbindelser till Centralskogen varifrån syftet är att i etapper utveckla ett betydande natur- och motionsområde för Kyrkslättborna. I delgeneralplanen har man anvisat nya rekreativrutter till strandområdena, visserligen möjliggör Vitträsk branta strandterräng och småhus- och villabosättningen på stränderna inga strandrutter. Samma gäller Herrgårdsstrandens område. Däremot är det möjligt att på Solbackas och Majviks bostadsområde bygga en havsnära strandrutt som då den blir verklighet betjänar också ruten som ska byggas runt Esboviken. Målet är att skapa både goda och tydliga rekreativförbindelser från Masaby centrum både till strandområdena vid Esboviken och på lång sikt till den rekreativrutten som förenar Esbovikens stränder med områden i Kyrkslätt och Esbo. Gång- och cykelförbindelserna som ska anvisas i delgeneralplanen leder till befintliga badplatser vid vattendragen såväl i sjön Vitträsk som i Herrgårdsstranden. Badplatserna har anvisats i delgeneralplanen med objektsbeteckning.

Närrekreativområdena i delgeneralplanen (VL) fungerar också som ekologiska förbindelser och omfattar med tanke på naturens mångfald viktiga områden (luo), så det här bör tas i beaktande i detaljplaneringen av rekreativområden. På grund av det här kräver på närrekreativområden (VL) förekommande landskapsförändrande jordbyggnadsarbete, trädfällning och andra åtgärder som kan jämföras med dessa tillstånd på så sätt som stadgas i MBL 128 §. Enligt planbestämmelsen ska närrekreativområdena skötas så att bevarande av deras natur- och rekreativvärden tryggas. I planeringen, användningen och skötseln av närrekreativområden ska man beakta bevarandet av områdenas särskilda naturvärden och den landskapsmässiga ekologiska förbindelsens funktion. På området ska man genomföra tillräckligt breda trädbeklädda förbindelser som lämpar sig för flygekörren.

Utöver närrekreativområden (VL) fungerar också skyddsområden (SL) samt jord- och skogsbruksområden (MA, MU, MY) som en del av det landskapsmässigt och lokalt betydande ekologiska nätverket. På planeringsområdet fungerar områden som anvisats som jord- och skogsbruksområden som rekreativområden genom allemansrätten utan att förorsaka olägenhet för markägaren.

Idrottstjänster (VU) anvisas på områden där de redan finns: På Masaby idrottspark område och i anslutning till Kartanonrannan koulu, där detaljplanen möjliggör till exempel anläggning av en idrottsplan och andra idrottstjänster. Mångsidig utveckling av Masaby idrottspark har beaktats i detaljplanen för området. Det är till exempel möjligt att bygga en idrottshall på området. Det må konstateras att ett privat företag (LähiTapiola areena) erbjuder mångsidiga idrottsmöjligheter.

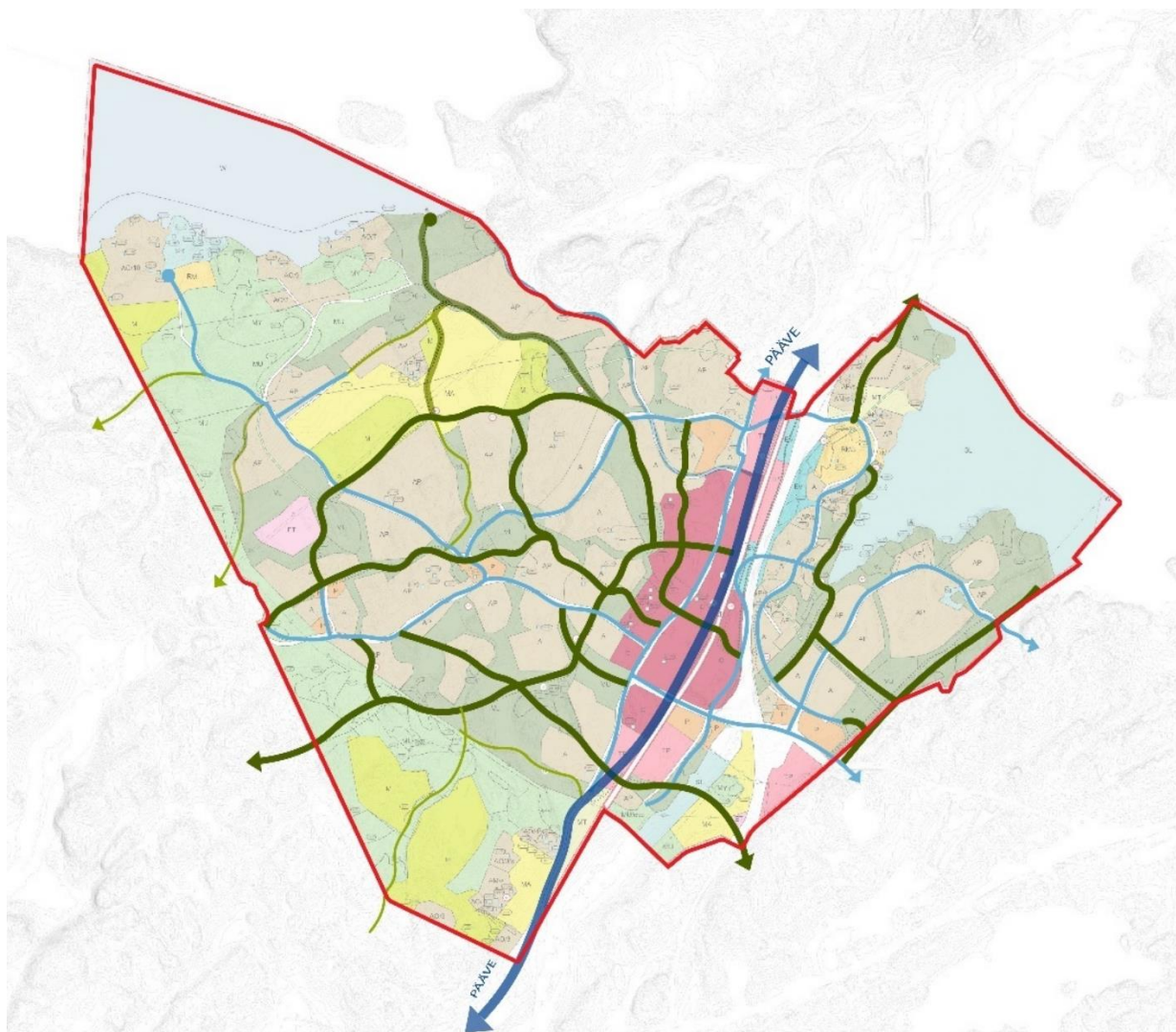


Bild 32. Schematisk karta över det planerade ruttnätet på delgeneralplaneområdet. Huvudfriluftsnätet har utmärkts med mörkgrön färg, friluftsnätet som stöder det med ljusgrön färg och gång- och cykelvägarna som löper i samband med gatorna och som kompletterar ruttnätet med ljusblå färg.

### 8.2.5 Jord- och skogsbruksområden

Idkande av skogsbruk på området är ett mål i delgeneralplanen och bevarandet av verksamheten tryggas med planbestämmelser, fastän man med hjälp av dem lyfter fram också krav på att värna om naturens mångformighet. Till exempel skogsområden som till följd av den nya markanvändningen blir tydligt mellan bostadsområden och på vilka det inriktas betydande tryck på rekreation, anvisas för rekreation (VL). Det är anmärkningsvärt att dessa områden i huvudsak kommer att detaljplaneras och då kommer man under uppgörandet av planen av avgöra den detaljerade markanvändningen.

Planbeteckningarna för skogsområden har skräddarsyttts i delgeneralplanen enligt sina särdrag (M-, MY- och MU/eko). Således säkras till exempel i delgeneralplanen anvisade skogsområden med viktiga naturvärden (MY) och med tanke på de ekologiska förbindelserna viktiga skogsområden (MU/eko) bevarandet av för naturens mångformighet viktiga naturtyper och fungerande ekologiska förbindelser. I planbestämmelserna för dessa områden begränsas bl.a. kalhyggen på ekologiskt betydande områden, men de hindrar dock inte idkande av skogsbruk. På ovan nämnda områden (MA, MU, MY) kräver landskapsförändrande jordbyggnadsarbete eller annan åtgärd som kan jämföras med det tillstånd på så sätt som stadgas i MBL 128 §.

Målet med delgeneralplanen har varit att bevara så mycket som möjligt av åkrarna för odlingsbruk, på det här viset förbereder man sig bl.a. på att producera mat för invånarna i Masaby och i hela Helsingforsregionen.

Åkrarna på de två dalsänkorna på planeringsområdet (åkeröppningarna i Masa och Sundets ådal) bildar värdefulla landskapsmässiga helheter och de har i huvudsak anvisats som landskapsmässigt värdefulla åkerområden (MA). Åkrarna i Sundets dalsänka är utöver sitt landskapsmässiga värde dessutom en del av den gamla Kungsvägens landskapsområde, och deras värde har bl.a. beaktats i den av NTM-centralen i Nyland uppgjorda områdesreserveringsplanen för Ring III. Som landskapsmässigt värdefulla åkrar har man anvisat också jordbruken Västergårds och Östergårds åkrar norr om Masabyvägen. De utgör enligt utredningen av kulturmiljön som uppgjorts för området en värdefull kulturlandskapshelhet.

Det nuvarande åkerområdet mellan Sundsbergsvägen och Ring III (situationen i början av 2021) anvisas i delgeneralplanen som område för arbetsplatser (TP). Området betjänar den näringspolitiskt betydande datacentralen i Kolabacken, vars spillvärme används för att värma upp hushåll. Anvisandet av det landskapsmässigt värdefulla till byggt område för energiförsörjning i delgeneralplanen motiveras också med att det nya Masabyportens anslutningsområde enligt vägplanen för Ring III redan i sig själv försämrar åkerområdets landskapsmässiga värden och tar så mycket utrymme från åkerområdet.

### 8.2.6 Samhällsteknisk försörjning

Den största delen av planeringsområdet i delgeneralplanen har detaljplanerats eller så planläggs områdena genom detaljplanering. Vägarna som Nylands NTM-central underhåller ändras i och med detaljplanering till största delen till kommunala gator. Utöver gatunätet ansvarar kommunen för planeringen, genomförandet och underhållet av rekreationsrutter enligt delgeneralplanen. Genomförandet av rutterna görs i etapper och en betydande del av dem byggs i samband med genomförandet av detaljplaner.

På alla detaljplanerade områden ska efter godkännandet av varje detaljplan ordnas den kommunal teknik som de fordrar, så som gator, park, metoder för behandling av dagvatten och vattenförsörjning. Operatörerna sköter i sinom tid om genomförandet av elnätet, datakommunikationsförbindelserna och de eventuella bostädernas uppvärmningssystem på områdena som detaljplaneras.

I delgeneralplanen har man anvisat ett nytt område för samhällsteknisk försörjning (ET). Områdesreserveringen ligger på planeringsområdet för detaljplaneprojektet för den så kallade Blåbärsbrinken, i närheten av kraftledningarna. Syftet är att på området bygga ett solcellssystem för energiproduktion. I enlighet med delgeneralplanens måluppställning för en kolneutral kommun ska man på planeringsområdet i den mer detaljerade planeringen främja användningen av förnybara energikällor och överskottsenergi samt främja möjligheterna att producera förnybar energi till exempel genom solenergisystem.

#### Vattenförsörjning och dagvatten

Affärsverket Kyrksläatts vatten genomför vattenförsörjningen på områden som ska detaljplaneras, då man fattat beslut om genomförande av detaljplanerna och börjar bygga kommunal teknik i detaljplanerna. Vid sidan av utarbetandet av delgeneralplanen har man för Masaby delgeneralplan gjort en dagvattenutredning och en allmän plan för vattenförsörjningen (Ramboll Finland Oy, 2020). I den allmänna planen för vattenförsörjningen har man framfört linjerna för vatten- och avloppsledning till delgeneralplanens områden som ska detaljplaneras, inklusive preliminära kostnadsberäkningar. Vattenförsörjningens linjer och rörstorlekar preciseras i samband med utarbetandet av detaljplanerna enligt uppgifterna om terrängen och jordmånen på området och tomterna som möjliggörs av detaljplanerna. Ett utdrag ur den allmänna planen för vattenförsörjningen ingår som bilaga 11 till beskrivningen.

I delgeneralplanen har man med objektsbeteckningar anvisat områden som reserveras för hanteringen av dagvatten (HV). Beteckningarna är riktgivande och grundar sig på en dagvattenutredning som utarbetats över planeringsområdet. Storlekarna och formerna på de eventuella fördröjningsplatserna som framförts i planeringskartan i dagvattenutredningen är riktgivande. En mer exakt utformning, dimensionering och placering av dagvattensystemen görs under den mer detaljerade planeringen, alltså i samband med detaljplaneringen.

Enligt den allmänna bestämmelsen som gäller dagvatten ska man också fästa särskild uppmärksamhet vid dagvattenhanteringsåtgärderna. Vid planeringen av dagvattenhanteringen ska man i mån av möjlighet utnyttja befintliga fåror och naturliga terrängformer. Dagvatten får inte ledas orenade till vattendrag, utan dagvattnen

ska före det behandlas med konstruktioner som fördröjer och rengör på platserna där dagvattnen uppkommer. I första hand ska dagvattnen minskas till exempel med hjälp av genomsläppliga beläggningar. I samband med detaljplaneringen ska man uppgöra en separat plan för hanteringen av dagvatten.

Särskild uppmärksamhet ska i den fortsatta planeringen fästas vid hanteringen av dagvatten under byggtiden. Konsekvenserna av vatten från byggen ska minskas med byggspecifika arrangemang. Dessutom är det bra att i den fortsatta planeringen beakta att dagvattenlösningarna som planeras för allmänna områden fås i bruk redan i det skede området byggs.

### Kraftledningar och elstationer

Kraftledningarna på delgeneralplanens planeringsområde upprätthålls av: Estlink (150 kV), Fingrid (110 kV) och Caruna (110 kV). På kraftledningsområdet får man inte odla träd eller uppföra byggnader. Kraftledningens byggbegränsningsområde sträcker sig 14 meter från mittlinjen på båda sidorna. För byggnader som uppförs innanför byggbegränsningsområdet eller för över två meter höga konstruktioner behövs tillstånd av kraftledningens ägare. På kraftledningsområdet är också trädbeståndets tillväxt begränsad. Vid detaljplaneringen av området ska man beakta Strålsäkerhetscentralens direktiv.

I delgeneralplanen anvisas en jordkabel om 400 kV som fordras för datacentralsprojektet (Kolabackens detaljplan), som planeras samtidigt med utarbetandet av delgeneralplanen (situationen sommaren 2021). På basis av planen anläggs jordkabeln genom planeringsområdet i huvudsak på kommunens gatuområden och längs med järnvägen. Kabelns sträckning preciseras före delgeneralplanen behandlas för godkännande. Kabeln ska byggas så att skadliga hälsopåverkningar inte uppstår. Enligt planbestämmelsen får man inte odla träd eller uppföra byggnader på jordkabelområdet. Byggnaderna får inte byggas närmare än 4 meter från kabelns mittlinje.

På planeringsområdet finns en elstation invid Ring III i den södra delen av planeringsområdet. Den har märkts ut i plankartan med en beteckning för område för samhällsteknisk försörjning (ET).

## 8.3 Särdrag och skyddsobjekt

### 8.3.1 Naturmiljö

#### Naturskyddsområden (SL) och område som omfattas av Natura 2000-nätverket.

På delgeneralplanens område finns tre naturskyddsområden: Esbovikens fågelvattenområde som hör till Natura 2000-nätverket, Lagmansparkens ädelträdsskog i Herrgårdsstranden samt Sundets å och ådal har skyddats i Nylands landskapsplan 2006, i Kyrksläotts generalplan 2020 och också i delgeneralplanen för Jorvas och Ingvalsby, som gränsar till planeringsområdet, med anledning av våtmarksnaturtyperna och fågelbeståndet. Områdena har i delgeneralplanen anvisats som naturskyddsområden (SL). Avgränsningen av området som hör till Natura 2000-nätverket har föreslagits i planen. Områdena som beskrivs ovan är med stöd av naturvårdslagen skyddade områden på vilka man inte får genomföra åtgärder som äventyrar skyddsvärdena. Man styr också trafiken på området.

#### Skyddade naturtyper (s-2)

I delgeneralplanen har man anvisat med 29 § i naturvårdslagen förenliga skyddade naturvårdstyper (s-2), vars miljö inte får ändras så att naturtypens särdrag äventyras. Med beteckningen i fråga har man anvisat två hassellundar och en lund som består av lönnar. Numreringarna innanför parenteser hänvisar till ett objektsnummer i tabell 5 i planbeskrivningen. I tabellen har man räknat upp värdefulla naturvärden på områdena.

Tabell 5. Skyddade naturtyper (s-2) som anvisats i delgeneralplanen.

Delgeneralplanebeteckning	Områdesreservering i delgeneralplanen	Objektsnamn (objektsnummer i utredningen)	Naturvärde (0-5)	Utredning
s-2(235)	MY	Hassellundar (luo-235)	3	Enviro
s-2(270)	VL	Hassellundar (luo-270)	3	"
s-2(356)	VL	Lundar med lönträäd (luo-356)	3	"

#### Särskilt viktiga områden med tanke på naturens mångfald (luo)

Områden som är särskilt viktiga med tanke på naturens mångfald (luo) grundar sig på naturutredningar för området (Keiron 2014, Enviro 2015). På plankartan har man anvisat med naturutredningen förenliga landskapsmässigt och lokalt mycket värdefulla naturobjekt. Enligt planbeteckningen är det förbjudet att utföra åtgärder som försvagar naturvärden på områden som anvisats med luo-beteckning. Numreringarna innanför parenteserna hänvisar till ett objektsnummer i tabell 6 i planbeskrivningen. I tabellen har man räknat upp värdefulla naturvärden på områdena.

Som undantag har man i tabellen och plankartan inte märkt ut de med naturutredningen förenliga objekten luo-102 och luo-360. Växtlighetsfiguren för objektet luo-102 är inte längre i nuläget en med utredningen förenlig naturlig figur. Objektet luo-360 har i sin helhet anvisats i delgeneralplanen som naturskyddsområde (SL) som tryggar objektets naturvärden.

Med tanke på naturens mångfald särskilt viktiga områden (luo) har man strävat efter att i delgeneralplanen i mån av möjlighet anvisa sådana områden där man tryggt bevarandet av naturvärden. I delgeneralplanen finns luo-objekt på närrekreationsområden (VL), jord- och skogsbruksområden (MA, MY, MU) och bostadsområden (A, AP, AO). I detaljplaneskedet ska man med mer exakt planering beakta områden som är viktiga med tanke på naturens mångfald (luo) och trygga bevarandet av områdenas naturvärden. Man bör undvika byggande på värdefulla områden. På de mest centrala områdena som ska byggas tätare i samhällsstrukturen beaktar man enligt bästa förmåga i samband med detaljplaneringen områden som är särskilt viktiga med tanke på naturens mångfald.

I tabell 6 har man sammanställt särskilt viktiga områden med tanke på naturens mångfald (luo).

Tabell 6. I delgeneralplanen anvisade särskilt viktiga områden med tanke på naturens mångfald (luo).

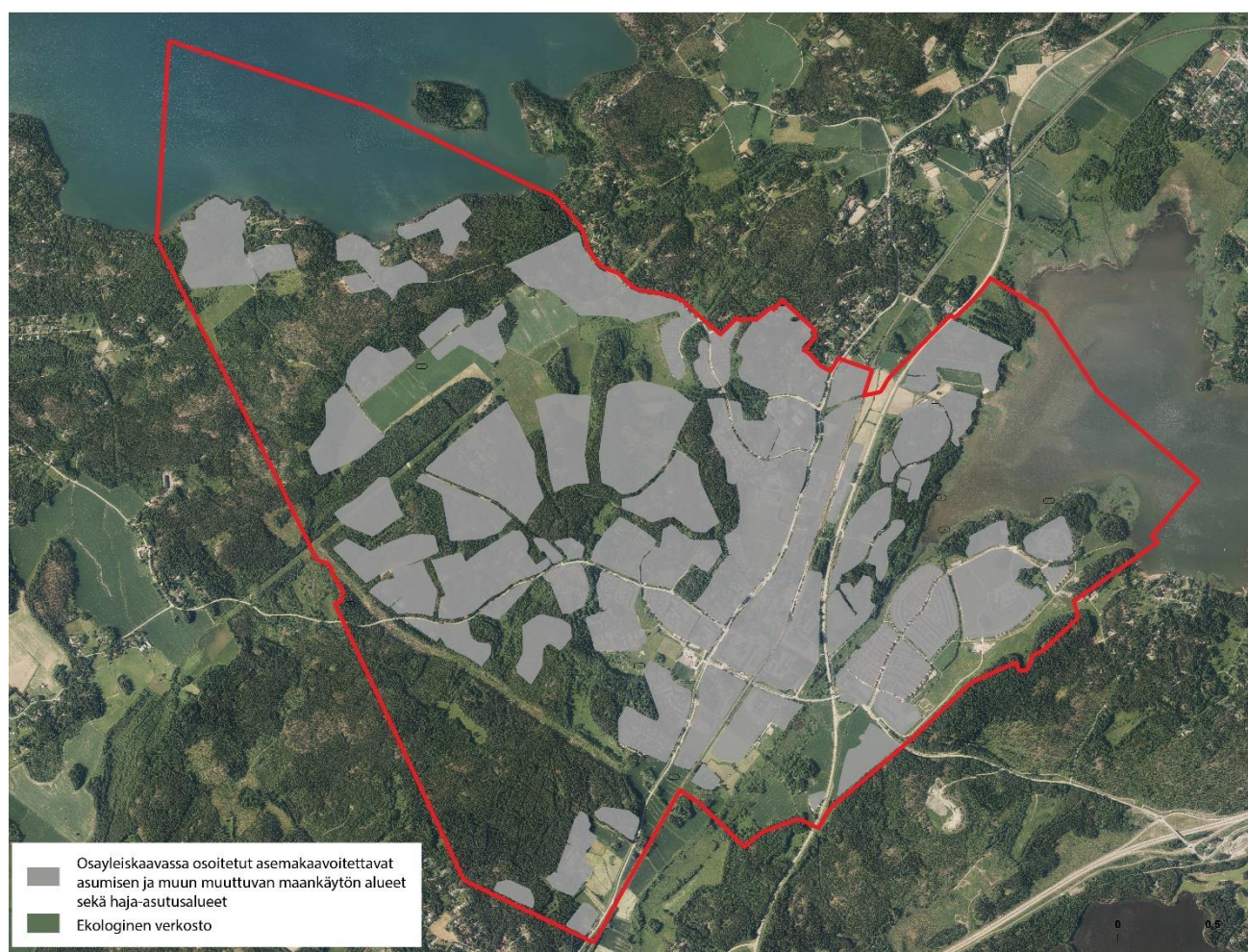
Delgeneralplanebeteckning	Områdesreservering i delgeneralplanen	Objektsnamn (objektsnummer i utredningen)	Naturvärde (0-5)	Utredning
luo(46)	M	Dikad ödemark	3	Keiron Oy
luo(50)	M	Riklig ödemark med röträäd	3	"
luo(52)	M	Färsk lund	3	"
luo(53)	M, AO	Bäck i naturligt tillstånd	3	"
luo(66)	MU/eko	Färsk mo	3	"
luo(67)	MU/eko	Fuktig lund/pyrolatyp	3	"
luo(68)	MU/eko	Färsk mo	3	"
luo(73)	MU/eko	Moskog	3	"
luo(77)	MU/eko	Moskog med rikligt av röträäd	3	"
luo(79)	MU/eko	Örtkärr	3	"
luo(80)	MU/eko	Moskog	3	"
luo(81)	MU/eko, M	Frodig lundaktig mo	3	"
luo(90)	MU/eko	Moskog	3	"
luo(95)	MU/eko	Lundaktig växtlighet	3	"
luo(96)	MU/eko	Moskog	3	"
luo(99)	MU/eko	Kärr	3	"
luo(100)	MU/eko	Utvecklad grandominerad moskog	3	"

luo(105)	VL	Bäck	3	"
luo(109)	RM/s	Gamla lundaktiga moar med blandskog	3	Enviro
luo(111)	RM/s, EV	Medelålders lundaktiga moar med blandskog	3	"
luo(112)	VL, katu	Gräsbeklätt fältkärr	3	"
luo(115)	VL, katu	Gamla lövträdsdominerade lundaktiga moar	4	"
luo(116)	VL, AP, katu	Färiska medelnäringsrika lundar	4	"
luo(117)	EV	Medelålders lövträdsdominerade lundaktiga moar	4	"
luo(120)	VL, AP, katu	Färiska medelnäringsrika lundar	3	"
luo(123)	VL, AP	Färiska medelnäringsrika lundar	4	"
luo(124)	AP	Medelålders lövträdsdominerade lundaktiga moar	3	"
luo(126)	VL	Färiska medelnäringsrika lundar	3	"
luo(134)	VL, AP	Fuktiga medelnäringsrika lundar	3	"
luo(136)	VL, AP	Medelålders färiska moar med blandskog	4	"
luo(137)	VL, AP	Fuktiga medelnäringsrika lundar	4	"
luo(138)	VL, AP	Gamla talldominerade färiska moar	4	"
luo(139)	VL, AP	Fuktiga medelnäringsrika lundar	4	"
luo(141)	VL	Medelålders talldominerade färiska moar	4	"
luo(143)	VL	Färiska medelnäringsrika lundar	4	"
luo(144)	VL	Medelålders lundaktiga färiska moar	4	"
luo(146)	VL	Gamla grandominerade färiska moar	3	"
luo(147)	MY	Medelålders lundaktiga moar med blandskog	3	"
luo(211)	VL	Medelålders talldominerade torra moar	3	"
luo(218)	VL	Medelålders talldominerade torra moar	3	"
luo(224)	MY	Medelålders grandominerade lundaktiga moar	3	"
luo(233)	MY	Medelålders talldominerade torra moar	3	"
luo(237)	MU	Medelålders talldominerade torra moar	3	"
luo(260)	MU	Medelålders talldominerade torra moar	3	"
luo(268)	MU, VL	Medelålders talldominerade torra moar	3	"
luo(276)	MY	Medelålders grandominerade lundaktiga moar	3	"
luo(364)	MY	Färiska medelnäringsrika lundar	3	"
luo(365)	M	Gamla lundaktiga moar med blandskog	3	"

### Ekologiskt nätverk

Ett centralt ekologiskt nätverk ligger i sydostlig-nordvästlig riktning i delgeneralplanen. I enlighet med den allmänna bestämmelsen är det vidsträckt skogsområdet Centralskogen (MU/eko) en del av detta ekologiska nätverk. Utöver Centralskogens MU/eko-område fungerar MU-, SL-, VL-, MA- och MY-områdena också som en del av det på landskaps- och regional nivå betydande ekologiska nätverket. I enlighet med den allmänna bestämmelsen ska det ekologiska nätverkets förbindelser tryggas vid planeringen av områdenas markanvändning.

Det ekologiska nätverket (innefattar VL-, MA-, MY- och SL-områden) som anvisats i delgeneralplanen har en storlek om cirka 390 ha (30 % av hela delgeneralplanens areal). Om de jord- och skogsbruksdominerade områdena (M- och MU-områdena) räknas med i det ekologiska nätverket, är det ekologiska nätverket som anvisats i delgeneralplanen till storleken ca 750 ha (ca 55 % av delgeneralplanens areal).



*Bild 33. Plan för det ekologiska nätverket: grönnätverk som fullföljs av delgeneralplanen. Det ekologiska nätverket innefattar VL-, M-, MU-, MA-, MY- och SL-områden.*

#### Viktiga områden för flygekorrens livsmiljö (s-1) och förbindelser

Områdena som är viktiga för flygekorrens livsmiljö, dvs kärnområden, har anvisats med beteckningen s-1 på delgeneralplanekartan. Enligt flygekorrsutredningen (Luontoselvitys Metsänen, 2019) har det anvisats 17 st. kärnområden på plankartan. Man har strävat efter att anvisa beteckningarna på närreklamationsområden (VL), men en del av beteckningarna har på grund av planens stora drag anvisats också på kvartersområden för boende (A, AP). I samband med detaljplaneringen ska man utreda flygekorrarnas föröknings- och rastplatser och anvisa att de ska skyddas. Med stöd av 49 § i naturvårdslagen är det förbjudet att förstöra och försämma flygekorrarnas platser där de förökar sig och rastar.

Det är viktigt att i markanvändningen genomföra och bevara funktionerande och tillräckliga förbindelser för flygekorren. Lämpligt förbindelser för flygekorren har anvisats i plankartan på punkt 4 i flygekorrsutredningen (Luontoselvitys Metsänen, 2019) och på basis av kommunens miljövårdsmyndighets granskning.

Enligt planbestämmelsen ska förbindelserna som lämpar sig för flygekorren bevaras eller genomföras med ett trädbestånd och i tillräcklig bredd i den fortsatta planeringen. Förbindelsens läge är riktgivande och preciseras under den fortsatta planeringen i och med de noggrannare utredningarna.

#### 8.3.2 Kulturmiljö

##### Fornminnesobjekt (sm) och andra kulturarvsobjekt

På planeringsområdet ligger åtta fasta fornlämningar som fridlysts enligt fornminneslagen (295/1963) (Museiverket, 2012). I delgeneralplanen har objekten anvisats på plankartan med sm-beteckning. Utgrävning, täckning och ändring av området eller andra ingrepp är förbjudna enligt planbestämmelsen gällande

fornminnesobjekt. Man ska begära museimyndighetens utlåtande om markanvändningsplaner som gäller området.

På delgeneralplanens planeringsområde finns dessutom en historisk boplats som är en eventuell fornlämning, samt en försvarsbefästning. Objekten har anvisats på plankartan som övrigt kulturarvsobjekt. Det är enligt planbestämmelsen tillåtet att avlägsna historiska konstruktioner och skikt på området endast av särskilda skäl och efter tillräcklig arkeologisk dokumentering. Museimyndigheterna ska höras angående planer som gäller området.

Beaktansvärt gällande båda de ovan nämnda planbeteckningarna är att skyddsbeteckningen på plankartan endast omfattar objektets antagna mittpunkt. Till exempel boplatserna kan till sin yta vara mycket omfattande. Av den orsaken ska objektets omfattning utredas närmare hos museimyndigheten, om man i deras omgivning planerar markanvändning som ändras.

Siffran inom parentes hänvisar till tabell 7 i planbeskrivningen.

Tabell 7. I delgeneralplanen anvisade fasta fornlämningar som fredats i lagen om fornminnen samt övriga kulturarvsobjekt

Objektsbeteckning	Objektsnamn	Skyddsgrunder	Planbeteckning
1000022595	Masaby	Historisk boplats, fast fornlämning	sm(1)
1000022600	Hullus/Huttlus	Historisk boplats, fast fornlämning	sm(2)
1000022599	Nissniku	Historisk boplats, fast fornlämning	sm(3)
1000022598	Köpas	Historisk boplats, fast fornlämning	sm(4)
1000022597	Masaby	Historisk boplats, fast fornlämning	sm(5)
1000022596	Masaby 2	Historisk boplats, fast fornlämning	sm(6)
1000022601	Ingvalsby	Historisk boplats, fast fornlämning	sm(7)
1000022602	Karras	Historisk boplats, fast fornlämning	sm(8)
1000007298	Båthusudden	Historisk boplats, möjlig fornlämning	kp(1)
1000022605	Masaby	Modern försvarsbefästning	kp(2)

#### Landskapsmässigt betydande kulturmiljö (ma(1224)) och övriga kulturmiljöer

I delgeneralplanen har man anvisat villaområdet på Vitträskes södra strand som en landskapsmässigt betydande kulturmiljö (ma(1224)) i enlighet med landskapsplanen. Enligt planbestämmelsen ska åtgärderna som vidtas på områdena vara sådana att områdets byggnads- och kulturhistoriskt och för landskapsbilden värdefulla karaktär bevaras. För åtgärder som utförs på områdena ska man begära ett utlåtande av museimyndigheten. Siffran inom parentes hänvisar till planbeskrivningens förteckning.

Däremot har den landskapsmässigt betydande kulturmiljön med villorna på Hagabacken i Esboviken i delgeneralplanen delvis anvisats som ett område där miljön bevaras. För bevarande anvisas de områden där det finns villaobjekt som ska skyddas. Eftersom kulturmiljön i fråga ligger i närheten av Masaby station i en primär zon för utveckling i kommunen, är det på området motiverat att ställvis anvisa tätt kompletterande byggande. Anpassning av kompletterande byggande på området avgörs i detaljplaneprojektet för Solbacka och Majvik, där landskapets värde i den byggda kulturmiljön beaktas på bästa möjliga vis.

Också kulturmiljöer av lokal betydelse (kulturmiljöerna i Masagård, Furugård, Köpas samt Vestergård och Östergård) har i delgeneralplanerna anvisats som områden där miljön bevaras.

Enligt planbestämmelsen ska man på områden där miljön bevaras bevara områdets kulturhistoriskt betydande byggnader, konstruktioner och grönomgivning. Det landskapsmässiga och kulturhistoriska värdet i områdets miljö ska beaktas i byggandet. Man begära ett utlåtande av museimyndigheten om planer som gäller området.

#### Historisk gränslinje (hr)

I delgeneralplanen har anvisats en historisk gränslinje (hr) mellan Finland och Sovjetunionen under Porkala arrendetid (1944–1956).



### Militärhistoriska lämningar

Det finns militära lämningar från Porkala arrendetid på delgeneralplanens planeringsområde (Silvast, 2004). I Silvasts forskning har man dock hittat endast två fynd på planeringsområdet för Masaby delgeneralplan: barackbyggnaderna vid anslutningen till Ring III och en underrättelsecentral på Solbackas och Majviks område. Barackbyggnaderna ligger på ett område där markanvändningen ändrar kraftigt och därför har de inte anvisats i delgeneralplanen. Underrättelsecentralen låg i nuvarande mötes- och kongresshotellet Majviks huvudbyggnad. Mötes- och kongresshotellets område har i delgeneralplanen anvisats som område på vilket miljön bevaras.

Förutom Silvasts fynd känner man på planeringsområdet till andra krigshistoriska lämningar, såsom bunkrar. Man har ändå inte gjort någon inventering av krigshistoriska lämningar som täcker hela planeringsområdet i delgeneralplanen, och därför har enskilda lämningar man känner till inte märkts ut i delgeneralplanen.

Den allmänna bestämmelsen om krigshistoriska lämningar i delgeneralplanen fordrar att man vid utarbetande av en detaljplan gör en inventering av krigshistoriska lämningar från Porkala arrendetid.

### Minnesmärke som ska skyddas (mm-369)

På delgeneralplanens planeringsområde finns invid Tinaåkersvägen en grav för de röda i Masaby, som är ett skyddat minnesmärke. Minnesmärket har uppförts till minne av dem som stupade i slaget år 1918. Siffran i parentes hänvisar till förteckningen över skyddsobjekt i Kyrksläotts generalplan 2020.

Enligt planbestämmelsen gäller beteckningen ett värdefullt objekt som man inte får skada eller riva. För åtgärder ska man begära ett utlåtande av museimyndigheten.

### Historisk väglinje (sh)

Beteckningen gäller Masabyvägens historiska väglinje. Man ska försöka bevara vägens höjd och linjens särart i åtgärder som gäller väghållningen. Om markanvändningsplaner som gäller objektet ska man begära ett utlåtande av museimyndigheten.

### Byggnader och byggnadsgrupper som ska skyddas (sr)

I delgeneralplanen har man som byggnader som ska skyddas anvisat byggnader som på basis av inventeringen av Masabys kulturmiljö (Stadionark 2015) bedömts höra till skyddsklasserna 1 eller 2 och som på plankartan anvisats som byggnader som ska skyddas (sr). Undantag till det här är tre objekt som beviljats rivningstillstånd före delgeneralplanen blir färdig (Tomtebo, objektsnummer 1231 i utredningen; Masalan koulu, objektsnummer 1234 i utredningen; Strängnäs, objektsnummer 1056 i utredningen). Beteckningen för byggnad som ska skyddas gäller 81 byggnader. Det finns 34 objekt av värdeklass 1 och sammanlagt 47 objekt av värdeklass 2. Objektens skyddsgrunder framgår ur bilaga 8 till beskrivningen samt ur utredningen ovan.

Enligt planbestämmelsen får byggnaderna inte rivas. Reparations- och förändringsarbetena ska göras så att byggnadens arkitektoniska och stilmässiga värden inte förstörs. Man ska begära museimyndighetens utlåtande om ändringarna. Numreringen inom parentes hänvisar till tabell 8 i bilagan och till objektsnumret i utredningen. Vid detaljplaneringen av områdena ska man för varje byggnads del utreda närmare skyddsbehovet som baserar sig på en noggrannare utredning som görs upp i samband med detaljplanen. Byggnaden Strängnäs (objektsnummer 1056) har inte anvisats på plankartan. Rivningstillstånd har beviljats för byggnaden på basis av utlåtanden av Västra Nylands museum, Esboregionens miljö- och hälsoskydd och planläggningen.

### Område för byggnader som ska skyddas (SR)

Hvittorps lägergård har i delgeneralplanen anvisats som en områdesreservering för byggnader som ska skyddas (SR) i enlighet med det gällande detaljplanen för Hvittorp. Områdets byggnader, inklusive villa Hvittorp, har skilt betecknats som en skyddad byggnad (sr), men med områdesreserveringen vill man trygga bevarandet av kulturmiljön och den ursprungliga villaträdgården.

#### 8.4 Jämförelse med riksomfattande mål för områdesanvändningen

Delgeneralplanen stämmer överens med de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Markanvändningen i den stödjer sig i första hand på den gällande samhällsstrukturen med vilken man skapar förutsättningar för koldioxidsnål och resurseffektiv samhällsutveckling. Trafiksystemet i delgeneralplanen möjliggör hållbar trafik inom planeringsområdet och därifrån vidare med kollektivtrafik, såsom med tåg- och bussförbindelser och cykel- och gångförbindelser.

En med planen förenlig områdesstruktur möjliggör utveckling av närings- och företagsverksamhet på områden för centrumfunktioner (C), områden för service och förvaltning (P) och på arbetsplatsområden (TP). Dessutom skapar den betydande invånarökningen som delgeneralplanen möjliggör förutsättningar för tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen kräver. Tjänster, arbetsplatser och boende blandas i den täta stadsmiljön i delgeneralplanen på områden för centrumfunktioner (C), så att olika befolkningsgrupper har lätt att nå funktioner genom kollektivtrafik, gång eller cykling.

I delgeneralplanen har man förberett sig på konsekvenserna av klimatändringen genom att i strandzoner anvisa byggande utanför områden med översvämningsrisk. Likaså har man i den utarbetade dagvattenutredningen (Ramboll Finland Oy, 2020) blivit medveten om till exempel riskfaktorer som förorsakas av störtregn och förberett sig på dem. Delgeneralplanen skapar med sin markanvändningslösning förutsättningar för förbättring av kollektivtrafiken och på samma principer främjar den gång och cykling. Miljö- och hälsolägenheter som förorsakas av buller förebyggs i den fortsatta planeringen i enlighet med vägplanen för Ring III och i och med de kommande detaljplanerna. På delgeneralplanens område är det inte heller tillåtet att placera företagsverksamhet som förorsakar miljö- och bullerolägenheter.

Delgeneralplanen fullföljer målet om livskraftiga natur- och kulturmiljöer och naturtillgångar. Sörjandet för natur- och kulturmiljön grundar sig på inventeringar som utförts på planeringsområdet. Värdefulla natur- och kulturmiljön anvisas i delgeneralplanen så att de i huvudsak ska bevaras. Undantag är Furugårds område som ligger på Masaby stationsområde och Hagabäckas villasamhälle på Majviks område, där man i båda värdehelheterna i kulturmiljön anvisas i delgeneralplanen tätt byggande då de ligger i Masaby stations influensområde och i zonen för samhällsstruktur som ska byggas tätare. Bevarandet av byggnader som ska skyddas och värdefulla naturobjekt har anvisats i detaljplanerna för områdena. Dessutom anvisas de både i delgeneralplanen och i kommande detaljplaner för planeringsområdet och i ändringar av detaljplaner. Främjandet av naturens mångfald och ekologiska förbindelser har beaktats i delgeneralplanen. Rekreationsrutterna som anvisas i delgeneralplanen fortsätter enhetligt från planeringsområdet och är tillräckliga med beaktande av ökningen av invånarantalet, som ökar rekreationsanvändningen både på planeringsområdet och på dess närområden.

I delgeneralplanen har man förberett sig på produktion av förnybar energi i fråga om jordkabelinjen som datacentralsprojektet kräver och i fråga om ett nytt område för samhällsteknisk försörjning (ET). Syftet är att bygga ett solcellssystem på området i fråga. Man förhåller sig positivt till system och lösningar för förnybar energi på planeringsområdet för delgeneralplanen och man önskar att sådana genomförs i den mer detaljerade planeringen. I delgeneralplanen har man tryggt linjer för kraftledningar som är betydande för den riksomfattande energiproduktionen genom att anvisa dem i plankartan.

#### 8.5 Jämförelse med landskapsplanen

Bostadsområdena som genomförs mest effektivt (A, AP) ligger på område för den nuvarande tätorten och dess närområde i delgeneralplanen, på områden enligt tätortsfunktioner i Nylands landskapsplan. En del av de nya bostadsområdena som anvisats i delgeneralplanen ligger på reservområden för tätortsfunktioner eller arbetsplatsområden i Nylands landskapsplan. Vid utarbetandet av delgeneralplanen har man tagit stöd av en lösning som ingick i Nylandsplanen 2050 som var framlagd 2019. I lösningen föreslås inte längre separata reservområden för tätortsfunktioner utan en utvecklingszon för tätortsfunktioner. I Nylandsplanen 2050 har områdena öster och väster om Masaby station anvisats som utvecklingszon för tätortsfunktioner. Delgeneralplanen är utarbetad enligt samma princip. Beteckningen utvecklingszon på västra sidan sträcker sig ända till beteckningen för kraftledning förutom delen längst mot sydväst, som betecknats som vitt område.

Utvidgningsriktningarna för boende i delgeneralplanen stödjer sig på den rådande samhällsstrukturen. De nya bostadsområdena kan ses som en bra fortsättning med tanke på områdesstrukturen med vilken man uppnår planens centrala mål gällande kompletterande boende i Masaby centrum och funktioner som tjänar invånarna. De nya områdena som ska detaljplaneras kopplas naturligt till varandra och de närliggande rekreationsområdena. Områdena för boende stödjer sig i enlighet med nuläget på tjänsterna i Masaby centrum och kommuncentrum och i och med detaljplaneringen förbättras förutsättningarna för kollektivtrafik, gång och cykling på områdena. Utmaningen är att ordna kollektivtrafik från Masaby centrum till bostadsområdena längst bort. Den sydvästra och den nordvästra delen av delgeneralplanen bevaras som jord- och skogsbruksdominerat glesbygdsområde.

I delgeneralplanens västra del finns Esbovikens fågelvattenområde och naturskyddsområde (SL) som hör till det i Nylandsplanen 2050 avsedda Natura 2000-nätverket. I Nylandsplanen 2050 har man anvisat Hagabäckens villor i Esboviken och villorna på Vitträskes södra strand som viktigt område med tanke på värnandet om kulturmiljön eller landskapet. I den gällande landskapsplanen har båda villaområdena märkts ut som landskapsmässigt betydande kulturmiljö. Delgeneralplanen skiljer sig från landskapsplanerna på så sätt att Hagabäckens villor i Esboviken har anvisats delvis som område där miljön bevaras. Villorna på Vitträskes södra strand har anvisats i delgeneralplanen i enlighet med landskapsplanen som ett kulturlandskap av landskapsmässig betydelse.

I den fastställda kombinationen av landskapsplaner har man genom delgeneralplanens planeringsområde anvisat tre beteckningar för grönförbindelsebehov med vilka man anvisat grönförbindelser och -områden som hör till nätverket för rekreationsområden och det ekologiska nätverket. I Nylandsplanen 2050 finns en beteckning för grönförbindelsebehov och den löper från delgeneralplaneområdets nordvästra del till sydöstra del. Grönförbindelsebehoven har beaktats i delgeneralplanen på plankartan och i planbestämmelserna. I enlighet med den allmänna bestämmelsen fungerar naturskyddsområdena (SL), närrekreationsområdena (VL) och de jord- och skogsbruksdominerade områdena (MA, MU, MU) som en del av det på landskapsnivå och lokal nivå betydande ekologiska nätverket och delvis också området friluftsrutter. På plankartan har man anvisats radiala närrekreationsområden alltså "grönfingrar" som garanterar grönförbindelser mellan bostadsområden och från dem till mer vidsträckt grönområden bland annat centralskogen och badstranden i Bobäck. Den regionalt betydelsefulla ekologiska korridoren på Centralskogens område har märkts ut med beteckningen /eko. Enligt planbestämmelsen ska den ekologiska ledens funktion säkerställas och den ska anläggas så att den tryggar djurens möjligheter att röra sig, Landskapsförändrande jordbyggnadsarbete, trädfällning och åtgärd som kan jämföras med dessa kräver tillstånd på så sätt som stadgas i MBL 128 §.

De tre med landskapsplanen förenliga kraftledningarna som ligger på planeringsområdet har anvisats på plankartan och i planbestämmelserna i delgeneralplanen. Dessutom har man i delgeneralplanen anvisat en ungefärlig plats för jordkabeln som datacentralsprojektet kräver.

Man kan på basis av ovanstående anse att delgeneralplanen preciserar kombinationen av landskapsplaner och Nylandsplanen 2050.

### 8.6 Jämförelse med den gällande generalplanen

I beskrivningen till Kyrksläatts generalplan 2020 har man inte satt upp något mål gällande befolkningen. Genom invånarantalet (högst 15 000 invånare) som delgeneralplanen för Masaby möjliggör får man viktiga uppgifter bland annat om skolornas elevantal på lång sikt. Det samma gäller antalet daghemsbarn. Likaså ger ordnandet av tjänster för seniorer viktig information.

Jämfört med Kyrksläatts generalplan 2020 är området för centrumfunktioner i Masaby delgeneralplan mer omfattande. Den mest betydande ändringen gäller området mellan kustbanan och Masabyvägen som i den gällande generalplanen anvisats som område för företagsverksamhet (PT) och i delgeneralplanen delvis som område för centrumfunktioner (C) och delvis som arbetsplatsområde (TP). Kring området för centrumfunktioner i delgeneralplanen har man anvisat bostadsområden (A) som i huvudsak är bostadsområde för småhus (AP) i generalplanen. I delgeneralplanen effektiveras på så sätt markanvändningen på ovanstående områden i Masaby centrum och dess omedelbara närområden jämfört med markanvändningen i

generalplanen. Nya bostadsområden (AP) anvisas på jord- och skogsbruksområden (M och MU) till exempel invid Smedsbyvägen och nordväst om kraftledningarna. Samhällsstrukturen på planeringsområdet utvidgas enligt delgeneralplanen något i nordvästlig riktning.

Bostadsområdena för fristående småhus (AO/nr) som ligger på tätortens randområden i delgeneralplanen har i den gällande generalplanen reserverats i huvudsak för jord- och skogsbruksområden. Bostadsområdena för fristående småhus (AO/nr) i delgeneralplanen konstaterar emellertid den gällande situationen eller anvisar med stamlägenhetsberäkningen förenliga kalkylerade byggplatser på kartan, så jämfört med generalplanen ökar inte dessa områden byggandet. Däremot anvisas i delgeneralplanen mycket mer småhusbyggande på småhusdominerade bostadsområden som anvisats för detaljplanering. Effektiviteten på dessa bostadsområden avgörs i samband med detaljplaneringen.

Grönstrukturen preciseras jämfört med generalplanen. I delgeneralplanen anvisas områdesreserveringar i fråga om boende och grönområden i en mer exakt skala. Den mest betydande enskilda skillnaden jämfört med grönstrukturen i generalplanen framgår som utvidgning av rekreationsområden (VL) i Esbovikens strandzon. Också gång- och cykelförbindelserna från Masaby centrum och dess närområde till Esboviken förbättras då dessa möjliggörs i delgeneralplanen. Likaså blir möjligheter för friluftsrutter mer mångsidiga då nätet byggs i och med nya detaljplaner. Kommunens mål är att utveckla Centralskogen till ett friluftsområde för kommuninvånare. Preliminärt planeras genom området gång- och cykelförbindelser från Masaby till Jorvas och kommuncentrum. I delgeneralplanen har man berett sig på genomförandet av förbindelserna som beskrivs ovan.

### 8.7 Jämförelse med de gällande detaljplanerna

Markanvändningen i detaljplanerna på delgeneralplanens område ändras inte egentligen i och med godkännandet av delgeneralplanen, men den möjliggör och kommer sannolikt på lång sikt att leda till detaljplaneändringar i synnerhet på Masaby centrum område med närområden.

### 8.8 Jämförelse med utvecklingsbilderna

Delgeneralplanen har uppgjorts i enlighet med principerna i kommunens godkända utvecklingsbilder.

I En blick in i framtiden – Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 beskrivs Masaby tätort målåret 2040 som ett växande centrum vid banan, där nytt byggande förstärker områdets särprägel. Masaby affärscentrum har förnyats och byggandet av centrumområdet är mångsidigt med allt från småhus till flervåningshus. Målet med utvecklingsbilden är att Masabys affärscentrum är lika mångsidigt år 2060 och att det omfattar nya arbetsformer och tjänster. Delgeneralplanen stödjer måluppställningen i utvecklingsbilden.

I utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2040 uppgjordes en kartpresentation, där man redan preliminärt undersökte olika dimensioneringszoner för boendet. Zoner som använts i delgeneralplanen baserar sig på dessa. I kartan i utvecklingsbilden anvisades också nya bostadsområden som anvisats även i delgeneralplanen. I utvecklingsbilden anvisades stommen för grönbyggandet i Masaby och Bobäck och de viktigaste ekologiska förbindelserna och rekreationsrutterna. För dem har man i delgeneralplanen sökt preciserade lägen och anvisat dem något mer omfattande än i kartan i utvecklingsbilden. De nya trafikförbindelsebehoven i utvecklingsbilden har också inkluderats i huvudsak i delgeneralplanen. Av dem har placeringen av ringvägen och matargatan i detaljplanen för Solbacka och Majvik preciserats i delgeneralplanen.

## 9 KONSEKVENSBEDÖMNING

Konsekvensbedömning inom planläggningen grundar sig på markanvändnings- och bygglagen (MBL). Konsekvensbedömning producerar information om betydande konsekvenser av fullföljandet av planen. Information produceras och utnyttjas genom planlägningsprocessen. Konsekvensbedömningen i delgeneralplanen grundar sig på expertbedömning av kommunens samhällstekniska sektor och konsekvensutredningar i materialet till delgeneralplanen.

Konsekvensbedömning i enlighet med MBF 1 §:

Vid utredning av sådana konsekvenser av planer som avses i 9 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) beaktas tidigare gjorda utredningar samt andra omständigheter som inverkar på behovet av utredningar. Utredningarna ska innehålla tillräckliga uppgifter för att det ska vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser genomförandet av planen har för

- människors levnadsförhållanden och livsmiljö,
- jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi och trafiken,
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Föremålet för konsekvensbedömningen av planläggningen är byggande och annan markanvändning som planen möjliggör. Planens detaljrikedom och den styrande verkan påverkar hur detaljerat konsekvenserna bedöms. De är i stor utsträckning bundna till plannivån och planens karaktär. Delgeneralplanen för Masaby är en plan som styr detaljplaneringen.

### 9.1 Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö

Förverkligandet av delgeneralplanen medför ändringar i nuläget. Nya områden anvisas för byggande och samhällsstrukturen blir tätare, trafikmängden ökar och nya invånare flyttar till området. Å andra sidan bevaras en del av de bekanta landskaps- och grönområdena, som en del av Masagårdens åkerområden, majoriteten av Centralskogens område och kulturmiljöområdet vid Vitträskis strand samt Masabyvägens vägsträckning.

Delgeneralplanen möjliggör ett betydande antal nya invånare i Masaby. Markanvändningen i planen möjliggör också på ett mångsidigt sätt olika boendetyper på planeringsområdet från tätt centrumaktigt boende till landsbygdsaktigt boende. Det innebär att kommunen kan erbjuda olika boendemöjligheter i Masaby tätort och på så sätt möta ändrade bostadsbehov då man uppgör detaljplaner för området.

Konsekvenserna som ändringarna som möjliggörs av markanvändningen i delgeneralplanen medför för livsmiljön är stora. Ändringarna och deras konsekvenser mångsidiggör ändå områdets serviceutbud och bostadsutbud, vilket ökar de boendes valmöjligheter. Områdets nuvarande invånares och aktörers livsmiljö ändras: en del av områdena i utveckling förenhetligas tack vare det kompletterande byggandet, på en del av områdena bygger man nytt, vilket beroende på invånare kan visa sig som en bra eller dålig förändring. Rekreatiomsområdena enligt delgeneralplanen upplevs vanligtvis som en positiv förändring, även om det kompletterande byggandet kan minska på områden som ansetts vara rekreatiomsområden. De lokala invånarna uppskattar områdets skyddade byggnader, kulturlandskap och naturnärhet och den egna ron som det erbjuder. Dessa faktorer är också en betydande del av Kyrksläpps lokala identitet. I kommande detaljplaneprojekt ska man fästa särskild uppmärksamhet vid och sträva efter förenhetligande planering som respekterar kultur- och naturmiljön. I de allmänna bestämmelserna i delgeneralplanen förutsätts ju anpassning av nytt byggande efter landskapet, det befintliga byggnadsbeståndet och naturförhållandena på hela planeringsområdet. På de bostadsområden som är förenliga med delgeneralplanen och som ska detaljplaneras (A, AP) samt på rekreatiomsområden har man genom planbestämmelser anvisat en åtgärdsbegränsning som gäller trädfällning för att områdenas natur- och rekreationsvärden kan tryggas för kommande detaljplanering.

Den ökande befolkningmängden har troligtvis också en positiv effekt på serviceutbudet i Masabyområdet, och det piggar upp den lokala ekonomin. På det omfattande området för centrumfunktioner kan också placeras en avsevärd mängd nya arbetsplatser. En stor del av dem är troligtvis servicearbetsplatser, eftersom en växande befolkning behöver många olika slags tjänster. Visserligen är serviceutbudet i Masaby på god nivå redan år 2021: till exempel den service som ordnas av kommunen, så som biblioteket och allaktivitetshuset, idrottsmöjligheterna samt skolorna och daghemmen är av god kvalitet. Samhällsstrukturen i Masaby centrum har blivit tätare under de senaste åren under utarbetandet av delgeneralplanen och i och med det kompletterande byggandet har det i centrum kommit nya kvartersbutiker (situationen år 2021). Likas finns på delgeneralplanens område tre dagligvaruhandlare av vilka två på Masaby stationsområde och en i Herrgårdsstranden. En kännbar ökning av invånarantalet ökar trycket på såväl mångsidigare offentliga och kommersiella tjänster som på skapandet av dem. Ökandet av när servicen har i regel en positiv effekt på människors livsmiljö; det minskar behovet av att förflytta sig i onödan och ökar ett aktivt umgänge och livar upp området.

Utöver servicen som blir mångsidigare, möjliggör delgeneralplanen också ett ökande antal arbetsplatser. Många av de nuvarande obebyggda företagstomterna eller företagstomterna som inte är byggda fullt ut (situationen år 2021) ligger på områden för centrumfunktioner i delgeneralplanen. Eftersom planbeteckningen för centrumfunktioner tillåter väldigt mångsidig verksamhet på området, möjliggör den en blandning av olika funktioner så som boende, tjänster och arbetsplatser. Därför kan det t.ex. i kvarteret Masaby stationsområde i framtiden finnas mycket olika och från varandra avvikande funktioner. De blandade funktionerna kan också leda till att det uppstår dygnetruntverksamhet i Masaby centrum, även om det eftersträvade invånarantalet i första hand riktar sig till uppkommande av en trygg småstad med mångsidiga tjänster och en intressant stadsbild.

I och med att invånarantalet ökar på Masabyområdet förbättras också servicenivån inom kollektivtrafiken. Ökning av befolkningmängden på området, nya områden som ska detaljplaneras och genomförandet av nya ringförbindelser som anvisats i delgeneralplanen möjliggör utveckling av kollektivtrafiken på området. Som följd skulle behovet av privatbilism minska och områdena binda sig tätare som en del av kärntätorten i Masaby och zonen för hållbar trafik. På så sätt kan man främja målet med bilfritt boende också på bostadsområden utanför Masaby centrum och också allt fler äldre omfattas av fungerande kollektivtrafik. Utvidgning av kollektivtrafiken och nya gatuförbindelser skulle också avsevärt minska det trafikflöde och stockning som beror på ökningen av befolkningen och som riktar sig mot Masaby centrum.

Trafikmängderna på planeringsområdet kommer ändå att öka, eftersom utveckling av kostnadseffektiv och fungerande kollektivtrafikförbindelse till området tar tid och fordrar ett tillräckligt invånarantal. Genomförandet av detaljplaner sker en plan i gången och utmaningen är att ordna kollektivtrafik till områden till samhällsstrukturen bara håller på att bli tätare. Dagliga resebehov kommer att skötas också i huvudsak med bil, då bullret från trafiken och orenheterna i luftkvaliteten ökar i och med trafikökningen. Framför allt trafiken på huvudgatorna och bullret som förorsakas av trafiken ökar. De skadliga bullerkonsekvenserna som trafiken orsakar blir enligt prognoserna emellertid inte för stora i Masaby eller dess närområde.

Förutsättningarna för självständig rörlighet för barn och unga samt äldre förverkligas inte nödvändigtvis lika bra på bostadsområden som stödjer sig på privatbilism som i tätare stadsstruktur. Det blir också mindre vardagsmotion när avstånden är långa. Således kan bilberoendet också ha sociala konsekvenser som bland annat syns som inskränkning av barns och ungas revir, sämre kondition hos personer i arbetsför ålder eller de äldres isolation. Man bör beakta att de långa avstånden är ett osynligt men ett betydande hinder för de äldre eller dem som rör sig med små barn.

Med hjälp av delgeneralplanen och framför allt detaljplaneringen strävar man att stödja också nya trafikmässiga innovationer, såsom elbilar och -bussar, på planeringsområde för utnyttjande och ibruktagning. Nya innovationer kan inverka i någon mån förutom på trafikbuller och luftkvalitet också på den ekologiska hållbarheten. Byte av den nuvarande personbils- och bussparken till eldrivna fordon kommer dock antagligen inte att ske på ett kick med snabb tidtabell. Man kommer att förebygga skadeverkningar av buller genom att i samband med detaljplaneringen utarbeta bullerutredningar och genom att lösa markanvändningen i

detaljplanerna på så sätt att inte riktvärdena statsrådet utfärdat om bullernivåer överskrids på planeringsområdena.

Bevarandet av idkande av skogsbruk tryggas med planbestämmelser, fastän man med hjälp av dem lyfter fram också krav på att värna om naturens mångformighet. Skogsområden som till följd av den nya markanvändningen blir tydligt mellan bostadsområden och på vilka det inriktas betydande tryck på rekreation, anvisas för rekreation. I regel kommer dock dessa områden att detaljplaneras, så den detaljerade markanvändningen avgörs till denna del i samband med utarbetandet av detaljplanen. På de bostadsområden som är förenliga med delgeneralplanen och som ska detaljplaneras (A, AP) samt på rekreativområden har man genom planbestämmelser anvisat en åtgärdsbegränsning som gäller trädfällning för att skogsområdenas rekreativvärde kan tryggas för kommande detaljplanering.

### 9.2 Konsekvenser för jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet

Konsekvenserna för jord- och berggrunden av verkställandet av delgeneralplanen är lokala. Jordmånens struktur kan som följd av byggandet ändra lokalt i och med terrängs- och bergsskärningar eller jordfyllning. Eftersom merparten av den mer detaljerade planeringen av områden på planeringsområdet genomförs genom att göra upp detaljplaner, kan man genom delgeneralplanen inte sätta upp allt för specifika bestämmelser för hur man genomför området. På planeringsområdet finns inga grundvattenområden.

Byggande av skogiga områden ökar lokalt vindförhållandena på byggda områden och byggandet ändrar också mikroklimatet på naturområden i randeffektszonen som sträcker sig 50-100 meter från kanten av det bebyggda området till den obebyggda naturmiljön. Konsekvenserna för luften och klimatet på delgeneralplanens område hänför sig närmast till byggandet av trafikleder, den ökande trafiken och dess utsläpp. I en inversionssituation ökar föroreningshalten i luften något.

Byggande enligt delgeneralplanen inverkar minskande på mängden skogar på planeringsområdet och på så sätt inverkar det på antalet kolsänkor på området. I huvudsak anvisas nytt byggande på centrumområdet i anslutning till den redan befintliga byggda infran eller till exempel på före detta åkermarker, men särskilt kompletterande byggande som anvisats zonvis kring den nuvarande tätorten placeras på skogsområden. Byggande enligt planen skulle minska de nuvarande skogsområdena med cirka 340 ha. Å andra sidan bör man uppmärksamma att områdesreserveringarna för boende innefattar närrekreativområden och värdefulla naturobjekt som ska bevaras, så det ovan nämnda talet är eventuellt något lägre då det blir verklighet.

#### Konsekvenser för dagvattnet

Konsekvenserna av genomförandet av delgeneralplanen för mängden dagvatten och dess kvalitet på planens influensområde har bedömts i en dagvattenutredning (Ramboll Finland Oy, 2020). Som följd av med delgeneralplanen förenlig markanvändning och byggande ökar det totala antalet ogenomträngliga ytor beroende på område från noll procent till rentav hundra procent, så belastningen som förorsakas av dagvatten kommer att öka. Andelen varierar enligt markanvändningstypen på ändringsområdet. Ogenomträngligheten ökar kraftigast på området för centrumfunktioner (C). Ändå bildas dagvatten proportionellt sett mer än i nuläget framför allt på de områden som i nuläget är obebyggda.

Hantering av dagvattnets kvalitet är mest kritiskt på centrumområden och tätt byggda bostadsområden. På de här områdena hamnar skadliga ämnen i dagvattnet särskilt från vägar och parkeringsområden och från byggnadsmaterial. Förutom kritiska avrinningsområden försämras dagvattnets och vattendragens kvalitet av källor för punktbelastning dit på delgeneralplanens planeringsområde räknas servicestationen, områdena för affärscentrum och eventuella nya snötippningsplatser. Man har i tabell 7 och kartbilaga 6 i degvattenutredningen märkt ut den jämförda mängden halter av skadliga ämnen med färgkoder. Från avrinningsområdena, på vilka man i dagvattnen identifierade sedimenthalter som överskrider Stockholms övre eller nedre gränsvärden, är det att rekommendera att sträva efter att minska belastningen av sediment. På allmänna områden har man i dagvattenutredningen anvisat utrymmesreservationer för fördröjningsområden för dagvatten (tabell 10 i utredningen) och dessa fördröjningsområden kan användas också för att avlägsna sediment, så länge infallsvinkeln tas med i planeringen och underhållet av fördröjningsområden. Särskilt hantering av dagvattnets kvalitet under byggande är viktigt.

Genom en allmän bestämmelse om dagvatten minskar man de skadliga inverkningarna av ökningen av dagvatten på delgeneralplanens planeringsområde. Dagvattenbestämmelsen leder dagvattnen till ekologisk behandling. Enligt bestämmelsen ska dagvatten inte ledas orenat ut i vattendragen utan det ska absorberas och infiltreras på tomterna och kvarterksområdena som anvisas i detaljplanerna. I dagvattenutredningen (Ramboll Finland Oy, 2020) har man dessutom gjort upp en allmän plan för hantering av dagvatten på delgeneralplanenivå. Den innehåller utöver allmänna bestämmelser också bland annat kvartersspecifika lösningar och en kartbilaga som riktgivande visar de rekommenderade koncentrerade fördröjningsområdena och utrymmesreserveringen för dem. Dessa visas på plankartan med en riktgivande objektsbeteckning hlv. I samband med detaljplaneringen av områdena ska man dessutom göra upp preciserade detaljplanespecifika planer för dagvattenhantering av vilka framgår den noggrannare utformningen, dimensioneringen och placeringen av systemen.

I den fortsatta planeringen bör man sträva efter att leda dagvattnet längs de nuvarande strömningsrutterna och försäkra sig om tillräcklig hantering av dem. Då områdena byggs, kan de nuvarande strömningsrutterna för vattnet på området ändra, om de inte beaktas tillräckligt i planeringen. Då översvämningsrisken kan öka på sådana områden som inte på basis av de nuvarande terrängformerna kan anvisas som område med översvämningsrisk. I allmänhet ska man bygga hanteringskonstruktioner för att minimera översvämningsrisken innan man bygger annat. Konstruktioner där man använder växtlighet som ett element för att förbättra vattnets kvalitet ska byggas så att växterna hinner växa under minst en hel växtperiod före konstruktionen tas i bruk.

### Konsekvenser för vattendragen i området

I förslaget till delgeneralplan gör man det möjligt att på det nya bostadsområdet i Solbacka och Majvik i Esbovikens strandzon uppföra betydande kompletterande byggande och rekreationsområden. Fågelvattnet som hör till Esbovikens Natura 2000-nätverk anvisas som naturskyddsområde (SL) både i Masaby delgeneralplan och i det anhängiga detaljplaneprojektet för Solbacka och Majvik (situationen år 2021). Genom att i planerna anvisa vattenområdet som ett naturskyddsområde minskar man de skadliga konsekvenserna som gäller området. Konsekvenserna för Esbovikens Natura-nätverk behandlas i stycke "6.3 Konsekvenser för växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna".

Sjön Vitträskis strandzon anvisas i delgeneralplanen som en värdehelhet för kulturmiljön, där byggandet är byggande av glesbygdsnatur som liknar nuläget. Byggplatserna grundar sig på kalkylerade byggmöjligheter till följd av vilket det kompletterande byggandet är måttligt. Nybyggande kan belasta Vitträsk genom konsekvenserna av dagvatten under byggandet. I samband med avgörandet som gäller planeringsbehov fordrar man en plan som gäller hanteringen av dagvatten.

### Konsekvenser för klimatet

Konsekvenserna för luften och klimatet på delgeneralplanens område hänför sig närmast till byggandet av trafikleder, den ökande trafiken och dess utsläpp. Nybygge och rivning orsakar klimatutsläpp, men på lång sikt försöker man med planlösningar minimera dem med en tillräckligt tät samhällsstruktur som stöder sig på kollektivtrafik.

Åtgärderna för stävande av klimatförändringen kommer inom den närmaste framtiden att synas också i Kyrkslättis markanvändning. Kommunen har förbundit sig att minska utsläppen av växthusgaser med 80 % från nivån år 2007 fram till år 2030. Utsläppsminskningsarbetet Kolneutral kommun (HINKU) styrs av Åtgärdsplanen för hållbar energi och hållbart klimat SECAP, men praktisk förankring av verksamhetsplanen i sektorernas arbete pågår ännu då delgeneralplanen utarbetas (situationen år 2021). Först med konkreta åtgärder kan kommunen inverka på stävandet av klimatändringen. I delgeneralplanens bestämmelser har man inte ansett att det är motiverat att anvisa åtgärder för bekämpning av klimatändringen i det här skedet av planprocessen. Markanvändningen i delgeneralplanen grundar sig på tjänsterna som erbjuds i Masaby tätort och på en höjning av servicenivån inom kollektivtrafiken på tätortsområdet. Markanvändningen i planlösningen är på så sätt positiv i fråga om inverkan på klimatet, eftersom samhällsstrukturen kompletteras under kontrollerade former. Eventuell användning av förnybar energi på planeringsområdet inverkar positivt på utsläppen.



Planmaterialet kompletteras efter framläggningen av planförslaget med en konsekvensbedömning av klimatkonsekvenserna. På basis av resultaten av den görs nödvändiga ändringar och kompletteringar i planen. Planbestämmelserna preciseras å andra sidan också i ett mer exakt skede av planeringen av markanvändningen.

### 9.3 Konsekvenser för växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna

I delgeneralplanen har man beaktat områdets naturförhållanden och särdrag samt naturens värdeobjekt och mångfald. Ändringarna som den möjliggör i detaljplaneringen av näromgivningen kan ändå vara stora. I och med detaljplaneringen och byggandet kommer naturmiljön på områden som utvecklas att genomgå kraftiga förändringar, vilket innebär att bland annat vanlig skogs- och åkermiljö inklusive arter försvinner. Allmänt taget utarmar byggandet naturens vegetation och övriga population uttryckligen lokalt. Också berg kommer att brytas på vissa områden för att möjliggöra den nya markanvändningen.

#### Konsekvenser för områdets ekologiska förbindelser

De ekologiska förbindelsebehoven som anvisats i Nylands landskapsplan och i Nylandsplanen 2050 har beaktats i markanvändningen i delgeneralplanen. De områden som det ekologiska förbindelsebehovet i planområdets östra del i riktningen norr-söder förutsätter är tillräckliga i plankartan och de bevarar och upprätthåller naturens mångfald. För att garantera funktionsdugligheten hos denna regionala förbindelse har man reserverat tillräckligt stora obebyggda områden. Dessutom anvisas i delgeneralplanen en landskapsmässigt betydande ekologisk led (MU/eko) från planens nordvästra del till sydöstra del.

Dessa ekologiska förbindelser tjänar naturligtvis också rekreationen. Centralskogens område som hör till delgeneralplanen bevaras i huvudsak som ett enhetligt, omfattande kärnområde i naturen med undantag av det småhusdominerade bostadsområdet (AP) som anvisats i Centralskogens norra del. Trafikarrangemangen på Rävkärrrets bostadsområde genomförs via Smedsbyvägen i anslutning till den befintliga samhällsstrukturen.

Skogsområdet som ligger nästan mitt i delgeneralplanen och områdets ekologiska förbindelse i riktning mot sjön Vitträsk försvagas något på grund av de nya och tätare bostadsområdena, eftersom bostadsområdena som ska byggas och den nya ringaktiga fordonsförbindelsen i Masaby kommer att göra skogsförbindelserna något smalare. Å andra sidan ligger de nya bostadsområdena på gång- och cykelavstånd från Masaby stationsregion, tack vare varför invånarnas behov att röra sig med bil minskar. Mellan bostadsområdena (A, AP) anvisas närrekreationsområden som fungerar som grönfingrar och ekologiska förbindelser på området och möjliggör förbindelser utanför tätorten. Även områden som anvisats för boende omfattar rekreations- och parkområden som tjänar invånarna på området. Mer exakt planering och genomförande av dem och bostadsområdena sker i samband med detaljplaneringen.

#### Konsekvenser för naturens värdeobjekt

Naturobjekt som är förenliga med naturutredningen har anvisats i plankartan med beteckningen lu0. Naturens värdeobjekt med växt- och djurarter bevaras i huvudsak och kommer att placera sig på jord- och skogsbruksområden (MY, MU/eko), närrekreationsområden (VL) och naturskyddsområden (SL) i delgeneralplanen. En del av objekten ligger också på områden för boende (A och AP). Detta försvagar inte direkt bevarandet av naturobjekten, för områdena för boende innehåller bland annat skogiga och parkaktiga närrekreationsområden. Tryggandet av naturobjekt planeras mer i detalj i detaljplaneskedet. Utifrån den noggrannare inventeringen bedöms och samordnas markanvändningen enligt det användningsändamål som anvisats i delgeneralplanen och naturvärdena. Av denna orsak kräver också landskapsförändrande jordbyggnadsarbete, trädfällning och annan jämförbar åtgärd på bostadsområden som ska detaljplaneras tillstånd. Byggandet som delgeneralplanen möjliggör har konsekvenser också för naturens värdeobjekt eftersom randeffekten sträcker sig till dem. Med anledning av randeffekten (50–100 m) kan förhållanden och arterna på objekten ändra. Randeffekten kan å andra sidan framträda positivt som ökad artrikedomen, men å andra sidan kan den knappa in på arternas levnadsmöjligheter och ekologiska förbindelser på små skyddsområden.

Konsekvenserna av delgeneralplanen och verkställandet av den för naturens mångfald, naturens värdeobjekt samt växt- och djurarter lokalt överskådat kan vara betydande bl.a. med tanke på det nya byggandet och dess

randeffekter. Delgeneralplanens positiva effekt på naturens mångfald är utöver skyddande av betydande naturobjekt också tryggande av ekologiska förbindelser och anvisande av dem på generalplanenivå. Planbeteckningarna för skogsområden har skraddarsyttts i delgeneralplanen enligt deras särdrag. Således tryggar till exempel de till sina miljövärden viktiga skogsområdena som anvisats i delgeneralplanen bevarandet av fungerande ekologiska förbindelser. I planbestämmelserna för dessa områden begränsas bland annat kalhyggen på med tanke på naturmiljön betydande områden, men de hindrar dock inte idkande av skogsbruk. Således kan man inte helt säga att de med tanke på naturens mångfald viktiga naturvärdena helt skulle vara tryggade på dessa områden.

Delgeneralplanen har inga betydande konsekvenser för naturresurserna.

### Konsekvenser för Natura 2000-området

I samband med detaljplaneprojektet för Solbacka och Majvik har man gjort en utredning om detaljplanens verkningar på området som hör till Esbovikens-Bastviks Natura 2000-nätverk. På basis av slutledningarna i Natura-bedömningen (Enviro Oy, 2020) har man konstaterat att då planen blir verklighet kan indirekta skadeverkningar, som förorsakas av rekreatiansanvändning och dagvatten, gälla naturtypen för låga vikar på Natura-området. Med dagvattenlösningen lindras skadliga konsekvenser och enligt bedömningen ses konsekvenserna som små i relation till naturtypens vida areal och Esbovikens omfattande avrinningsområde. De övriga naturtypsfigurerna som ska skyddas på Natura-området ligger på längre avstånd från detaljplaneområdet. Konsekvenserna av detaljplanen kan förorsakas främst av ökad rekreatiansanvändning, varvid konsekvenserna förblir små eller obetydliga.

Vid bearbetandet av delgeneralplanen för Masaby har man granskat och konstaterat att konsekvenserna för naturskyddsområdet som hör till Natura 2000-nätverket är till en betydlig del konsekvenser som förorsakats av detaljplaneprojektet för Solbacka och Majvik och på basis av detta är det inte nödvändigt att undersöka hela delgeneralplanens konsekvenser för Natura-området. Rekreatiansanvändningen på området ökar antagligen då detaljplanen blir verklighet, men rekreatiansanvändning anvisas till märkta friluftsrutter och så som ovan konstaterats blir de skadliga konsekvenserna som förorsakas av användningen av området blir små eller obetydliga. Eventuellt kan fridlysning av strandområdena vid fågelvattenområdet i Esboviken under fåglarnas häckningstid komma i fråga. I samband med landskapsplanen Nyland 2050 har man gjort en Natura-behovsprövning (Nylands förbund, 2019) där man konstaterar att de i landskapsplanen avsedda konsekvenserna av buller och rekreatiansanvändning på vatten- och markområden inte i betydande grad gäller naturtyperna eller arterna som står som grund för Natura-området Esboviken-Bastvik, fastän tätortsstrukturen skulle göras tätare.

Våren 2020 begärde man ett med 65 § i naturvårdslagen förenligt utlåtande om Natura-bedömningen av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM) och de privata markägarna på planområdet. Enligt NTM-centralens utlåtande har genomförandet av detaljplaneprojektet för Solbacka och Majvik sannolikt ingen betydande försämrande inverkan på vatten- och strandnaturtyperna på Natura-området i Esboviken-Bastvik, om man inte utför avlägsnande av växtligheten, muddringar eller annat strandbyggande på strandområdet. Utlåtandet har beaktats i de allmänna bestämmelserna i Masaby delgeneralplan och i de allmänna bestämmelserna i det anhängiga förslaget till detaljplan för Solbacka och Majvik (situationen år 2021).

### Konsekvenser för arterna i naturdirektivet: flygekorre och utter

På basis av flygekorrtredningen (Luontoselvitys Metsänen, 2019) och tidigare flygekorrobservationer har man på plankartan anvisat kärnområden och förbindelser för flygekorror. Kärnområdena grundar sig på naturutforskarnas begränsningar och de har märkts ut i plankartan som lagstadgade skyddsobjekt (s-1). Också det fungerande grönnätverket i delgeneralplanen bevarar de centrala revirerna för flygekorre. Dessutom har förbindelserna för flygekorren anvisats på kartan. Förbindelsebeteckningarna är riktgivande och preciseras i detaljplanerna som ska utarbetas. Således har markanvändningslösningarna enligt delgeneralplanen inga skadliga konsekvenser för flygekorren.

Vattenförbindelser som är lämpliga för uttern försämras inte i delgeneralplanen eftersom man i omedelbar anslutning till de områden som lämpar sig för förbindelse (till exempel Vitträsk strand, bäcken på Centralskogens område, bäcken Sundet) inte anvisar markanvändning som ändrar.

I den noggrannare planeringen och genomförandet beslutar man om detaljerade åtgärder med vilka man strävar efter att förbättra och i mån av möjlighet återställa levnadsförhållandena för arterna i naturdirektivet.

### 9.4 Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen samt samhälls- och energiekonomin

#### Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen

Delgeneralplanen sammanfattar kontrollerat områdes- och samhällsstrukturen i Masaby tätort och möjliggör placering av en stor mängd nytt byggande från boende till arbetsplatser och tjänster. Masaby tätort länkas till de övriga stationsregionerna och centrumen längs banan och därmed till en större regional områdesstruktur. Förtätande av samhällsstrukturen är lönsamt både planekonomiskt och med tanke på hållbar utveckling.

Tack vare sitt goda regionala läge är östra Kyrkslätt med Masaby tätort som sitt centrum en attraktiv boningsort till exempel för den som arbetar i huvudstadsregionen. Närheten till havet och närmiljöns mångformighet invid goda lokala tjänster är attraktiv. Kyrkslätt erbjuder som HRT-kommun kollektivtrafik av kvalitet för invånarna på sitt område. Följaktligen bör byggandet av nya bostadsområden utföras i etapper till en konsekvent helhet, vilket delgeneralplanen på ett lyckat vis gör möjligt.

#### Konsekvenser för samhälls- och energiekonomin

Det är en utmaning att bedöma de ekonomiska inverkningarna av företagsverksamheten som delgeneralplanen möjliggör till exempel på kommunens skatteinflöde. Planen möjliggör placering av nya arbetsplatser och tjänster på området då kommunens köpkraft ökar genom de nya invånarna som flyttar till Masaby och den allmänna företagsamheten ökar och förstärker den lokala ekonomin. Enligt den planekonomiska utredningen har genomförandet av detaljplanen betydliga inverkingar på kommunekonomin. Kommunens skatteunderlag utvidgas genom de nya invånarna som flyttar till området.

Med tanke på energiekonomin möjliggör planen en betydande ökning i energiproduktionen både på planeringsområdet och lett från planeringsområdet till ett mer vidsträckt område. Den mest betydande inverkan på delgeneralplanen har angränsande Kolabackens detaljplaneprojekt, som möjliggör byggandet av en datacentral. Jordkabeln som ska ledas från datacentralen löper genom planeringsområdet. Med hjälp av värmeåtervinningsanläggningar kan man producera värmeenergi för 70 000-80 000 hushåll av spillvärmens från datacentralen.

### 9.5 Konsekvenser för trafiken

Om invånarantalet i regionalt sett väl tillgängliga Masaby och framför allt dess tätortsområde ökar kontrollerat i enlighet med målen i delgeneralplanen, ökar även trafikmängden betydligt. Visserligen fördelas ökningen av befolknings- och trafikmängden förhållandevis jämnt på en period på 30 år. Detta kan orsaka en situation där den ökande fordonstrafiken förutsätter byggande av ett nytt gatunät. Ett parallellt mål ska vara möjliggörande av användningen av kollektivtrafik för allt fler av tätortens invånare.

I enlighet med den centrala principen i delgeneralplanen koncentrerar sig den största delen av samhällsbyggandet till Masaby stationsområde, vilket gör användningen av närtågstrafik allt mer lockande i en situation som då den blir verklighet möjliggör flera turer till Kyrkslätt genom Esbo stadsbana. Målet för markanvändningen är också att förbättra gång- och cykeltrafikförbindelserna så att en allt större del av de dagliga resorna kunde skötas utan bil.

Trots åtgärderna för utveckling av kollektivtrafiken kommer fordonstrafikmängderna enligt prognoserna att öka, vilket man berett sig på i planen genom att anvisa områdesreserveringar för två planskilda anslutningar vid Ring III samt för en ny ringförbindelse för fordonstrafik norr och öster om Masaby tätort. I planbeskrivningen i stycket 8.2.3 har man beskrivit noggrannare ordnandet av trafik och trafikmässiga utvecklingsåtgärder på planeringsområdet i delgeneralplanen.

Om befolkningsökningen förverkligas enligt förväntningarna, bör man som ett av de första betydande trafikprojekten bygga den planskilda anslutningen mellan Ring III och Sundsbergsvägen (Masabyporten), så att trafiken till Masaby tätort blir smidig. Byggandet av den sker antagligen i slutet av 2020-talet. Likaså till följs av den ökande trafikmängden kan byggandet av den ringaktiga förbindelsen för fordonstrafik i tätorten ske

inom det ovan beskrivna tidsfönstret, så att genomförandet i det första skedet gäller avsnittet från Smedsbyvägen till Masabyvägen. Enligt trafikprognoserna ska smidig trafik tryggas då framför allt funktionen i korsningen mellan Masabyvägen och Smedsbyvägen men också mellan Masabyvägen och Sundsbergsvägen försämras då invånarantalet ökar. Med anledning av det ska man för betjäning av invånarna i Masaby bygga en annan planskild anslutning (Majviksporten) till Ring III. Den ligger i den norra delen av delgeneralplanen. Byggandet av en planskild anslutning möjliggör förlängning av den ringaktiga förbindelsen för fordonstrafik från Masabyvägen till bostadsområdet Solbacka och Majvik, varifrån förbindelsen fortsätter över Ring III till Sundsbergsvägen.

### 9.6 Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön

Delgeneralplanens mål är att påverka Masaby tätorts stadsbild på ett positivt sätt, även om det går bäst att påverka stadsbilden genom detaljplanering. Centrumområdet, dvs. kring stationsregionens kärna strävar man genom planering av markanvändningen efter en attraktiv småstad där det är gott att bo, arbeta, idka hobbyer och koppla av. En småstad erbjuder sina invånare goda tjänster på gångavstånd och har också rikligt med arbetsplatser. Målet är att förtäta den nu rätt splittrade samhällsstrukturen längs Masabyvägen. Ett viktigt mål är att ändra den nuvarande och ställvis rätt vaga tätortsbilden i en mer stadsaktig riktning. Det här målet främjas också av kvalitets- och miljöplanen för Masaby centrum (FCG Oy, 2017) som blev klar 2017 och som styr detaljplanerna som ska förnyas. Delgeneralplanen möjliggör en stor mängd nytt bostadsbyggande, så konsekvenserna för stadsbilden och landskapet kan bli stora.

Man försöker hålla ändringarna i det bekanta landskapet utanför den nuvarande tätorten så små som möjligt. De viktigaste landskapslinjerna, så som största delen av Masagårds åkerfält, Sundets ådal och Vitträsk strandlandskap bevaras så gott som oförändrade i planen. På dem anvisas inte tilläggsbyggande eller så är nybyggandet måttligt. I planen bestäms att de landskapsmässigt värdefulla åkerlandskapen ska bevaras öppna. Esbovikens strand bevaras i sitt nuvarande tillstånd, men dess landskap kommer att ändras av bostadsområdet Solbacka och Majvik i den omedelbara närheten. Området möjliggör byggande av flervåningshus i närheten av Masaby station. Däremot är byggnadssättet på området småhusdominerat närmare stranden. Markanvändningen som delgeneralplanen möjliggör ger Esbovikens strand till kommuninvånarna för rekreation, vilket är en positiv utveckling jämfört med nuläget (situationen år 2021).

I delgeneralplanen anvisas i någon mån tilläggsbyggande på skogsområden. Största delen av detta är kompletterande byggande som inte förändrar landskapet så mycket, men framför allt de helt nya småhusområdena som anvisas norr om Smedsbyvägen invid den ringaktiga förbindelsen för fordonstrafik och invid Hvittorpsvägen ändrar skogslandskapen och å andra sidan även samhällsstrukturen på området.

De identifierade objekten i den byggda kulturmiljön anvisas i delgeneralplanen som objekt som ska skyddas. I närmiljöerna kring kulturmiljöns objekt och skyddade byggnader kommer dock ställvis rikligt med tilläggsbyggande, så som exempelvis i Solbacka och Majvik och på Furugårds närområde i stationsregionen. Nytt byggande ändrar alltid omgivningen men i stället för i delgeneralplanen avgörs anpassningen av nybyggandet till det befintliga byggnadsbeståndet i synnerhet på områdena med områdeshelheter i kulturmiljö då detaljplaner utarbetas för området. I detaljplaneringen beaktas den byggda kulturmiljöns och landskapets värden så att man strävar efter att främja bevarandet av värdena och anpassa dem till nybyggandet.

### 9.7 Konsekvenser för utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet

I Masaby tätort finns en del bra allmänna och kommersiella tjänster (situationen år 2021). Då antalet invånare ökar uppkommer tillfällen för en ny typ av företagarskap. Målåret 2050 beräknas invånarantalet i delgeneralplanen närma sig 15 000. Det är det dubbla jämfört med nuläget (situationen år 2021). Kring målåret har också befolkningens åldersstruktur och således ålderspyramiden normaliserats. Med andra ord har seniornas relativa andel sjunkit, motsvarande har andelen unga och personer i arbetsför ålder ökat. Det innebär att åldersstrukturen föryngras, vilket för sin del skapar förutsättningar för serviceproduktion och företagsverksamhet.

I enlighet med markanvändnings- och bygglagen ska markanvändningen främja fungerande konkurrens inom näringslivet (MBL § 5). För en tätort som Masaby innebär det kontrollerad med kännbar ökning av invånarantalet, så att till exempel allt fler dagligvaruhandlar (i praktiken närbutiker) får plats på området.

Samhällstekniska sektorn för regelbunden dialog med de nuvarande butikskedjorna, så att de i sin verksamhet i god tid kan bereda sig på behoven för Kyrkslätt i utveckling. På grund av närheten till Esbo är inga stora köpcentrum på kommande till Kyrkslätt. På saken påverkar också en strukturell förändring i handeln, till följd av vilken man förutspår att näthandeln ökar betydligt.

Det är svårt att bedöma näringslivets situation delgeneralplanens mållår 2050. Det är redan nutid att handeln flyttar till nätet. Om flera årtionden kan man vara i en situation där det inte förekommer butiker i sin nuvarande form. Istället för dem finns i tillräckligt stora centra olika aktörers showroom som kunderna besöker vid intresse för att bekanta sig till exempel med hemelektronik. Istället förutspår man att tjänster som erbjuder upplevelser ökar sin andel. Till exempel torde det uppstå en ny typ av evenemangs- och kulturverksamhet vid sidan av traditionella restauranger. Likaså förutspås den sociala gemenskapen öka under kommande årtionden. Det innebär att i en småstad som Masaby där det finns tillräckligt med invånare, allmänna områden och möteslokaler kommer antagligen att vara allt viktigare i stadsbilden, då invånarverksamheten övergår till dem. Beskrivningen ovan innebär att kommunen med särskild känslighet ska kunna läsa av inte bara megatrender i samhället, utan också lokala tysta signaler på vilka man kan bygga en invånarinriktad småstad.

## 10 GENOMFÖRANDE AV DELGENERALPLANEN OCH RÄTTVERKNINGAR

### 10.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Under delgeneralplanens planeringsprocess har man gjort upp flera utredningar och planer. En förteckning av dem finns på sidorna 7-8 i den här beskrivningen.

Genomförandet styrs av allmänna planer för kommunaltekniken och andra mer detaljerade utredningar som till största delen görs upp i detaljplansskedet. Den allmänna planeringen gäller till exempel planeringen av gator och rekreationsområden samt mer detaljerad vattenförsörjning och hanteringen av dagvatten.

Under arbetet med delgeneralplanen har man utarbetat en planeekonomisk bedömning för delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2 (Ramboll Finland Oy, 2019). I bedömningen utredde man inkomster och kostnader som förorsakas av delgeneralplanen både på hela planeringsområdet och per delområden, alltså i fråga om olika dimensioneringszoner. Bedömningen visade att utveckling av planeringsområdet på ett ekonomiskt förmånligt sätt kräver tidsbestämning av genomförandet. Ändå har man i delgeneralplanen inte anvisat till exempel i vilken ordning de nya bostadsområdena ska byggas, eftersom samhällsbyggandets ekonomiska effektivitet bedöms i Kyrksläpps kommun i samband med planlägningsprogrammet. Det innebär att planeekonomiskt motiverade projekt stiger till korgen för projekt som ska genomföras i planlägningsprogrammet.

### 10.2 Genomförande och tidtabell

Kommunfullmäktige beslutar om uppgörandet av detaljplaner för nya områden i delgeneralplanen då den godkänner planlägningsprogrammet som utarbetas för två år i taget (situationen år 2021). I planlägningsprogrammet finns flera detaljplaneprojekt som inletts redan innan delgeneralplanen för Masaby har vunnit laga kraft. Följande detaljplaneprojekt är anhängiga vid utarbetandet av förslaget till delgeneralplan för Masaby (situationen år 2021): detaljplanen för Solbacka och Majvik, detaljplanen för Bjönsbacken, detaljplanen för Blåbärsbrinken, detaljplanen för Rävkarret och detaljplanen för Kolabacken som delvis ligger på planeringsområdet. Dessutom innehåller korgen för projekt som ska genomföras i planlägningsprogrammet 2021-2025 detaljplanen för Masaby stationspark och väntekorgen innehåller detaljplanen för Hommasbacken, detaljplanen för Högsäters och detaljplanen för Masaby stationsområde.

Kommunens markägo är stor på delgeneralplaneområdet och därför påverkas inledandet av de olika planerna antagligen av till exempel det rådande läget på bostadsmarknaden, det allmänna ekonomiska läget och framför allt markägarnas egen aktivitet i fråga om att lämna in planlägningsinitiativ och att föra vidare planprojekt. Även genomförandet av de nya gatuförbindelserna och kommunaltekniska näten som anvisats i delgeneralplanen är bundna till inledandet av olika detaljplaner och detaljplaneringens tidtabell.

#### 10.2.1 Ordning för genomförande av delområden

På basis av den planeekonomiska bedömningen av Masaby delgeneralplan (Ramboll Finland Oy, 2019) är det förmånligast att schemalägga nybyggandet först till de områden som ligger i tätorten så centralt som möjligt, alltså nära arbetsplatser, tjänster och infrastruktur. På basis av bedömningen är genomförandet av delgeneralplanen planeekonomiskt förnuftigast att schemalägga så att den planeekonomiskt sett förmånligaste zonen 1 alltså zonen för centrumaktigt boende byggs först. Eftersom zon 2 (zonen för småstadsaktigt boende) kan genomföras så att den stödjer på zonen för centrumaktigt boende, är zon 2 det nästförmånligaste området planeekonomiskt sett. Också zon 3 (zonen för småhusdominerat boende) kompletterar samhällsstrukturen som redan uppstått omkring, däremot är zon 4 separat från samhällsstrukturen på planeringsområdet och har negativa nettoinkomster i fråga om genomförandet.

### 10.3 Delgeneralplanens rättsverkningar

Delgeneralplanen för Masaby har uppgjorts som en med markanvändnings- och bygglagen förenlig generalplan med rättsverkningar, som är en plan som binder kommunen, områdets markägare och myndigheter. Delgeneralplanen måste iaktas vid uppgörandet av detaljplaner. Då bygglov och åtgärdstillstånd beviljas ska man också se till att områdesanvändningen är förenlig med generalplanen.

Då delgeneralplanen för Masaby vunnit laga kraft gäller inte längre Kyrksläatts generalplan 2020 på planeringsområdet.

### 10.3.1 Landskapsplanens styrande verkan

Landskapsplanen styr uppgörandet och ändrandet av generalplanen. Landskapsplanen gäller inte på ett område med en generalplan med rättsverkningar, men landskapsplanen styr ändringen av generalplanen om den ändras.

### 10.3.2 Inverkan på myndigheterna

När myndigheterna planerar åtgärder som gäller områdesanvändningen och beslutar att vidta sådana åtgärder, skall de se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av generalplanen (MBL 42.2 §).

### 10.3.3 Byggnadsordning

Bestämmelserna i generalplanen med rättsverkningar iakttas ifall bestämmelserna i byggnadsordningen och generalplanen står i strid med varandra. I övrigt kompletterar bestämmelserna i byggnadsordningen generalplanens bestämmelser.

### 10.3.4 Villkorlig byggnadsinskränkning

Lov till byggande av byggnad får inte beviljas om lovet försvårar genomförande av generalplan. Lov bör dock beviljas om avslag av lov som beror på generalplanen medför avsevärd olägenhet för den sökande och inte kommunen eller, då området bör anses reserverat för annat offentligt samfunds ändamål, denna löser in området eller erlägger skälig ersättning för olägenheten (MBL 43.1 §).

### 10.3.5 Rivning av byggnad

Byggnaden eller dess del får inte rivas utan tillstånd på delgeneralplaneområde, om rivningen är tillståndspliktigt enligt generalplanebestämmelse. I den här planen har det getts en ovan nämnd bestämmelse för byggnader som är kulturhistoriskt värdefulla.

### 10.3.6 Skyddsbestämmelser

Om något område eller någon byggnad skall skyddas på grund av landskapet, naturvärden, den byggda miljön, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan nödvändiga bestämmelser om detta utfärdas i generalplanen (skyddsbestämmelser) (MBL 41.2 §).

### 10.3.7 Åtgärdsbegränsning

I generalplanen kan bestämmas att en åtgärd som förändrar landskapet inte får vidtas utan tillstånd enligt 128 § (MBL 43.2 §). Det är inte fråga om ett fullständigt förbud. Då är förutsättningen för åtgärden att kommunen beviljar tillstånd för miljöåtgärder för området (MBL 128 § och 140 §). Tillstånd kan inte beviljas om åtgärden försvårar användningen av området för ändamålet som reserverats i planen.

### 10.3.8 Inlösning och ersättning

Vederbörande ministerium kan bevilja kommunen tillstånd att lösa in ett område som i generalplanen har anvisats som trafikled, för bostadsbyggande eller för samhällsbyggande som ansluter sig till bostadsbyggande och som behövs för kommunens planerliga samhällsutveckling, samt ett område som är avsett för en inrättning för kommunen eller samkommunen eller för deras övriga behov. I ett område som inlöses för bostadsbyggande eller för samhällsbyggande som ansluter sig till bostadsbyggande kan även ingå ett rekreations- och skyddsområde (MBL99 §).

### 10.3.9 Tillståndsförfarande och avvikande från delgeneralplanen

Delgeneralplanens ikraftträdande ändrar inte tillståndsförfarandet enligt markanvändnings- och bygglagen (MBL), som gäller då planen godkänns. Om byggprojektet ligger på område i behov av planering enligt 16 § i MBL, behövs det ett positivt beslut om planeringsbehov före beviljande av bygglov.

Om byggnadsprojektet inte är förenligt med beteckningarna och bestämmelserna i delgeneralplanen, fordras undantag enligt 117 § MBL. T.ex. vid byggande på strandområde är det fråga om undantag från förbudet i 72.1 § i markanvändnings- och bygglagen. För beviljande av bygglov för byggande på strandområde krävs alltså ett positivt beslut om undantag innan bygglov beviljas. Vid behandlingen av ansökan om undantag bedöms om undantaget kan beviljas. Ringa avvikelser från områdenas gränser är på grund av generalplanens översiktlighet ofta möjligt utan ändring av generalplanen eller undantagslov. Det väsentliga är att avvikandet inte äventyrar planens syfte eller grannarnas rättsskydd.

### 10.4 Uppföljning

För genomförandet av delgeneralplanen svarar huvudsakligen Kyrksläotts kommun och markägarna på området. Nya bostadsområden och andra områden som ska byggas genomförs i första hand genom detaljplanering. Genomförandet av byggplatser på glesbygdsområden baserar sig på tillståndsprövning från fall till fall i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Delgeneralplanen fungerar som instruktion också för den övriga planeringen av markanvändningen, bland annat för planering av ett nät av friluftsrutter och rekreationsområden.

Kyrksläotts kommun följer detaljplanernas aktualitet genom att förnya detaljplaner och utarbeta nya detaljplaner samt följa med ansökningar om bygglov och åtgärdsstillstånd. Masaby delgeneralplan har utarbetats utgående från prognostiserade utvecklingsutsikter och måluppställningen för planläggningen. Om de ändras grundligt, t.ex. byggandet ökar eller minskar väsentligt, ska man i kommunen pröva om det finns behov av att revidera planen.

Alla projekt som planeras för området bör passa in med markanvändning enligt delgeneralplanen och främja genomförandet av planen. Behovet att justera delgeneralplanen kan bedömas till exempel då kommunens planlägningsprogram utarbetas. Om det är nödvändigt att grundligt ändra det med delgeneralplanen förenliga antalet områdesreserveringar eller deras läge, ska man i kommunen fatta beslut om att justera delgeneralplanen. Om det är fråga om ett mindre ändringsbehov, torde markanvändningen i delgeneralplanen kunna ändras med en detaljplan. Natur-, landskaps- och de andra utredningarna, som står som grund för planen, ska dock åter fungera som utgångspunkt för planeringen.





KYRKSLÄTTS KOMMUN

DELGENERALPLAN FÖR MASABY

Tilläggsuppgifter: [www.kyrklatt.fi](http://www.kyrklatt.fi)  
Kontaktuppgifter: Kyrksläotts kommun  
PB 20, 02401 KYRKSLÄTT