

Delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2 (projekt 18000), godkännande av delgeneralplanen enligt MBL 37 §

Samhällstekniska nämnden 29.09.2022 § 107
661/10.02.02/2019

Beredare

planläggningsarkitekt Maria Pudas, kommunarkitekt Tero Luomajärvi,
fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi

Delgeneralplanens bakgrund och mål

Delgeneralplaneprojektet inleddes som ett planeringsprojekt enligt det av kommunfullmäktige år 2010 godkända planläggningsprogrammet. Anhängiggörandet av planen kungjordes i början av år 2012. Projektet inleddes efter att samhällstekniska nämnden godkände det ursprungliga programmet för deltagande och bedömning för projektet 15.12.2011 (§ 116). Delgeneralplanens uppdaterade program för deltagande och bedömning behandlades i kommunaltekniska nämnden 14.6.2018 (§ 86).

Utarbetandet av delgeneralplanen grundar sig på Kyrksläotts planläggningsprogram 2021–2025 som godkänts av kommunfullmäktige (5.10.2020 § 78). Med delgeneralplanen möjliggör man bland annat detaljplanering av Kvarntorpets område enligt planläggningsprogrammet.

Syftet med delgeneralplanen är att avgöra riktlinjerna för utvecklingen av den norra delen av Kyrksläotts kommuncentrum och skapa förutsättningar för utvecklingen av området i enlighet med Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 (Demos Helsinki/ Sweco Finland, 2020) och Utvecklingsbilden för kommuncentrum 2040 (Kyrksläotts kommun, 2016). Målet är att genomföra småhusboende som kompletterar kommuncentrum och funktioner som tjänar invånarna på planeringsområdet, till exempel utveckling av rekreationsmöjligheterna. Målet med planeringen är alltså att styra nytt byggande till med tanke på samhällsstrukturen lönsamma områden och tryggnad av det ekologiska nätverket och andra skyddsvärden.

Planförslaget och utgående från det utarbetad bedömning av klimatkonsekvenser

Kommunstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde 26.4.2021 (§ 151) lägga fram förslaget till delgeneralplan för Kommuncentrum, etapp 2 (ritn. 3424) enligt MBL 65 § och MBF 19 §. Förslaget var offentligt framlagt 31.5 - 2.7.2021 och det inkom sammanlagt 24 anmärkningar och 25 myndighetsutlåtanden. Av utlåtandena och anmärkningarna har man gjort sammanställningar och planläggarens motiverade ställningstaganden (s.k. planläggarens bemötanden) som är en del av planmaterialet.

I anmärkningarna betonades fastighetsspecifika observationer bland annat på planbeteckningar och områdesavgränsningar. Dessutom betonades områdets värdefulla natur och landskapsmässiga värden. I utlåtandena framhövs som mer omfattande helheter bland annat följande ärenden och mål:

- Samhällsstruktur och trafiksystem
- Uppnående av klimatmålen
- Detaljplanering av Humaljärvis strandområde
- Planens konsekvenser för jord- och skogsbruk

Efter framläggningen av planförslaget har konsekvensutredningar för delgeneralplanen kompletterats med bedömning av klimatkonsekvenser (Ramboll Finland Oy, 2022), som utarbetades utgående från det framlagda planförslaget. Ur klimatperspektiv är det motiverat att göra samhällsstrukturen tätare samt kontrollerat utvidga den i närheten av kommuncentrum och dess mångsidiga service. I bedömningen förhöll man sig positivt också till i delgeneralplanen anvisade närreklamationsområden, mångsidiga friluftsrutter och gång- och cykelförbindelser. De uppmuntrar till att röra sig med cykel eller till fots på området. I bedömningen lyfte man kritiskt fram att den största delen av nybygget är småhusdominerat område med låg effektivitet, som dessutom anvisats på dålig plats med tanke på tillgängligheten inom kollektivtrafiken. Det här leder till att andelen privatbilism ökar från färd-sättsfördelningen (93 %) på planområdet och till att grönområdenas arealer minskar och splittras.

I enlighet med observationerna och rekommendationerna som framförts i responsen på förslaget till delgeneralplan och bedömningen av klimatkonsekvenser har man gjort ändringar i innehållet i delgeneralplanen. Planeringen av delgeneralplaneprojektet har på ett betydande sätt styrts av också tidigare utarbetade utredningar samt Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nylands (NTM) och Forststyrelsens utlåtanden om Naturvärden enligt 65 § i naturvårdslagen (2020).

Delgeneralplanen som beretts för behandling för godkännande

En av de mest centrala ändringarna enligt bedömningen av klimatkonsekvenser i delgeneralplanen som beretts för behandling för godkännande är att man i delgeneralplanen tagit kraftigare ställning till ordningen för genomförande och justerat områdeseffektiviteterna, så att områdena inte byggs ineffektiva eller i oändamålsenlig ordning med tanke på samhällsstrukturen. Således har de nordligaste bostadsområdena som ska detaljplaneras anvisats i delgeneralplanen med beteckningen för reservområde (/res). I planområdets södra del har också det nya bostadsområdet i närheten av Jungfruberget utvidgats och ändrats till ett bostadsområde som möjliggör effektivare byggande (A). Med anledning av utvidgningen har området för idrotts- och rekreationsservice (VU) strukits i plankartan och arbetsplatsområdet (TP) i Gesterby ändrats till småhusdominerat bostadsområde som ska detaljplaneras (AP).

Områdena i fråga är också med MBT 2019-planen förenlig utvecklingszon för markanvändningen och med Nylandsplanen 2050 förenlig utvecklingszon för tätortsfunktioner, som i enlighet med landskapsplanen ska effektivieras i den nuvarande strukturen, särskilt så att den stöder sig på centrumen och stationsregionerna och förbättrar förutsättningarna för kollektivtrafik, gång och cykling.

Beteckningen för bostadsområde (A) tillåter utöver småhusdominerat byggande också byggande av flervåningshus på området. I praktiken är det ändå fråga om låghus som passar in i omgivningen. Det här styrs också av den allmänna bestämmelsen som gäller områden för boende, enligt vilken särskild uppmärksamhet ska fästas vid att anpassa byggandet till landskapet, det befintliga byggnadsbeståndet och naturförhållandena.

Övriga med tanke på samhällsstrukturen centrala ändringar i delgeneralplanen som beretts för behandling för godkännande gäller bostadsområde för fristående småhus (AO/nr) i de norra delarna av planområdet. Först och främst har planbestämmelsen för bostadsområden för fristående småhus preciserats enligt utlåtandena. För det andra har man i delgeneralplanen anvisat och med index separerat två nya

bostadsområden för fristående småhus (AO-1 och AO-2). Även i bostadsområdenas avgränsningar och antalet kalkylerade byggplatser på två lägenheter har man gjort ändringar i samförstånd med markägarna.

Bostadsområdena som avgränsas av Volsvägen och det landskapsmässigt värdefulla åkerområdet (MA) i Ingels, där det inte är ändamålsenligt att anvisa anmärkningsvärt effektivt byggande, har anvisats i delgeneralplanen som AO-1/nr-områden istället för områdesbeteckningen AP som fordrar detaljplanering. Även de sista lägenheterna invid vägen Björkhagen har anvisats som glesbygdsområden (AO-1/2). Med planbestämmelser möjliggör man på AO-1-område delning av över 7500 m² stora byggplatser då båda byggplatserna anslutit sig till vattenförsörjningsnätet på området. Minimistorleken på en ny byggplats är då 2500 m². I fråga om bygggrätten bestäms på samma sätt som på bostadsområden för fristående småhus (AO/nr).

I delgeneralplanen möjliggörs ändring av Humaljärvis strandområde delvis för åretruntboende i huvudsak med beteckningen AO-2. På AO-2-område har man begränsat åretruntboende så att på en byggplats på en lägenhet i enlighet med tidpunkten för godkännande av delgeneralplanen får man bygga ett fristående småhus med en bostad eller en fritidsbostad. De övriga eventuella byggplatserna på lägenheten ska byggas som fritidsbostäder. Dessutom får bara en av lägenhetens byggplatser finnas i strandzonen. De övriga byggplatserna ska byggas på minst 100 meters avstånd från strandlinjen. Även bygggrätten har begränsats. Således möjliggörs åretruntboende på AO-2-område vid Humaljärvi riktgivande för tio byggplatser.

Såväl NTM-centralen som Nylands förbund har i sina utlåtanden lyft fram att ändring av Humaljärvis strandområde till åretruntboende fordrar detaljplanering. I enlighet med utlåtandena har en del av strandområdets bostadsområden anvisats således också som småhusdominerat bostadsområde som ska detaljplaneras (AP/res).

Utöver dessa har de allmänna bestämmelserna i delgeneralplanen kompletterats med allmänna bestämmelser i fråga om kolneutralitet, enligt vilka man på området ska främja klimatvänlig planering med ändamålsenliga metoder samt genom att sträva till att kompensera minskande av kolsänkor och -lager. Man har framfört totalt fem mer exakta möjliga sätt för genomförande.

Även beaktandet av den med landskapsplanen förenliga öst-västliga grönförbindelsen har bekräftats genom att på alla bostadsområden (AO/nr, AO-1/nr) på Humaljärvis södra strand anvisa beteckning för regionalt betydelsefull ekologisk korridor (/eko).

Utöver dessa har man i plankartan och -bestämmelserna gjort också andra ändringar och tekniska korrigeringar. Ändringarna presenteras närmare i s.k. planläggarens bemötanden och i stycke 5.4.4 i planbeskrivningen.

Handlingar

- Plankarta med tillhörande planbestämmelser (ritn. 3464)
- Planbeskrivning med bilagor
- Planläggarens motiverade ställningstagande- (s.k. planläggarens bemötanden) till utlåtandena om det justerade detaljplaneförslaget
- Förteckning över dem som lämnat in anmärkning (icke offentlig handling)

Föredragande	Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen
Beslutsförslag	<p>Samhällstekniska nämnden beslutar föreslå kommunstyrelsen att kommunstyrelsen</p> <p>1 godkänner de motiverade ställningstagandena (s.k. planläggarens bemötanden) till responsen på förslaget till delgeneralplan för Kommuncentrum, etapp 2 enligt bilagan till ärendet</p> <p>2 godkänner delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2 (ritn. 3464) med tillhörande handlingar i enlighet med MBL 37 § och föreslår dem vidare för godkännande i kommunfullmäktige.</p>
Behandling	<p>Under behandlingen framställde ordf. Matti Kaurila följande ändringsförslag: Planbeteckningen A på det nya bostadsområdet i närheten av Jungfrubergget ändras till planbeteckningen AP i enlighet med planutkastet och kommunstrategin.</p> <p>Hannu Valtanen, Aleksander Polkko, Kim Liljequist, Jenny Snellman, Sanni Jäppinen, Ronja Karkinen, Antti Salonen, Teemu Kelkka, Pekka Jäppinen och Josephine Frimodig understödde Matti Kaurilas ändringsförslag.</p> <p>Samhällstekniska nämnden godkände enhälligt ändringsförslaget.</p>
Beslut	<p>Samhällstekniska nämnden beslutar föreslå kommunstyrelsen att kommunstyrelsen</p> <p>1. godkänner de motiverade ställningstagandena (s.k. planläggarens bemötanden) till responsen på förslaget till delgeneralplan för Kommuncentrum, etapp 2 enligt bilagan till ärendet</p> <p>2. godkänner delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2 (ritn. 3464) med beaktande av ändringsförslaget som godkändes enhälligt vid sammanträdet (planbeteckningen A på det nya bostadsområdet i närheten av Jungfrubergget ändras till planbeteckningen AP i enlighet med planutkastet och kommunstrategin) med tillhörande handlingar i enlighet med MBL 37 § och föreslår dem vidare för godkännande i kommunfullmäktige.</p>