

Förslag till planlägningsprogram för åren 2023–2027

Samhällstekniska nämnden 28.04.2022 § 40

Beredare

kommunarkitekt Tero Luomajärvi, foramn.efternamn@kirkkonummi.fi

Allmänt

Det femåriga planlägningsprogrammet styr planeringen av markanvändning, trafiksystem och kommunal teknik i Kyrksläatts kommun. Målet är en konsekvent markanvändnings- och planlägningspolitik som utöver kommunen och andra myndigheter också erbjuder kommuninvånarna och olika genomförande instanser uppgifter om målen för kommunens markanvändning inom de närmaste åren. I utarbetandet av programmet har man beaktat förutom kommunens strategiska riktlinjer också principerna i En blick in i framtiden – Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060.

Man önskar att planlägningsprogrammet främjar kommunens markanskaffning. Centrala parter i planläggningen är Kyrksläatts vatten och den kommunaltekniska planeringen samt övriga serviceområden. Västra Nylands välfärdsområde svarar dock från och med år 2023 för hälso- och socialfrågor samt räddningstväsandet. För alla aktörer är det viktigt att känna till tidtabellerna för planprojekten samt när man i praktiken kan börja genomföra dem och när man bör anhängiggöra den övriga detaljerade planeringen som behövs.

Kommunens genomsnittliga befolkningsökning under 2000-talets första decennium har varit ca 2,5 %, alltså ökade invånarantalet med i genomsnitt 700–800 invånare. Befolkningsökningen har mattat av på 2010-talet och sedan fortsatt måttlig. Under de senaste åren har kommunens årliga befolkningstillväxt hållit sig kring högst en procent (ca 400 inv./år), fastän man färdigställt exceptionellt många nya bostäder. Antalet små bostäder har dock varit stort.

Planreserven för boende har blivit exceptionellt stor och är nästan 470 000 v-m², varav cirka 75 % är småhusbyggande (ca 350 000 v-m²). Småhusdominansen i planreserven har stärkts enligt kommunens viljetillstånd.

I programmet som nu ska behandlas är antalet projekt nästan 30, vilket kvantitativt sett är stort jämfört med personalresurserna inom planläggningen. Förslaget till planlägningsprogram (åren 2023–2027) tillsammans med den nuvarande planreserven skulle möjliggöra en ökning med nästan 20 000 invånare i Kyrkslätt.

Under de närmaste åren är de mest centrala centrumområdena som ska utvecklas fortfarande kommuncentrum och Masaby. Detaljplaneprojekten för dessa områden är högt prioriterade. Dessutom är det motiverat att främja centrala nya arbetsplatsområden och förnyande av befintliga arbetsplatsområden. Byggandet av torgets omgivning i Kyrksläatts affärscentrum börjar sannolikt inom några år. Skapande av möjligheter att bo i centrumområdet och en god kollektivtrafik till serviceområdena innebär att kommunen på rätt sätt med tanke på samhällsstrukturen och klimatkonsekvenserna växer inåt. Likaså intar småhusdominansen samt

närnaturen inklusive vattendragen och havsstränderna enligt kommunstrategin en central roll vid planeringen av nya bostadsområden.

I kommunen ska man fatta klara och motiverade beslut om de framtida tillväxtriktningarna, för det är planekonomiskt motiverat att koncentrera sig på målmedveten utveckling av några områden inom viss tid. I Kyrkslätt finns flera potentiella tillväxtkoncentrationer för boende och riktningar som är förenliga med både Nylandsplanen 2050 och MBT 2019-planen för Helsingforsregionen, till exempel:

- Jorvas stationsområde (detaljplaner)
- Briggstranden och Jollstranden (detaljplaner)
- de nya områdena för boende i delgeneralplanen för kommuncentrum, etapp 1: Gillobacka, Gruvböle och Pulkus
- de nya områdena för boende i Masaby delgeneralplaneprojekt: zonen för den nya ringförbindelsen och Esbovikens strandzon
- de nya områdena för boende i Sundsbergs delgeneralplaneprojekt
- de nya områdena för boende som stöder sig på Veikkola centrum: Veikkola stationsområde och det övriga centrumområdet så som Eriksgård.

Också följande områden och riktningar är alternativa tillväxtriktningar för boende på grund av regionala särdrag så som havsnärhet, naturnärhet eller landskap:

- de nya områdena för boende i Kantviks delgeneralplaneprojekt: Riktningen mot Obbnäs
- de nya områdena för boende i delgeneralplaneprojektet för kommuncentrum, etapp 2: Kvarnby och Volsvägens zon
- de nya områdena för boende i delgeneralplanen för Gesterby och Smedsby: Gesterbyvägens zon
- i Veikkola riktningen mot Kylmäla.

Det bör konstateras att kommunen uppdaterar sin befolkningsprognos och sin servicenätplan innan planläggningsprogrammet godkänns. Målet är att få viktig information för en motiverad utvidgning av samhällsstrukturen, hållbar rörlighet och vettig samordning av kommunala tjänster, så som utvidgning av nya daghem samt eventuella nya skolor eller befintliga skolor i rätt tid med tanke på genomförandet av markanvändningen. Preliminärt siktar programmet mot åren 2030 och 2040, dessutom utarbetas sannolikt en granskning i form av scenarion ända till år 2060.

Delgeneralplaneringen kräver i betydande grad planeringsresurser, och därför är det inte vettigt att planlägga alltför många områden samtidigt. Dessutom bör man tänka på antalet personal inom planläggnings- och trafiksystemtjänsterna och den viktiga principen för förnyandet av planläggningsprogrammet att högst två delgeneralplaneprojekt kan vara anhängiga. Under de två bindande åren i planläggningsprogrammet är fem projekt anhängiga.

Den politiska behandlingen av planläggningsprogrammet

Planläggningsprogrammet för planeringsperioden 2023–2027 behandlas i samhällstekniska nämnden 28.4.2022 och avsikten är att bordlägga det för fullmäktigegruppernas ställningstaganden. Gruppernas ställningstaganden ska tillställas direktören för samhällstekniska väsendet senast onsdag 11.5.2022 så att de kan skickas till samhällstekniska nämndens ledamöter före nämndens följande sammanträde (19.5.2022) i samband med sammanträdesmaterialet. Också serviceområdet för samhällsteknik ska hinna ta del av gruppernas ställningstaganden.

Gruppernas utlåtanden behandlas av samhällstekniska nämnden och planlägningsprogrammet kan ändras utgående från dem. Efter det behandlas det av samhällstekniska nämnden godkända planlägningsprogrammet i kommunstyrelsen och vidare i kommunfullmäktige, som godkänner programmet.

Planlägningsprogrammet har gjorts upp som bindande för två år och huvudtyngdpunkten ligger på projekten åren 2023 och 2024. I planlägningsprogrammet anvisas inga målinriktade behandlingstidtabeller för projekten.

Planlägningsinitiativ

Förnyandet av planlägningsprogrammet har också innefattat bedömning av de till kommunen skickade planlägningsinitiativen. För varje nytt initiativ har man utarbetat ett bedömningskort, vars slutsats anger möjligheterna att genomföra projektet. Bedömningskorten ingår som kompletterande material till detta ärende.

Planlägningsprogrammets innehåll

Eftersom planlägningsprogrammet som utarbetats som förslag för åren 2023–2027 (i fortsättningen: planlägningsprogrammet) inte fås i balans mellan de anhängiga projekten och planlägningsresurserna innebär det att alla projekt för de bindande åren inte framskrider inom måltidtabellen. Framför allt är antalet delgeneralplaner i programmet fortfarande stort. Likaså innefattar programmet cirka 25 nya detaljplaneprojekt för de två bindande åren liksom under tidigare år.

Kommunen måste se till att ny bygg rätt för bostäder uppstår i enlighet med MBT 2019-planen för Helsingforsregionen (ca 40 000 v-m² / år). Målet är också att årligen färdigställa cirka 440 nya bostäder.

Följande nya projekt har anvisats för det bindande planeringsperiodsåret i planlägningsprogrammet:

Mellersta Kyrkslätt:

- Centrum, Åängen (start år 2024)
- Centrum, Pedersporten (start år 2023)
- Centrum, Rådalsvägen (start år 2024)
- Centrum, Villa Haga (inkl. Kyrkängens område, start år 2023)

Södra Kyrkslätt:

- Kantvik, Jollstranden

Östra Kyrkslätt:

- Jorvas, Jorvastriangeln (start år 2023)
- Masaby, Majviksporten (start år 2023)
- Masaby, stationsområdet i Masaby (start år 2024)
- Masaby, Masabyporten II (start år 2023)

Norra Kyrkslätt

- Veikkola, Åbovägens kvarter 126 (start år 2024)
- Veikkola, Veikkolaporten (start år 2023).

Utöver de detaljplaneprojekt som startar under de två bindande åren inom planlägningsprogrammet har man utarbetat projektkort över projekten i väntekorgen.

Med hänsyn till planlägnings- och trafiksystemtjänsternas resurser är så många som fem delgeneralplaneprojekt anhängiga enligt

planlägningsprogrammet år 2023. Generalplanering är utmanande, och projekten förutsätter betydande utredningar av utgångsinformation, och dessutom ska bl.a. allmänna planer och behövliga utvärderingar göras då planeringen framskrider. De utredningar och allmänna planer som delgeneralplanerna förutsätter är en stor kostnadspost eftersom de i regel utförs av konsulter. Därmed är det inte heller motiverat ur ett ekonomiskt perspektiv att planera för många projekt på generalplanenivå samtidigt. Målet är att få tre delgeneralplaner färdiga under de bindande åren i planeringsperioden.

Stranddetaljplaner behandlas inte i planlägningsprogrammet. Planlägningsinitiativ gällande dessa behandlas från fall till fall och organen som behandlar planläggning informeras om dem.

Utvecklingen av Kyrkslätts affärscentrum fortsätter

Under de bindande åren i förra planlägningsprogrammet (åren 2020 och 2021) främjades utveckling av Kyrkslätts affärscentrum med flera olika projekt som blev färdiga. Sådana var bl.a. följande projekt:

- St. Mikael's kyrka, detaljplan (lagakraftvunnen år 2021)
- Detaljplanen för idrottsparken i centrum (lagakraftvunnen år 2022)
- Munkkulla, kvarteren 202 och 203, detaljplan (lagakraftvunnen år XXXX)
- Allmän plan för gator i Kyrkslätts affärscentrum (inkl. plan för hantering av dagvatten, Ramboll Finland Oy, 2021)

År 2022 utarbetas dessutom en idéplan som grund för detaljplaneringen av Villa Haga. Dessutom anhängiggörs den gatuplanering som de godkända detaljplanerna möjliggör och som gäller korsningsområdet mellan Kyrkslättsvägen och Gamla Kustvägen samt därifrån norrut ända till den nya cirkulationsplatsen. Det bör också konstateras att planeringen av den nya bron över Kyrkslätts järnväg är anhängig, och dessutom är avsikten att anhängiggöra gatuplaneringen av Munkkullavägen. Likaså är byggnadsplaneringen av det gemensamma campuset anhängig. Stallbackens detaljplan kommer sannolikt att behandlas för godkännande vid årsskiftet 2022–2023. Bygget av de senaste flervåningshusen i kvarter 108 startar sannolikt hösten 2022.

Småhusproduktion

Tyngdpunkten i detaljplaneringen i planlägningsprogrammet 2021–2025 låg på planläggning av småhusområden, och till följd av detta har kommunens planreserv stärkts i fråga om småhusbyggandet.

Kommunens mål är att sälja eller arrendera ca 50 nya småhustomter årligen. Målet är utmanande och det har inte nåtts på flera år. År 2022 hade kommunen 51 färdiga tomter i de lagakraftvunna detaljplanerna, men före början av år 2023 kan talet vara betydligt större, för målet är att under år 2022 bereda de småhusdominerade detaljplanerna för Kvis, Norra Jorvas, Veikkolabäcken II och Blåbärsbrinken för behandling för godkännande. I dessa finns det cirka hundra tomter för fristående småhus som kommer i kommunens ägo, i privat ägo kommer det cirka 200. Dessutom säkerställer de anhängiga småhusdominerade detaljplanerna för Tollsbacken och Eriksgård att utbudet på tomter för fristående småhus hålls på god nivå under de kommande åren.

Av kompletterande material 2 och 3 till planlägningsprogrammet framgår kommunens och privata markägares riktgivande försäljningsbredska inom de närmaste åren enligt planprojekt i fråga om tomter för fristående

småhus. Eftersom ett betydande antal småhusdominerade detaljplaner i vilka den kommunaltekniska planeringen och det kommunaltekniska byggandet förutsätter betydande kostnader sannolikt godkänns år 2022 har inga nya betydande småhusdominerade planprojekt lyfts i det planlägningsprogram som nu är under behandling. I väntekorgen finns däremot ett stort antal planprojekt som möjliggör småhusbyggande.

Företagstomter

I kommuncentrum är avsikten att inleda utarbetandet av Pedersportens detaljplan. Projektet är relativt litet, men det kompletterar för sin del Munkkullaområdets mångsidighet.

Detaljplaneringen av Tollsporten anhängiggjordes år 2022. Tack vare sin goda nåbarhet stärker det nya arbetsplatsområdet också intresset för arbetsplatstomterna som hör till samma område i detaljplanen för Tollsträsket.

Detaljplaneringen av Jorvastriangeln anhängiggörs på nytt genom att utarbeta ett nytt program för bedömning och deltagande enligt principerna i Utvecklingsbilden för Jorvas och Sundsberg 2060. Jorvastriangeln är till största delen i kommunens ägo.

Omstart av detaljplaneprojektet för Ingvalsporten fordrar planlägningsinitiativ av markägarna och därför har det placerats i planlägningsprogrammets övre väntekorg.

Justeringen av detaljplanen för Pickalavikens industriområde och en eventuell utvidgning av det har anhängiggjorts.

Kommunstyrelsen har beslutat (11.1.2016 § 6) att näringspolitiska eller annars ur kommunens synvinkel viktiga planlägningsinitiativ föreläggs kommunstyrelsen då de inkommit. Beslutet möjliggör t.ex. inledande av detaljplanering gällande företagsprojekt oberoende av det av kommunfullmäktige godkända planlägningsprogrammet. Målet är bl.a. att förbättra kommunens och planläggningens smidighet för att få viktiga företagsprojekt till Kyrkslätt.

Utarbetandet av detaljplanen för Veikkolaporten har i flera år legat på is, eftersom vägplaneringen av Åboledens planskilda anslutning görs i samband med projektet Entimmeståget till Åbo. Således framskrider projektet sannolikt år 2023, då delgeneralplanen för norra Kyrkslätt har vunnit laga kraft. På grund av den förändrade planeringssituationen måste ett nytt program för deltagande och bedömning utarbetas för projektet.

Näringslivet förutsätter att tillräcklig uppmärksamhet bör fästas vid tillgången till arbetskraft. Det innebär att det på marknaden bör finnas bostäder till skäligt pris, både bostadsrätts- och hyresbostäder. Stärkandet av kommunens konkurrenskraft och företag anknyter sålunda också till planeringen av markanvändningen. Å andra sidan har man i kommunen byggt en betydande mängd hyresboende. För att trygga en balanserad utveckling ska kommunen således sträva efter att styra byggandet av flervåningshus också i riktning mot boende i ägarbostad.

Generalplanering

Lokala utvecklingsbilder har utvecklats som utgångsinformation för Kantvik och Bobäck samt delgeneralplaneringen av Kantvik och Sundsberg.

Beredningsmaterialet till delgeneralplanen för Kantvik var framlagt i början av år 2022. Däremot har delgeneralplanen för Bobäck har inte främjats och projektet läggs ned, vilket innebär att det placeras i väntekorgen. Meningen är att starta delgeneralplaneringen av Sundsberg år 2022.

Delgeneralplanen för trafikkorridoren i norra Kyrkslätt kommer sannolikt till behandling för godkännande vid årsskiftet 2022–2023. När den ovan nämnda delgeneralplanen har beretts för behandling för godkännande har planläggningen en resurs att främja delgeneralplaneprojektet för Kylmälä, som i flera år legat på is.

Under förra planeringsperioden var avsikten att anhängiggöra en utvidgning av två fastigheter med anknytning till delgeneralplanen för Gesterby och Smedsby. Projektet finns inte i planlägningsprogrammet som nu är under behandling.

Bilaga:

- Kyrksläatts planlägningsprogram 2023–2027
- Planlägnings- eller planändringsinitiativ, bedömningskort

Kompletterande material:

- Karta 1, Uppskattning av genomförandet av detaljplanernas bostadsbyggrätt åren 2023–2027
- Karta 2, Uppskattning av kommunens utbud av tomter för fristående småhus åren 2023–2027 samt potential därefter
- Karta 3, Uppskattning av utbudet av privatägda tomter för fristående småhus under åren 2023–2027 samt potential därefter
- Karta 4, Uppskattning av kommunens utbud av företagstomter åren 2023–2027

Föredragande

Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen

Beslutsförslag

Samhällstekniska nämnden beslutar

1
anteckna för kännedom planlägningsprogrammet för åren 2023–2027 som beretts för samhällstekniska nämnden inklusive bedömningskorten för planlägningsinitiativen samt det övriga kompletterande materialet

2
tillställa fullmäktigegrupperna för ställningstagande planlägningsprogrammet för åren 2023–2027 som beretts för samhällstekniska nämnden så att fullmäktigegruppernas ställningstaganden har lämnats till direktören för serviceområdet för samhällsteknik senast 11.5.2022

3
bordlägga ärendet till övriga delar.

Behandling

Beslut

Samhällstekniska nämnden beslutade enligt beslutsförslaget.

För kännedom

Samhällstekniska nämnden 19.05.2022 § 50

470/10.00.00/2022

Beredare	Kommunarkitekt Tero Luomajärvi, fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi Fullmäktigegruppernas ställningstaganden som inkommit Fullmäktigegruppernas ställningstagande presenteras vid sammanträdet.
Föredragande	Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen
Beslutsförslag	Samhällstekniska nämnden beslutar 1 anteckna fullmäktigegruppernas ställningstaganden till planlägningsprogrammet för kännedom 2 att man till nästa sammanträde bereder ett förslag till planlägningsprogram, som är justerat enligt fullmäktigegruppernas ställningstaganden.
Behandling	Nämnden förde en diskussion om planlägningsprogrammet.
Beslut	Samhällstekniska nämnden beslutade enligt beslutsförslaget. Efter behandlingen av denna paragraf hölls en paus kl. 19.06-19.17.
För kännedom	