

JORVASTRIANGELN

PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN



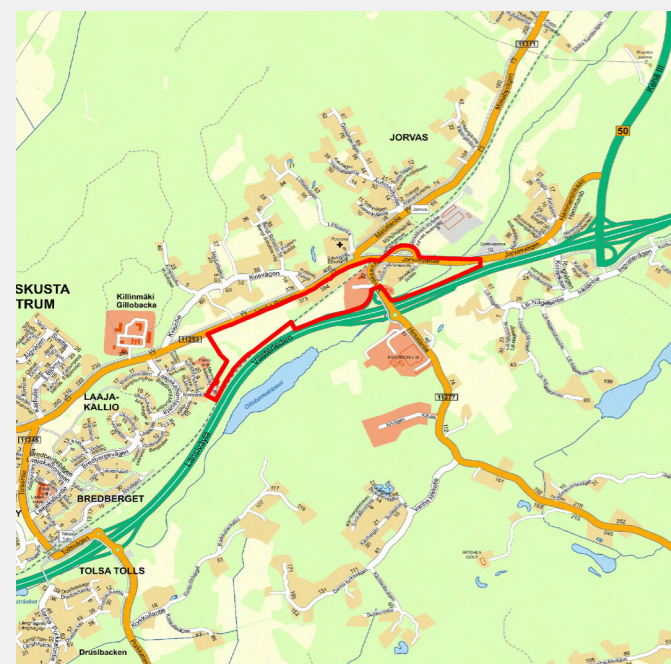
BESKRIVNING AV PROJEKTET

Då planeringen inleds uppgörs projektets målsättningar i enlighet med uppgjorda utvecklingsbilder. Området berörs av, förutom kommunens nya utvecklingsbild för markanvändningen, också av den regionala utvecklingsbilden som uppgjordes före inledningen av delgeneralplanen för Sundsberg och Sarvvik, vilken också omfattar planeringsområdet.

Projektet gäller området mellan Västerleden (stamväg 51) och Gamla Kustvägen, som i delgeneralplanerna för Jorvas och Ingvalsby har anvisats som område för centrumfunktioner. I enlighet med delgeneralplanen skulle en betydande servicekoncentration planeras på södra sidan av kustbanan (affärsutrymme om 26 000 v-m²), och på norra sidan av banan kompletterande bostadsbyggande på åkerområdet som är en del av Gamla Kustvägens kulturlandskap. Jorvas tågstation som finns i områdets omedelbara närhet förbättras och blir färdig år 2021. Bullerutredningen för området blev färdig år 2022.

Tillgängligheten är god till området med affärsverksamhet och arbetsplatser som finns i närheten av Jorvasportens korsningsområde längs Västerleden på södra sidan av kustbanan. Placeringen på en synlig plats ska genomföras i hög kvalitet med tanke på stadsbilden. Om vikten av affären minskar i målsättningen som uppdateras kan tyngdpunkten för den nya markanvändningen i området vara mångsidig företagsverksamhet och fritidstjänster. Avsikten är att placera tjänster för invånarna i Jorvas, såsom en närbutik, så att dessa lätt och smidigt kan användas av även Västerledens trafikanter. Området för boende på norra sidan av banan kompletteras.

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



Preliminär avgränsning



Flygblad

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

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

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på ett område som omfattas av befintliga kommunaltekniska nät men byggandet av dem fordrar också investeringar. Till kostnaderna är t.ex. gatubyggnadsprojekten betydande, å andra sidan fungerar Västerledens planskilda korsning klanderfritt trots den nya markanvändningen. Området är lätt tillgängligt både regionalt och lokalt bl.a. tack vare Västerleden och den närliggande tågstationen i Jorvas. Projektet för förbättring av hållplatsen blir färdigt år 2021. Kollektivtrafikens servicenivå är god på området.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Området söder om kustbanan ägs i huvudsak av kommunen och utvecklingen av det för företagsverksamhet är av mycket stor näringslivspolitisk betydelse: företagstomter inbringar kommunen antingen försäljnings- eller arrendekomster. Målet är att rikligt med nya arbetsplatser ska uppkomma på området, vilket också har en positiv inverkan på kommunens och särskilt Jorvasområdets attraktionskraft. Dessutom använder områdets invånare servicen i kommuncentrum och Masaby. Tack vare områdets centrala läge är utvecklingen av området klimatpolitiskt motiverat.

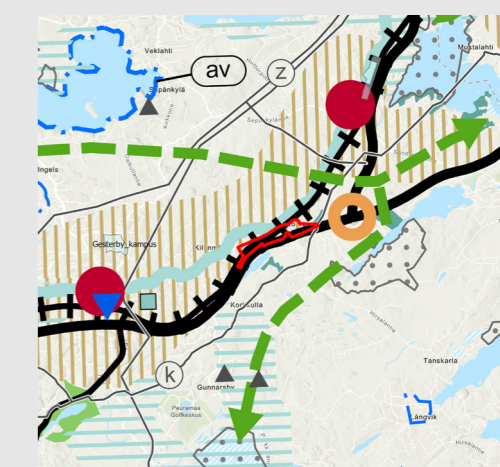
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

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

⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

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

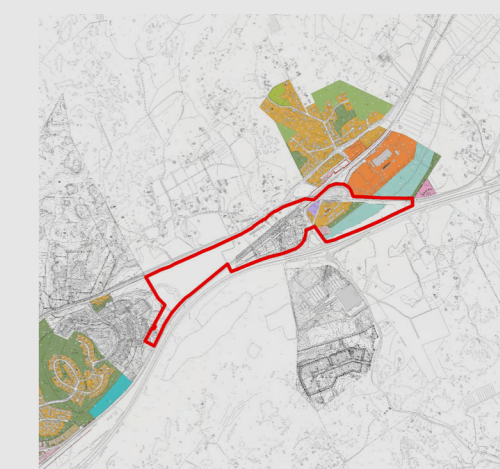
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Utråg ur Jorvas och Ingvalsby delgeneralplan



Planläggningssituationen i närområdet

MAJVIKSPORTEN

PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN



BESKRIVNING AV PROJEKTET

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

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

Den nya gatan väster om kustbanan anpassas efter den anhängiga vägplanen för Ring III så att en ny gata leds



Preliminär avgränsning

från cirkulationsplatsen som ska byggas i korsningen mellan Rusthållsvägen och Masabyvägen till Majviksportens planskilda anslutning på Ring III. Det innebär omorganisering av funktionerna i kvartern 2042 och 2114. På motsvarande sätt granskas markanvändningen öster om kustbanan i kvartern 2043 och 2046 enligt vägplanen. Förbindelsen från Ring III till kvarter 2043 bevaras så länge tills genomförandet av den anhängiga vägplanen verkställs.

I södra delen av kvarter 2042 utreds reservering av området för bostadsproduktion utgående från markägarnas planläggningsinitiativ. I projektet anvisas dessutom en rutt i Helsingforsregionens huvudcykelnät (PÄÄVE) väster om kustbanan samt en eventuell jordkabel som Kolabackens datacentral förutsätter samt annan nödvändig kommunal teknik.



Flygblad

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området. Det genomför markanvändningen i Masaby delgeneralplan. Om en betydande mängd bostadsbyggande genomförs på området, befrämjar det uppfyllande av kommunens MBT-mål.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

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

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

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

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

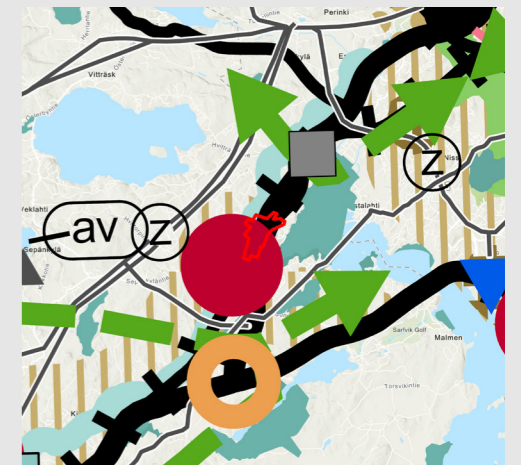
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

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

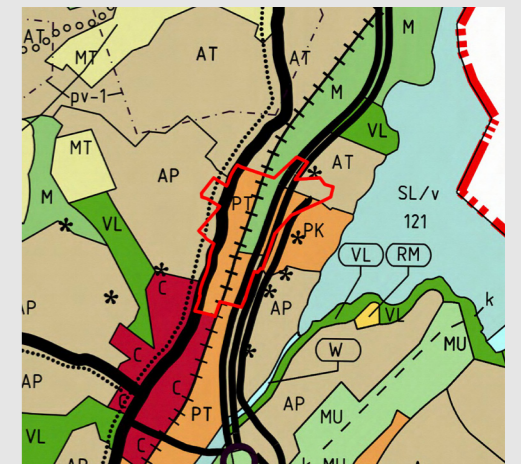
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

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

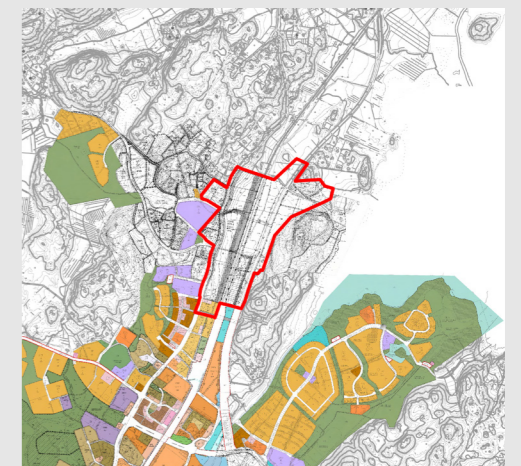
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kyrklätts generalplan 2020



Planläggningssituationen i närområdet

MASABYPORTEN II

PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN

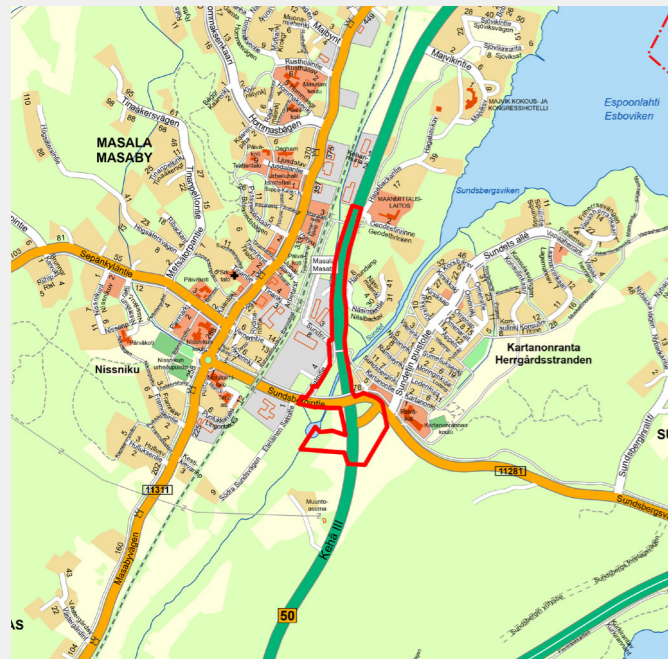


BESKRIVNING AV PROJEKTET

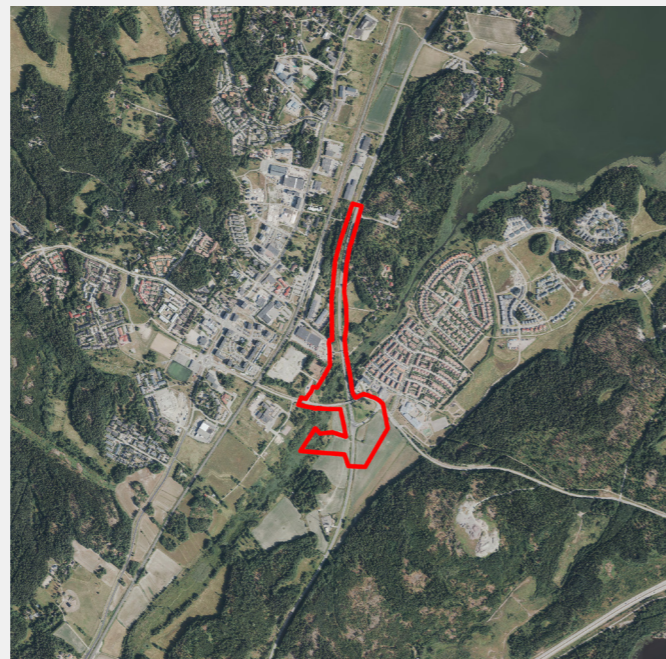
Den detaljerade måluppsättningen i projektet görs enligt de utarbetade utvecklingsbilderna samt Masaby delgeneralplan och den anhängiga vägplanen för Ring III när planeringen inleds.

Projektet genomför markanvändningen i Masaby delgeneralplan och det omfattar Masabyportens planskilda anslutning (Sundsbergsvägen och Ring III) och till dem anknävt skyddsgrön- och naturskyddsområden.

Det mest centrala målet är att möjliggöra åtgärder enligt vägplanen för Ring III så att vägplanen med trafikarrangemang skulle kunna godkännas. För kommunens och områdets invånare är det viktigt att Masabyportens planskilda anslutning byggs och att trafik-säkerheten för fordonstrafiken fås höjd på en ny nivå jämfört med nuläget.



Preliminär avgränsning



Flygblad

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området. Det genomför markanvändningen i Masaby delgeneralplan.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på ett område som omfattas av befintliga kommunaltekniska nät men byggandet av dem fordrar också investeringar. Till exempel kostnaderna för den nya Masabyportens planskilda anslutning på Ring III är avsevärda, trots att staten deltar i anläggningen av den. Tack vare den närliggande tågstationen och stamnätet för busstrafik är servicenivån god på området.

Bullerbekämpningsåtgärderna inverkar på byggnadskostnaderna. Man bekämpar buller i första hand genom att placera byggnaderna så att de förhindrar att bullret når gårdsområdena.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- LIVS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Kommunen äger inte mark på området och projektet är inte i första hand näringspolitiskt, trots att Masabyportens nya planskilda anslutning förbättrar Masaby centrum attraktionskraft som område för handel och företagsverksamhet. Tack vare förbättringen av trafikens smidighet är genomförandet av den planskilda anslutningen klimatpolitiskt motiverat.

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

Behovet av naturutredningar i projektet utreds när planeringen inleds.

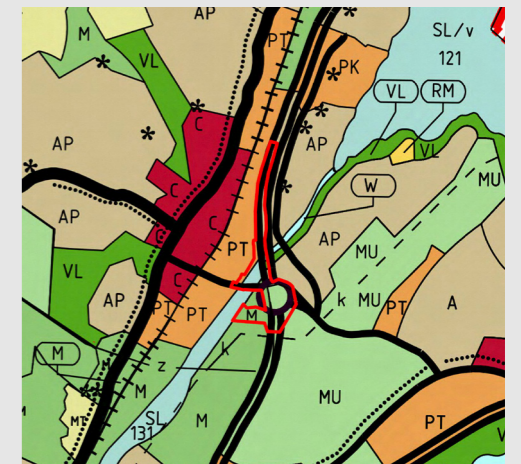
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

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

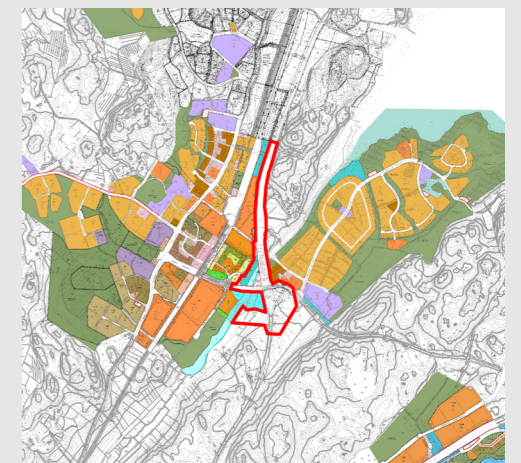
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kyrklätts generalplan 2020



Planläggningssituationen i närområdet

SARVVIKSSTRANDEN

PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN



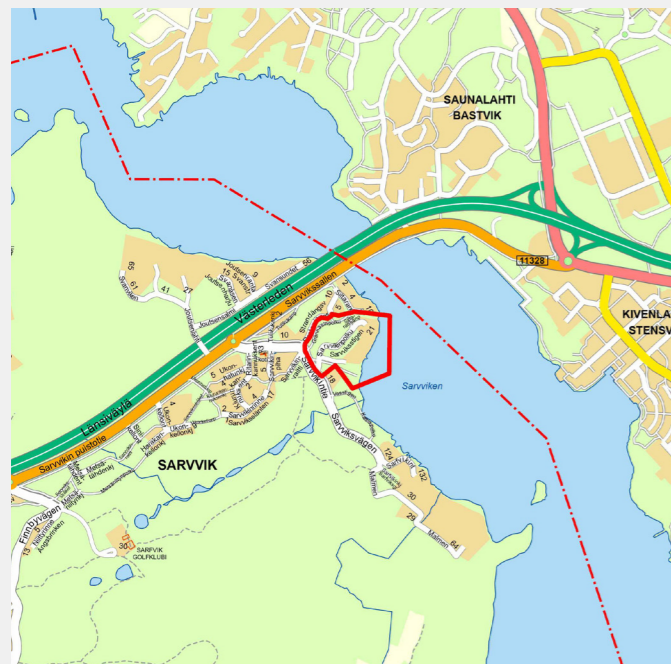
BESKRIVNING AV PROJEKTET

Programmet för deltagande och bedömning för projektet har godkänts i kommunaltekniska nämnden 15.6.2016 (§ 49). Projektet ligger på Esbovikens strand på Sarviks bostadsområde på en synlig plats vid havsstranden. Likaså syns platsen till Västerleden. Med anledning av läget ska byggandet utföras i hög kvalitet med tanke på stadsbilden.

Projektet gäller två kvarter (2203 och 2204), av vilka det östra gränsar till havsstranden, och på dess plats planeras en betydande mängd ny byggrätt för flervåningshus. Dessutom är målet att på området placera en strandpromenad och en småbåtshamn. På strandpromenaden är syftet att genomföra verksamhet som betjänar invånarna, som ett café som också skulle fungera som bas för småbåtshamnen. Markanvändningen i

kvarteret för småhustomter på backkrönet har ändrats till småhustomt i bolagsform. Sarviksstrandens planförslag var framlagt år 2019.

Fastän området stöder sig på servicen i Masaby, kommuncentrum och Esbo, är projektet positivt med tanke på utvecklingen av Sarviks bostadsområde, eftersom det främjar placering av service på området. I områdets omedelbara närhet finns ett daghem som öppnades hösten 2016. I den närbelägna detaljplanen för Sarviksporten finns dessutom en plats för ett inlärningscenter. I omedelbar närhet av projektet ligger också Sarviks golfbana.



Preliminär avgränsning



Flygblad

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

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

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på område med befintliga kommunaltekniska nät och på ett lättillgängligt område. Visserligen torde den eftersträvade byggnadsmängden fordra förbättring av kommunalteknikens kapacitet eller byggande av ny kommunalteknik. Det kommer antagligen lite nytt gatubyggande. Kollektivtrafikens servicenivå är god på området.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet är privat och det är inte i första hand näringslivspolitiskt, eftersom det torde ge området endast några nya arbetsplatser och även de är eventuellt säsongbetonade. En eventuell småbåtshamn betjänar områdets invånare.

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

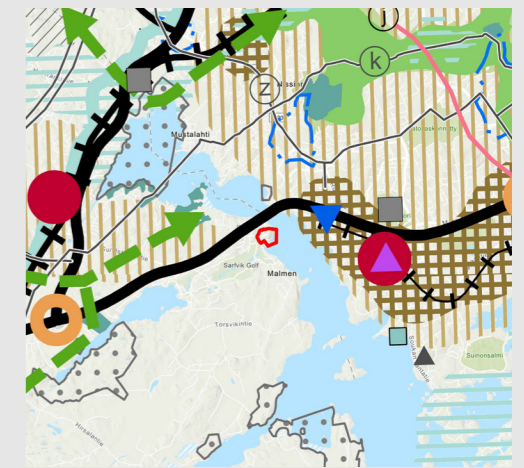
Projektets naturvärden har utretts, men byggandet på en mycket synlig plats i landskapet fordrar kvalitativ styrning av byggnadssättet.

Ett av projektets mål är att i närheten av stranden möjliggöra en förbindelse som skulle göra rekreationsrutterna på bostadsområdet i Sarvik mångsidigare. Syftet är att placera idrottsfunktioner på bergskränet för att glädja områdets invånare. I övrigt äventyrar projektet inte med detaljplanen förenliga naturvärden eller rekreationsförbindelser. I en eventuell småbåtshamn borde man anlägga några gästbåtsplatser, vilket skulle mångsidiggöra småbåtsservicen i Kyrklätt.

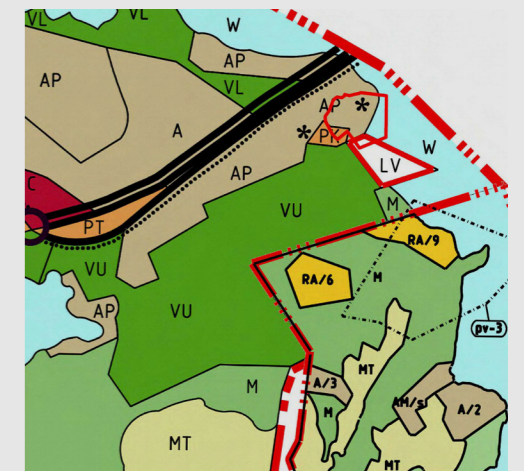
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

Stensviks metrostation, som torde tas i bruk år 2023, ligger några kilometer från delarna längst österut på Sarviks bostadsområde. Det kommer antagligen att inverka positivt på byggandet av området. Kommunen ska se till att det finns tillräckliga bussturer på Sarviksallén då byggandet av bostadsområdet i Sarvik framskrider.

PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kyrklätts generalplan 2020



Planläggningssituationen i närområdet

TASSBACKEN

PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN



BESKRIVNING AV PROJEKTET

Projektet ligger norr om Masaby tätort, i Bobäcks by. Området som planläggs för småhusboende ligger väster om Masabyvägen, i zonen mellan Bobäcks skola och Hommas bostadsområde. I områdena kring Masabyvägen finns småhusbyggande av glesbygdsnatur, och ett nytt särpräglat bostadsområde planeras väster om det. Avståndet mellan Masaby centrum och tåghållplatsen är som mest ett par kilometer. Från området ska smidiga trafikförbindelser byggas till Masabyvägen och Masaby centrum, idrottsparken och näromgivningen. Projektet förstärker utvecklingen av Masaby centrum.

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

Målet är ett nytt bostadsområde i Bobäck med intressant miljö och högklassigt byggnadssätt. Preliminärt kunde ett hundratal egnahemstomter placeras på området.



Preliminär avgränsning



Flygblid

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

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

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

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

Servicenivån på kollektivtrafiken på området är nöjaktig, och de närmaste busshållplatserna ligger på promenadavstånd. Dessutom ligger Masaby tåghållplats endast ett par kilometer från området. Bobäcks skolan med årskurserna 1–6 ligger i områdets norra del. Den närmaste motsvarande finska skolan ligger på mindre än kilometer från området. Närskolornas och daghemmens beredskap att ta emot nya elever utreds.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

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

Det nya bostadsområdet som kompletterar Bobäcks by kompletterar samhällsstrukturen och har även positiva klimatkonsekvenser med tanke på läget. Områdets planeringsmål är att bevara det befintliga trädbeståndet så att förminskningen av kolsänkan försvåras.

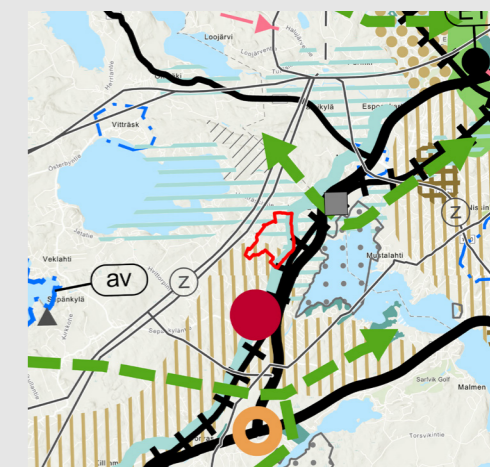
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

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

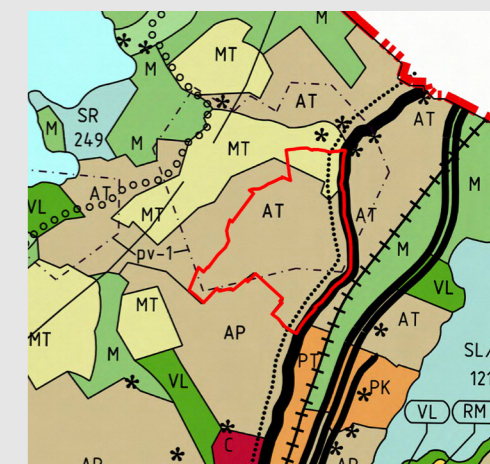
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

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

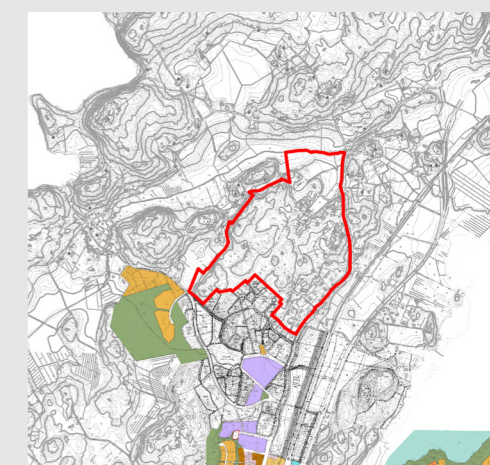
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kyrklätts generalplan 2020



Planläggningssituationen i närområdet



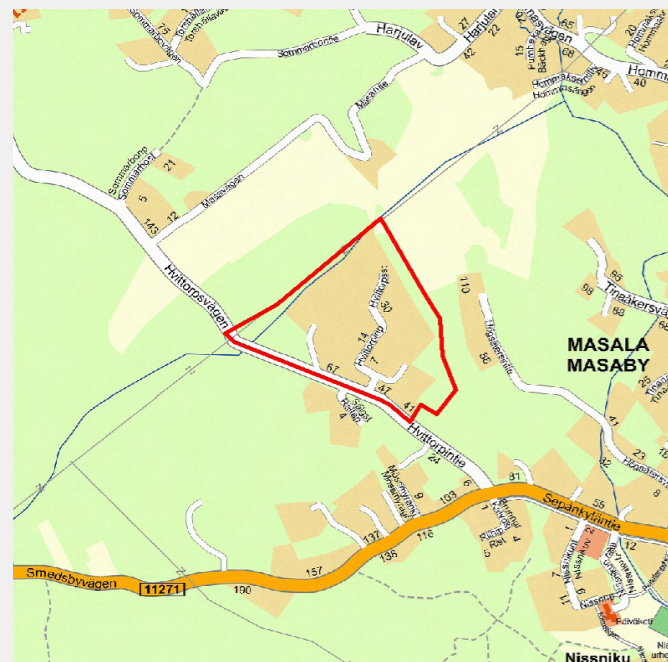
BESKRIVNING AV PROJEKTET

Projektet ligger i den västra delen av Masaby tätort. Planeringsområdet som ska planläggas för småhusboende ligger norr om Blåbärsbrinkens detaljplaneområde och Hvittorpsvägen. På området finns småhusbyggnation av glesbygdskaraktär, men genom kompletterande byggande uppstår ett personligt nytt bostadsområde. Avståndet mellan Masaby centrum och tåghållplatsen är som mest ett par kilometer. Från området ska smidiga trafikförbindelser byggas till Masaby centrum, idrottsparken och näromgivningen. Projektet förstärker utvecklingen av Masaby centrum.

I markanvändningen bör man beakta målen för ordnandet av trafiken och kommunaltekniken på närområdet.

Ordnandet av kollektivtrafik till området utreds i samarbete med HRT. Enligt Masaby delgeneralplan har områden i södra ändan av den nya ringförbindelsen anvisats för placering av service. I enlighet med detaljplanen för Blåbärsbrinken byggs en del av Hvittorpsvägen till gata med gång- och cykelförbindelser.

Målet är ett nytt bostadsområde med intressant miljö och högklassigt byggnadssätt som gränsar till Masagårds åkerområden i enlighet med Masaby delgeneralplan.



Preliminär avgränsning



Flygblad

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

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

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Fastän de kommunaltekniska näten ligger i närheten av området, innebär byggandet av området en stor kostnad. Fordonstrafiken på området leds enligt principerna i Masaby delgeneralplan innan ringförbindelsen byggs till Smedsbyvägen.

Serviceinivån inom kollektivtrafiken på området är dålig och busstureorna betjänar inte det nya bostadsområdet förrän den nya ringförbindelsen enligt delgeneralplanen för Masaby har byggts. Avsikten är att busstrafiken ska löpa längs ringförbindelsen. Tåghållplatsen ligger på ett par kilometers avstånd från området. Sundsbergsvägen är den närmaste hållplatsen för stamlinjen för busstrafik i riktningen mot kommuncentrum och Helsingfors. Närskolans beredskap att ta emot nya elever utreds, sannolikt måste en plats för ett nytt daghem reserveras på området.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet ligger delvis på kommunägda marker. Fastän projektet inte är näringslivspolitiskt, har det då det fullföljs tack vare det ökande invånarantalet en positiv inverkan på mångsidigare tjänster i Masaby centrum. Bostadstomterna som ska planläggas ger kommunen försäljnings- eller hyresintäkter.

Det nya bostadsområdet som kompletterar Masaby närort kommer på längre sikt att komplettera samhällsstrukturen och är således också gynnsamt för klimatet.

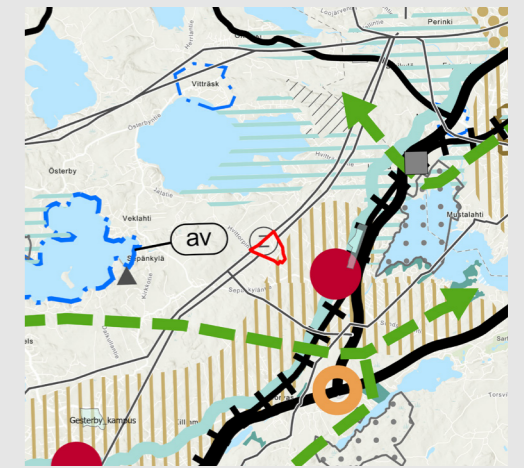
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Naturvärdena utreds vid planläggningen. Det skyddande trädbeståndet vid Masagårds åkerfält ska bevaras och på så sätt kan man möjliggöra ett behagligt mikroklimat på det nya bostadsområdet.

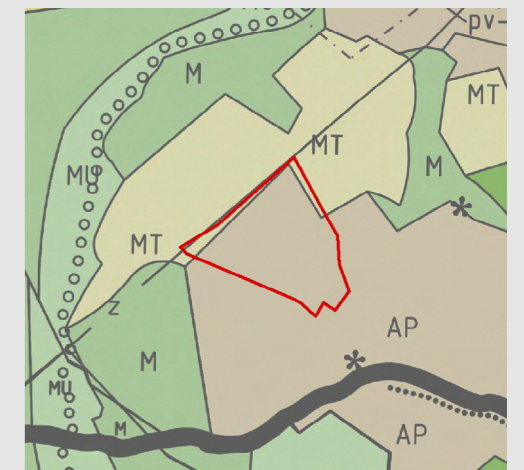
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

Kommunen måste främja beredskapen att bygga den planskilda anslutningen för Ring III och Masabyporten, eftersom okontrollerad tillväxt av tätorten kan leda till bl.a. problem med trafikfunktionen.

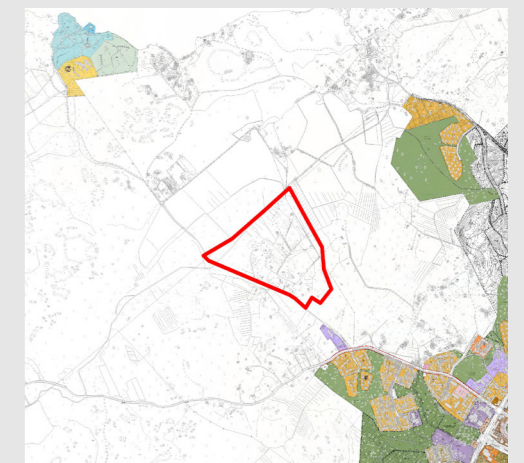
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Utrag ur Jorvas och Ingvalsby delgeneralplan



Planläggningssituationen i närområdet

INGVALSPORTEN

PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN



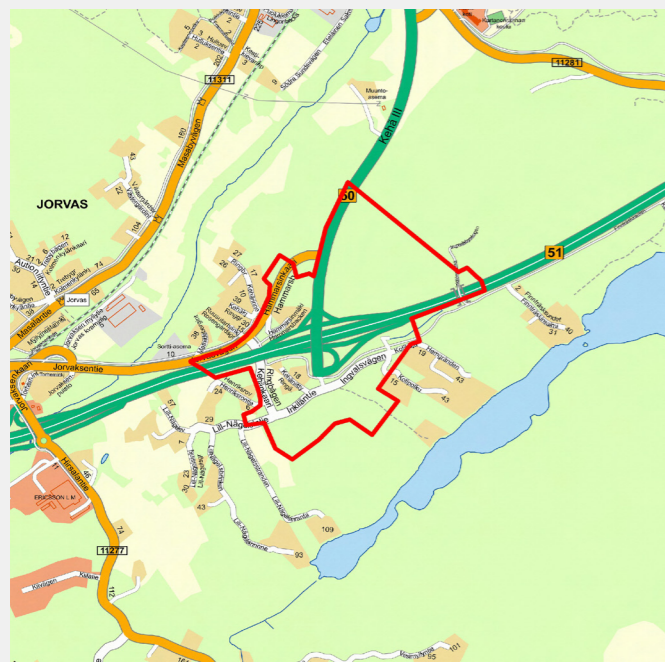
BESKRIVNING AV PROJEKTET

Då planeringen inleds förenhetligas projektets målsättningar med uppgjorda utvecklingsbilder. I området gäller utöver utvecklingsbilden för markanvändningen i kommunen också utvecklingsbilden för Jorvas och Sundsberg 2060.

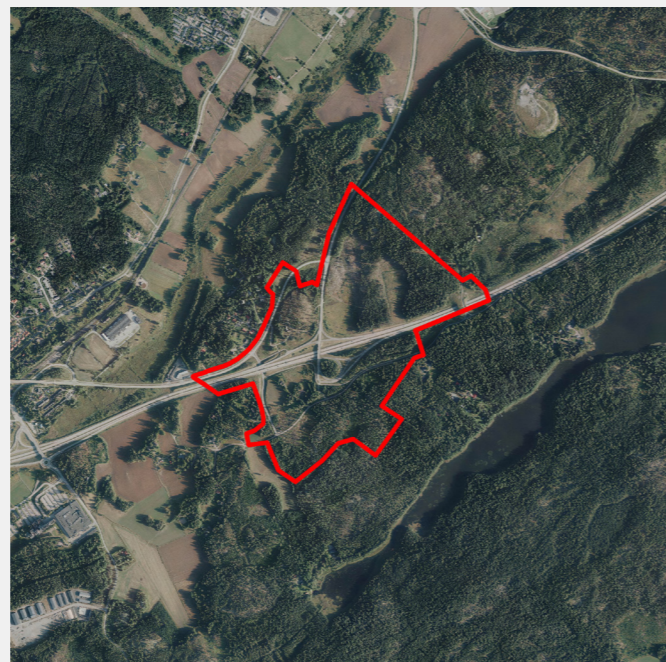
Ingvalsportens tidigare planprojekt, som lagts ner, följde landskapsplanen samt delgeneralplanen för Jorvas och Ingvalsbys: i handelskoncentrationen fanns affärsutrymme om så mycket som 75 000 v-m². Projektets förutspådda ökning av trafikmängderna förutsatte betydande förbättring av korsningsarrangemangen på de regionala huvudlederna (Västerleden och Ring III). Med anledning av det blev kostnaderna höga och det fanns inga förutsättningar för projektet. Även näthandels förutspådda utveckling var ofördelaktig för projektet. Med anledning av det som beskrivits ovan beslutade sig den instans som var ansvarig för planläggningen avstå från projektet i slutet av år 2015.

Projektet ligger i närheten av regionala huvudleders korsningsområde på ett område med god närbarhet. Det ligger också på en mycket synlig plats, och därmed ska området stadsbildsmässiga mål ställas högt. Troligtvis minskar vikten av affären i målpställningen som ska uppdateras och områdets nya markanvändning kan kopplas t.ex. till datacentralen som genomförs på Kolabackens område samt till mångsidigare företagsverksamhet än tidigare och möjliggörande av fritidstjänster. Projektet kopplas till de närmaste detaljplanerna beträffande markanvändningen och trafiklösningarna.

I samband med projektet utreds behovet av ändring av vägplanen för Västerleden och Ring III samt kopplande av det regionala trafiknätet till de närliggande detaljplanerna. Det regionala huvudcykelvägsnätet (PÅÅ-VE) leds genom området.



Preliminär avgränsning



Flygblid

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier och genomför markanvändningen i delgeneralplanen för Jorvas och Ingvalsbys.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Ifall projektets målpställning inte längre baserar sig på idén med en utrymmekrävande handel i första hand, och därmed inte på de förutspådda trafikmängderna, minskar de kommunaltekniska kostnaderna för projektet avsevärt jämfört med det nedlagda projektet, eftersom förbättringsåtgärderna i huvudledernas korsningsområde är mycket förmånligare. Förstås förutsätter genomförandet av projektet fortfarande avsevärt byggande av kommunalteknik. Må det konstateras att transportavloppet som löper genom området är ett tryckavlopp på området och genom det kan inte ledas avloppsvatten, vilket påverkar kostnaderna för genomförande av vattenförsörjning.

Området ligger regionalt sett på ett väl tillgängligt område där servicenivån inom kollektivtrafiken är hyfsad/god även utan inverkan av den närliggande tågstationen i Jorvas.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet är privat och näringslivspolitiskt. Antalet nya arbetsplatser uppskattas bli rätt stort då området genomförs. Vid genomförandet har projektet en positiv inverkan på kommunens attraktionskraft och kommunbild.

Läget i korsningsområdet mellan Västerleden och Ring III är regionalt sett lättillgängligt, och dessutom är servicenivån inom kollektivtrafiken förmånlig för byggandet av området. Således är projektet ur ett klimatperspektiv motiverat.

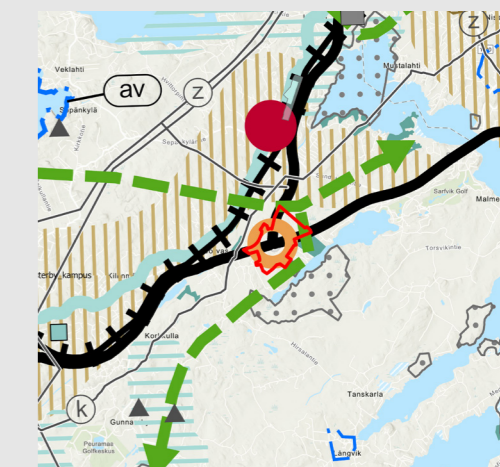
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Projektets naturvärden har utretts. Tyngdpunkten i planeringen av området ligger på genomförandet av en högklassig stadsbild.

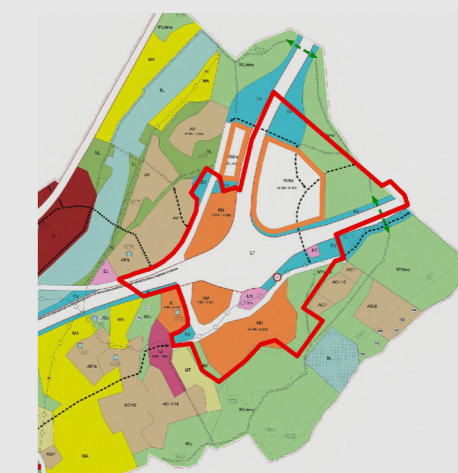
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

Inledandet av projektet förutsätter planläggningsinitiativ av områdets markägare.

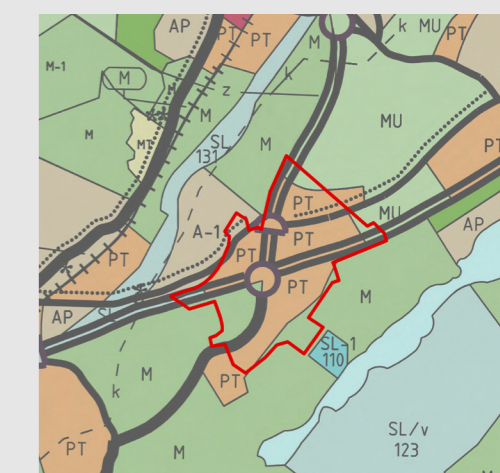
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Utrag ur Jorvas och Ingvalsbys delgeneralplan



Planläggningssituationen i närområdet



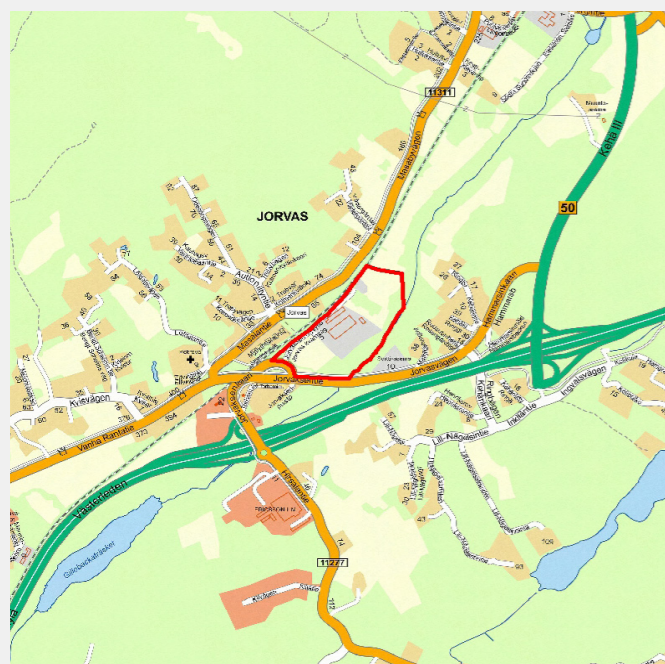
BESKRIVNING AV PROJEKTET

Projektet ligger i Jorvas, på området mellan kustbanan och Sundets bäckfåra i den omdelbara närheten av Jorvas tåghållplats. Ändringen och utvidgningen av detaljplanen omfattar förutom det befintliga företagsverksamhetsområdet också planeringen av markanvändningen norr om området. Området ligger på en synlig plats både till kustbanan och Västerleden.

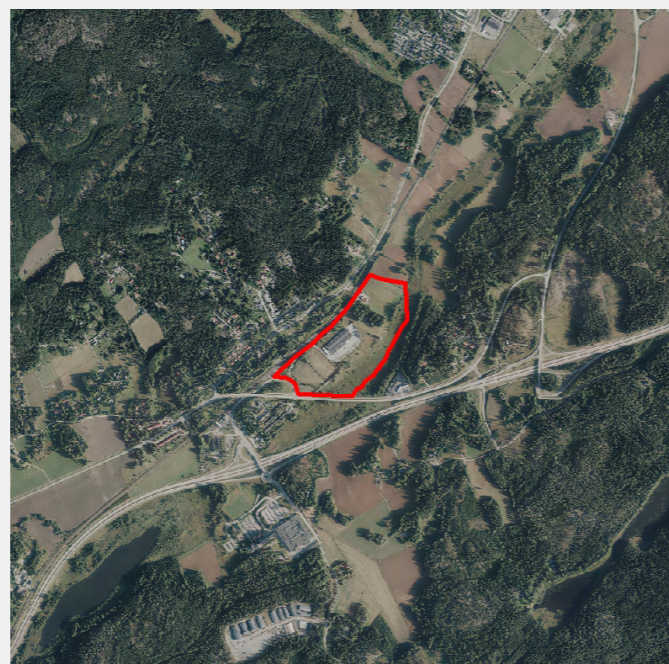
Målet är att i enlighet med delgeneralplanen för Jorvas och Ingvalsby ändra användningsändamålet för det nuvarande området, som planlagts som arbetsplatsområde men som inte bebyggt fullt ut, till stadsligt bostadsområde. Det är motiverat att koncentrera en stor mängd bostadsproduktion på stationsområdet. Den skyddade byggnaden Jorvas kvarn istandsätts till områdets landmärke. I första hand strävar man efter

att skydda bostadsgårdarna mot trafikbuller genom placering av nybyggnad och kvartersstrukturer. Bekämpning av buller från fordons- och spårtrafiken är en central utmaning i planeringen av området. Bullerutredningen för området blev färdig år 2022.

Området planeras så att det passar ihop med funktionerna på Jorvas tåghållplats. Den förnyade hållplatsen blev färdig år 2021. Markanvändningen stöder sig på fungerande gång- och cykelförbindelser. Dessutom ska utmanande trafik- och parkeringsarrangemangen göras skickligt. De nya byggnadernas arkitektur och miljöbyggandet ska vara högklassigt. Bevarandet av den befintliga företagsverksamheten ska tryggas, och man måste vid planeringen ägna särskild uppmärksamhet åt det successiva byggandet av området.



Preliminär avgränsning



Flygblid

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området. På området genomförs bostadsbyggande som befrämjar genomförandet av kommunens MBT-mål.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på område med befintliga kommunaltekniska nät. Nybyggnad förutsätter dock byggande av kommunalteknik, vilket medför avsevärda kostnader. Området ligger på en trafikmässigt lättillgänglig plats. Servicenivån inom kollektivtrafiken på området är god bl.a. tack vare stambusslinjen och tåghållplatsen. Åtgärderna för bekämpning av buller och vibrationer från spårtrafiken kan inverka på ekonomin i projektets genomförandeskede. Likaså ska åtgärderna för bekämpning av buller från fordonstrafiken på Västerleden beaktas. Bullerutredningen för området blev färdig år 2022.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- LIVS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet är privat och det har bara ringa näringspolitiska konsekvenser, men beroende på det kommande invånarantalet kommer det sannolikt någon service på området. Nya invånare inverkar positivt på uppfyllandet av den planerade servicen i Jorvatriangeln. Dessutom använder områdets invånare servicen i kommuncentrum och Masaby. Utvecklingen av området stärker Jorvas stationsområdes stadsbild på ett positivt sätt och utökar dess attraktionskraft.

Enligt utvecklingsbilden för Jorvas och Sundsberg som blev färdig år 2021 genomförs byggandet på stationsområdet i trä och massivträ. En god servicenivå inom kollektivtrafiken, ett klimatvänligt byggsätt och byggande på åkerområde är i linje med byggande av kommunens klimatmål.

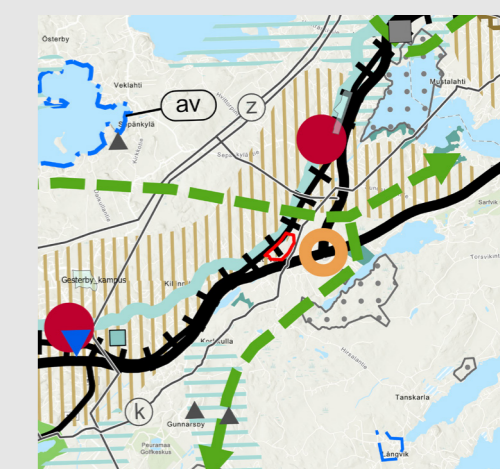
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

På området finns inga objekt med betydande naturvärden förutom Sundets naturskyddsområde.

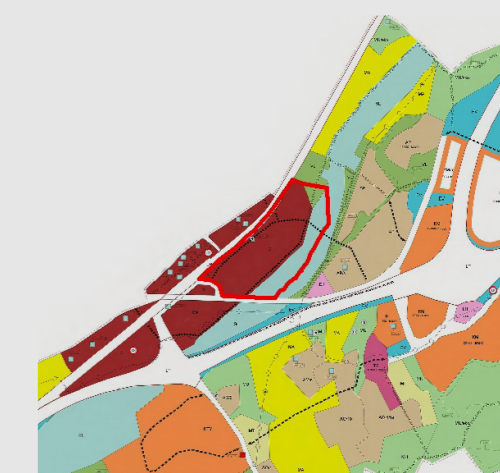
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

Jorvas tåghållplats funktioner och markanvändningen för Västra Jorvas kvarn beaktas vid planeringen av området. Gång- och cykelförbindelsen i riktning mot Masaby, som är en del av det regionala huvudnätet för cykling (PÅÄVE), planeras i anslutning till projektet. Sundets bäckfåra är ett naturskyddsområde, så behandlingen av dagvattnet på området måste göras skickligt.

PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kyrklätts generalplan 2020



Planläggningssituationen i närområdet

VÄSTRA JORVAS KVARN

PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN

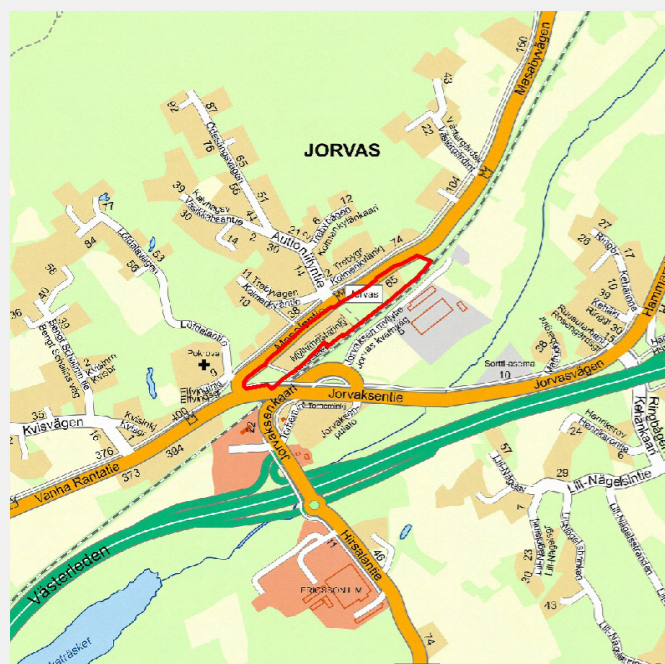


BESKRIVNING AV PROJEKTET

Projektet ligger i Jorvas på området mellan Masabyvägen och kustbanan, i Jorvas tåghållplats omedelbara närhet.

Målet är kompletterande byggande av ett bostadsområde med betydande byggnadskultur och effektivare byggande av de befintliga tomterna i samklang med den nuvarande situationen. På området finns flera skyddade byggnader. Bevarandet av dem säkerställs i detaljplaneändringen. Med hjälp av nybyggande strävar man efter att skydda bl.a. gårdsområden från trafikbuller. Bekämpning av buller från fordons- och spårtrafiken är en central utmaning i planeringen av området liksom även smidiga trafik- och parkeringsarrangemang. Dessutom ska följderna av den ökande trafikmängden på Masabyvägen beaktas i gatubygget.

Detaljplanen bereds så att den är förenlig med Jorvas tåghållplats funktioner, och även kopplingen till detaljplanerna för Jorvatriangeln och Norra Jorvas bl.a. med avseende på förbindelserna för gång- och cykling samt fordonstrafik beaktas i planeringen av markanvändningen. Den förnyade tåghållplatsen blev färdig år 2021. Bullerutredningen för området blev färdig år 2022.



Preliminär avgränsning



Flygblad

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området. På området genomförs bostadsbyggande som befrämjar genomförandet av kommunens MBT-mål.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på område med befintliga kommunaltekniska nät. Nybyggandet kommer att fordra bl.a. byggande av ett nytt gatunät och vattenförsörjning, men en del av dessa genomförs i samband med projektet för förbättring av Jorvas tåghållplats. Området är trafikmässigt på en mycket lättillgänglig plats och kollektivtrafikens servicenivå är god bl.a. tack vare den närbelägna tåghållplatsen. Åtgärderna för bekämpning av buller och vibrationer från spårtrafiken kan påverka ekonomin för skedet av genomförandet av projektet. Resultaten av den utarbetade bullerutredningen beaktas i planeringen.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- LIVS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet ligger i huvudsak på privat mark, men det finns också kommunägda fastigheter på området. Tomter som planläggs för boende och genomförs på kommunägd mark inbringar kommunen antingen försäljnings- eller arrendeinkomster. Projektet har inga näringslivspolitiska verkningar, fastän de nya invånarna inverkar positivt på genomförandet av servicen som planerats i Jorvatriangeln. Utvecklingen av området stärker Jorvas stationsområdes stadsbild på ett positivt sätt och utökar dess attraktionskraft.

Enligt utvecklingsbilden för Jorvas och Sundsberg, som blev färdig år 2021, uppförs nybyggnaderna på stationsområdet i trä och massivträ. Dessutom bidrar läget i området med god servicenivå inom kollektivtrafiken till kommunens klimatpolitiska mål.

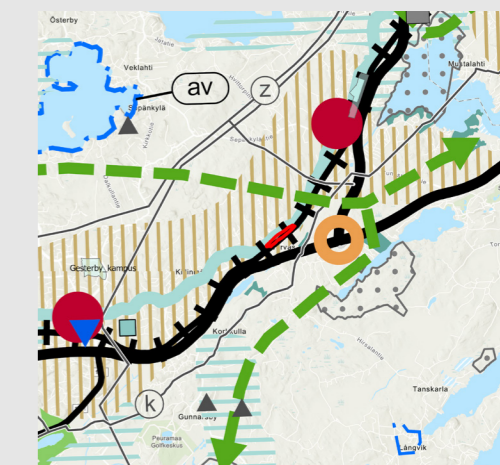
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATION- SMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

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

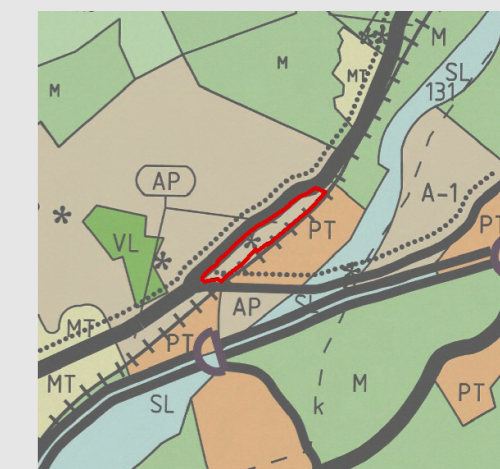
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

Den förnyade tåghållplatsen i Jorvas blev färdig år 2021.

PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kyrklätts generalplan 2020



Planläggningssituationen i närområdet

MASABY STATION- SOMRÅDE

PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN



BESKRIVNING AV PROJEKTET

Projektet ligger på stationsområdet, i Masaby centrum i området mellan Masabyvägen och kustbanan. Planändringen omfattar utöver det obebodda parkområdet också två kvarter. Förnyandet av markanvändningen styrs av bl.a. Utvecklingsbild för Masaby och Bobäck 2040 – En stad nära naturen och kvalitets- och miljöplanen för Masaby. Likaså beaktas principerna i En blick in i framtiden – Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrklätt 2040 och 2060 vid planeringen.

Den betydande nya bostadsproduktionen i den omedelbara närheten av omstigningsplatsen för kollektivtrafik som ska utvecklas, det vill säga området som ska utvecklas till resecenter, är funktionellt utmärkt. I stenfötterna till flervåningshusen invid Masabyvägen planläggs affärs- och servicelokaler. Så erbjuder sig en smidig vardag för invånarna och områdets användare.

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

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



Preliminär avgränsning



Flygblad

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

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

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på område med befintliga kommunaltekniska nät och på ett lättillgängligt område. Å andra sidan förutsätter nybyggande också ny kommunal teknik på området, och t.ex. de offentliga utomhusutrymmena ska på grund av sitt centrala läge genomföras högklassigt.

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

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- LIVS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

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

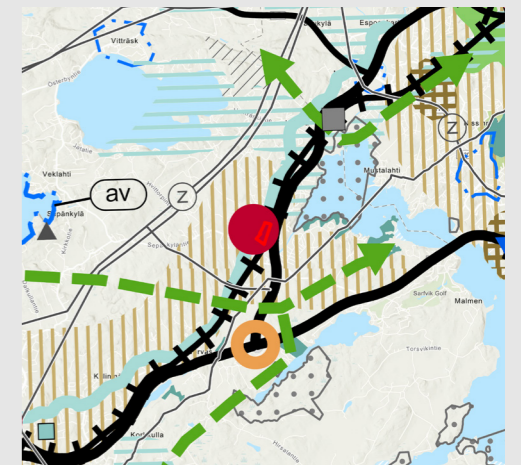
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATION- SMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

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

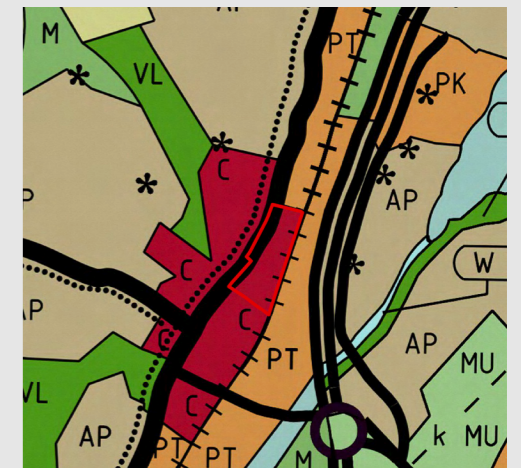
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

I den allmänna planen för Masabyvägen och i kvalitets- och miljöplanen för Masaby har det föreslagits åtgärder för utveckling av området. Kommunen måste främja den successiva förbättringen av Masabyvägen samt beredskapen för genomförandet av Ring III och Masabyportens planskilda anslutning, eftersom okontrollerad tillväxt av tätorten bl.a. kan leda till problem med trafikfunktionen. Också de begränsningar som jordkabeln för Kolabäckens datacentral medför ska beaktas.

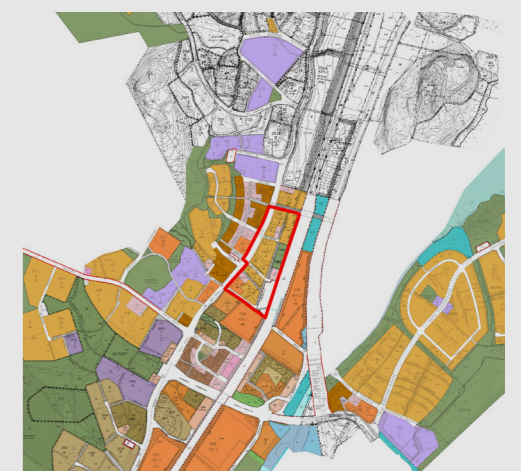
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kyrklätts generalplan 2020



Planläggningssituationen i närområdet

MASABYPORTEN III

PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN



BESKRIVNING AV PROJEKTET

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

Projektet genomför markanvändningen i Masaby delgeneralplan: området är reserverat för centrumfunktioner. I den omedelbara närheten av Masaby station ska placeras en betydande mängd boende och eventuellt lite affärsutrymme.

Öster om kustbanan planeras markanvändningen så att den är förenlig med Masaby delgeneralplan och vägplanen för Ring III så att Sundsvägen utstakas norrut

till kvarter 2043 för företagsverksamhet. I den omedelbara närheten av tågstationen planeras ett kvarter för bostadsflervåningshus i bullerområdet mellan kustbanan och Ring III. Till projektet hör likaså möjliggörande av gatuförbindelse över Ring III till områdena Solbacka och Majvik.

Det mest centrala målet är att möjliggöra åtgärder enligt vägplanen för Ring III. För kommunens och områdets invånare är det viktigt att Masabyportens planskilda anslutning byggs och att trafiksäkerheten för fordonstrafiken fås höjd på en ny nivå jämfört med nuläget.



Preliminär avgränsning



Flygblid

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området. Det genomför markanvändningen i Masaby delgeneralplan. Om en betydande mängd bostadsbyggande genomförs på området, befrämjar det uppfyllande av kommunens MBT-mål.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på ett område som omfattas av befintliga kommunaltekniska nät men byggandet av dem fordrar också investeringar. Till exempel kostnaderna för den nya Masabyportens planskilda anslutning på Ring III är avsevärda, trots att staten deltar i anläggningen av den. Tack vare den närliggande tågstationen och stamnätet för busstrafik är servicenivån god på området.

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

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Kommunen äger inte mark på området och projektet är inte i första hand näringspolitiskt, trots att Masabyportens nya planskilda anslutning förbättrar Masaby centrum attraktionskraft som område för handel och företagsverksamhet. Målet är att en betydande mängd bostadsbyggande genomförs på området, vilket innebär att invånarna ökar trycket på att servicen i Masaby ska bli mångsidigare. På de lägsta våningarna i byggnaderna reserveras utrymme för affärer och kontor. Tack vare områdets centrala läge är utvecklingen av området klimatpolitiskt motiverat.

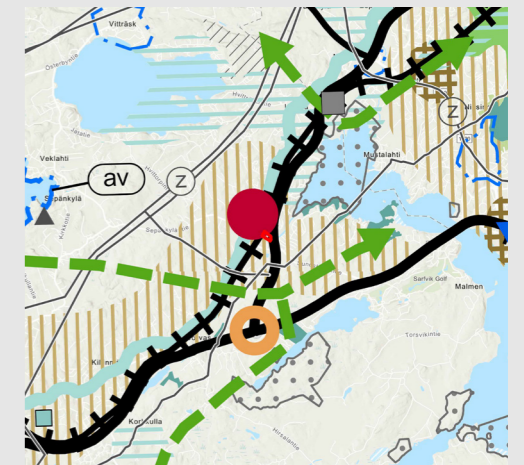
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Behovet av naturutredningar i projektet utreds när planeringen inleds.

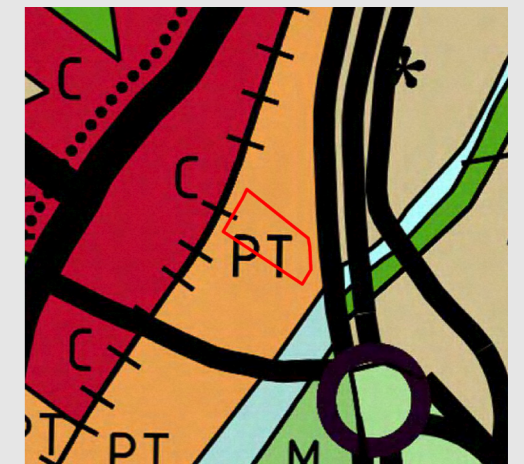
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

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

PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kyrklätts generalplan 2020



Planläggningssituationen i närområdet

SARVVIKSÄNGEN

PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN



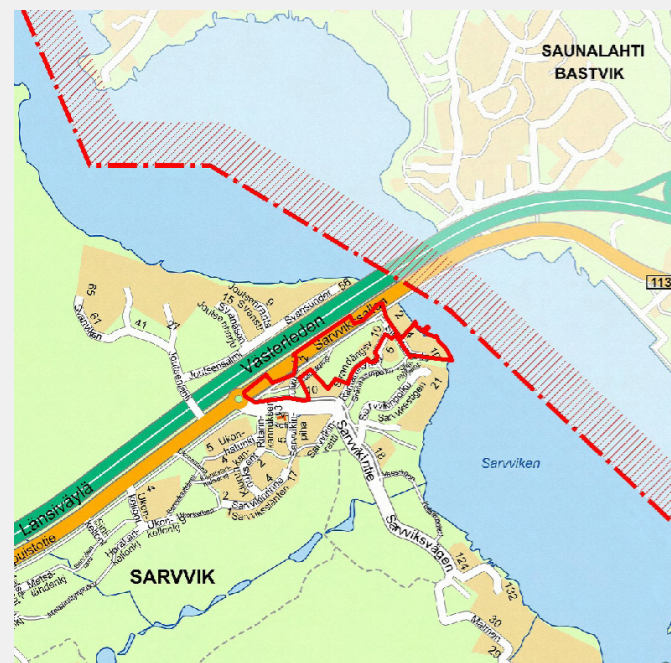
BESKRIVNING AV PROJEKTET

Programmet för deltagande och bedömning för projektet har godkänts i samhällstekniska nämnden XX.XX.2022. Det ligger på Esbovikens strand på Sarviks bostadsområde genast söder om Västerleden. Detaljplaneändringen gäller fem kvarter med tillhörande rekreationsområden. Funktionerna i den närliggande, visserligen rätt lilla småbåtshamnen betjänar också nya invånare som flyttar till området.

Eftersom det finns en plats för en närbutik i Sarviks portens detaljplan ändras Sarviksvägens närbutikskvarter till boende. Eftersom området syns bra till Sarviksallén, har sättet för genomförande av området en stor inverkan på hur bostadsområdet ser ut. En lösning som passar in i omgivningen fordrar styrning av byggandet. Ett mål är att på området genomföra tillräckligt effek-

tivt byggande och mångsidig bostadsproduktion så att det passar in i det havsnära landskapet. Till området hör också en del av Esbovikens strandzon och effektivisering av byggandet av det utreds.

Fastän området stöder sig på servicen i Masaby, kommuncentrum och Esbo, är projektet positivt med tanke på utvecklingen av Sarvik, eftersom det främjar placering av service på området. I områdets omedelbara närhet finns ett daghem, dessutom planerar man bygga ett inlärningscenter i Sarvik. Sarviks golfbana ligger också i projektets omedelbara närhet.



Preliminär avgränsning



Flygblid

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området. Genom det uppdateras markanvändningen i Kyrklätts generalplan 2020. Om en betydande mängd bostadsbyggande genomförs på området, befrämjar det uppfyllande av kommunens MBT-mål.

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet ligger på område med befintliga kommunaltekniska nät och på ett lättillgängligt område. Visserligen torde den eftersträvade byggnadsmängden fordra förbättring av kommunalteknikens kapacitet eller byggande av ny kommunalteknik. Det kommer antagligen lite eller inget nytt gatubyggande. Kollektivtrafikens servicenivå är god/hyfsad på området.

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet är privat och inte näringspolitiskt, eftersom det inte är på kommande några arbetsplatser på området. Projektet är dessutom klimatpolitiskt motiverat tack vare sin goda närbarhet.

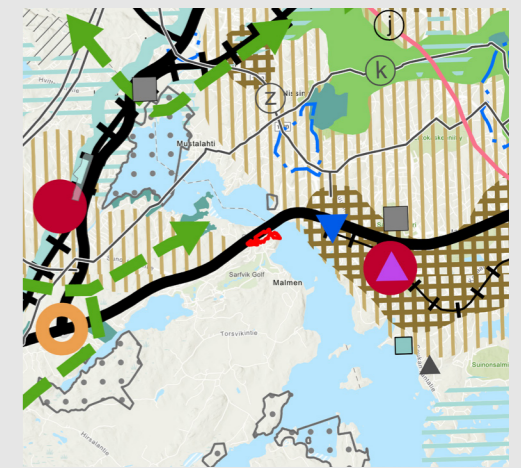
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Projektets naturvärden har utretts, men åtminstone en del av projektets byggnader syns bra till Sarviksallén, vilket kräver kvalitativ styrning av byggnadssättet.

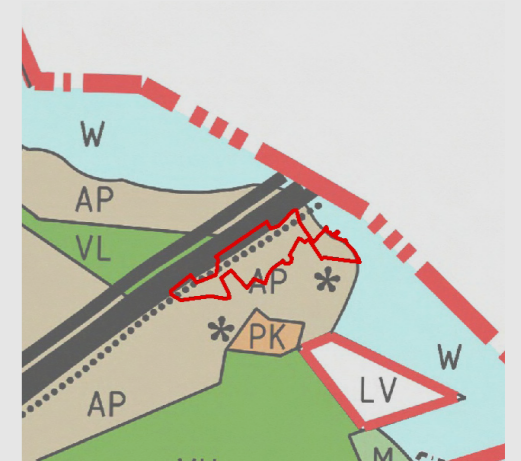
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

Stensviks metrostation, som blir färdig år 2023, ligger på några kilometers avstånd från de östligaste delarna av bostadsområdet i Sarvik, vilket lär intressera nya invånare. Kommunen ska se till att det finns tillräckliga bussturer på Sarviksallén då byggandet av bostadsområdet i Sarvik framskrider.

PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kyrklätts generalplan 2020



Planläggningssituationen i närområdet

SOLBACKA OCH MAJVIK

PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN



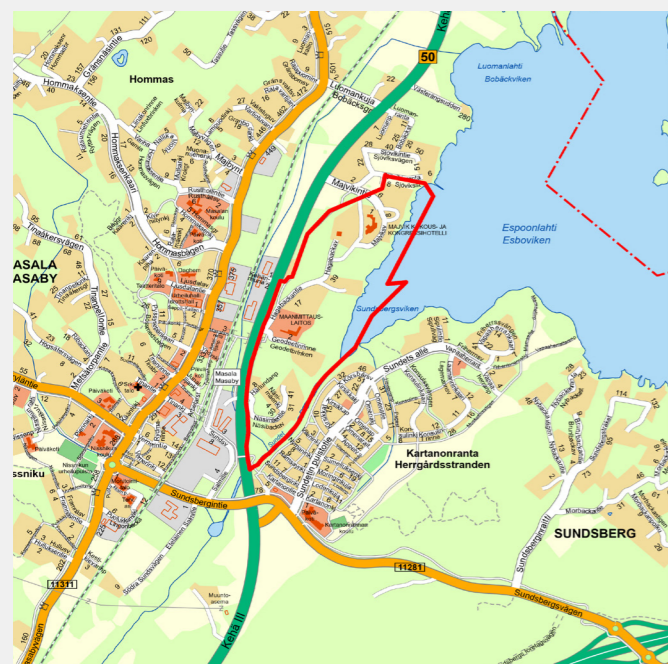
BESKRIVNING AV PROJEKTET

Programmet för deltagande och bedömning för projektet behandlades i kommunal tekniska nämnden 15.3.2018 (§ 32). Detaljplanens beredningsmaterial har varit framlagt 14.8–15.9.2017, enligt samhällstekniska nämndens beslut 31.5.2017 (§ 44).

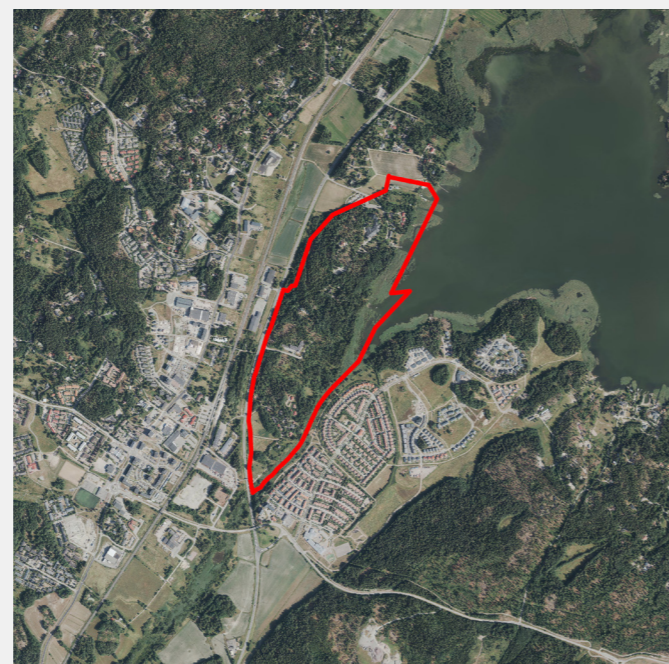
Planeringsområdet ligger i Masaby tågstation omedelbar närhet och i Esbovikens strandzon. Till området byggs en betydande mängd ny bostadsbyggrätt, vilket möjliggör hem för ett par tusen invånare. Markanvändningen för mötes- och kongresshotellet Majvik och området norr om hotellet uppdateras. Tack vare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

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

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



Preliminär avgränsning



Flygblid

BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

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

② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet är med anledning av bron för fordonstrafik över Ring III och den utmanande jordmånen dyrt att genomföra för kommunal teknikens del. Naturvärdena innebär utmaningar för hanteringen av dagvatten. Projektet ligger ändå i närheten av befintliga kommunal tekniska nät och på ett lätt tillgängligt område. Kollektivtrafikens servicenivå är god på området.

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

③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet är privat och är inte i första hand näringspolitiskt, även om man ämnar utvidga hotellverksamheten på området. Beslut att flytta det Geodetiska institutet (nuvarande Geoinformationscentralen FGI) till huvudstadsregionen har gjorts. Den nya markanvändningen skapar som mest endast några tiotal nya arbetsplatser. De nya invånarna har en positiv inverkan på Masaby centrum och diversifiering av tjänsterna där. Projektet är dessutom klimatpolitiskt motiverat tack vare sin goda närhet.

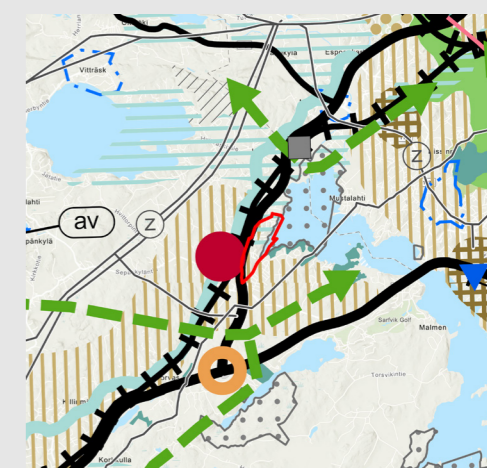
④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

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

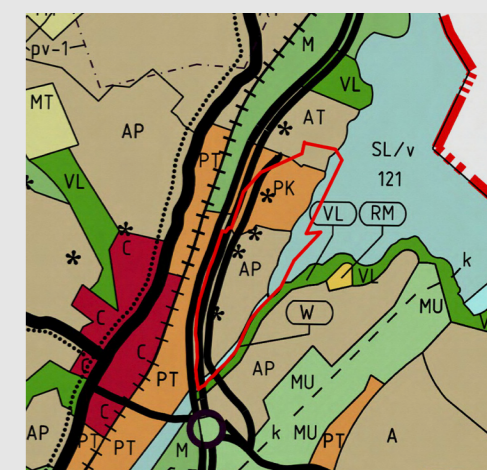
⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

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

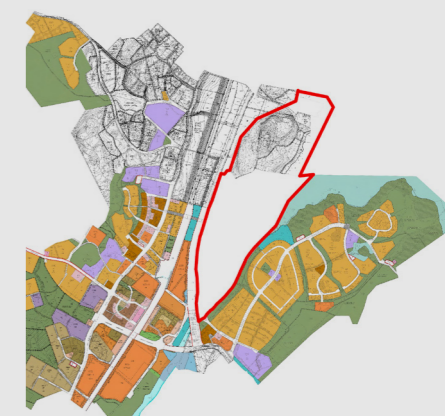
PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kyrklätts generalplan 2020



Planläggningssituationen i närområdet