

Kyrksläotts kommuns svar på Nylands NTM-centrals rättelseuppsmaning gällande kommunfullmäktiges beslut att godkänna delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (i fortsättningen NTM-centralen) har 1.12.2022 lämnat in en rättelseuppsmaning enligt 195 § i markanvändnings- och bygglagen om godkännandet av delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2 (Kyrksläotts kommunfullmäktiges beslut 24.10.2022 § 77). Centrala punkter i rättelseuppsmaningen:

1. bostadsområdena för fristående småhus och fritidsbostäder (AO-2/nr)
2. bostadsområdet för fristående småhus där det är möjligt att dela byggplatsen då byggplatserna anslutits till vattenförsörjningssystemet på området (AO-1/nr)

NTM-centralen har motiverat sina befogenheter på basis av 195 § i markanvändnings- och bygglagen (MBL) och uppsmanat Kyrksläotts kommun att rätta till den godkända delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2. Det närmare innehållet i NTM-centralens rättelseuppsmaning med juridiska motiveringar och lagparagrafer framgår ur NTM-centralens rättelseuppsmaning.

NTM-centralens rättelseuppsmaning betyder i praktiken att kommunfullmäktige måste fatta ett nytt beslut om delgeneralplanen inom sex månader från rättelseuppsmaningen. Med anledning av rättelseuppsmaningen kan kommunfullmäktige hålla beslutet om delgeneralplanen i kraft, ändra det eller upphäva det.

Bakgrund

I krävande planprojekt hamnar kommunen som planerare ibland i de olika planeringskedena i situationer där myndighetsstyrningen och kommunens och planeringsområdets markägares mål inte sammanfaller. Parternas uppfattningar om utvecklingen av markanvändningen kan ligga rätt långt från varandra, och ibland till och med vara motstridiga. I dylika situationer eftersträvar Kyrksläotts kommuns planläggnings- och trafiksystemtjänster en markanvändningslösning där parternas mål är i balans med såväl lagstiftning som med de parternas ställningstaganden som styr planläggningen. Det görs inte lagstridig planläggning i Kyrksläotts kommun. Som bakgrundsmaterial till delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2 har uppgjorts utvecklingsbilden för kommuncentrum, som godkänts av kommunfullmäktige år 2016.

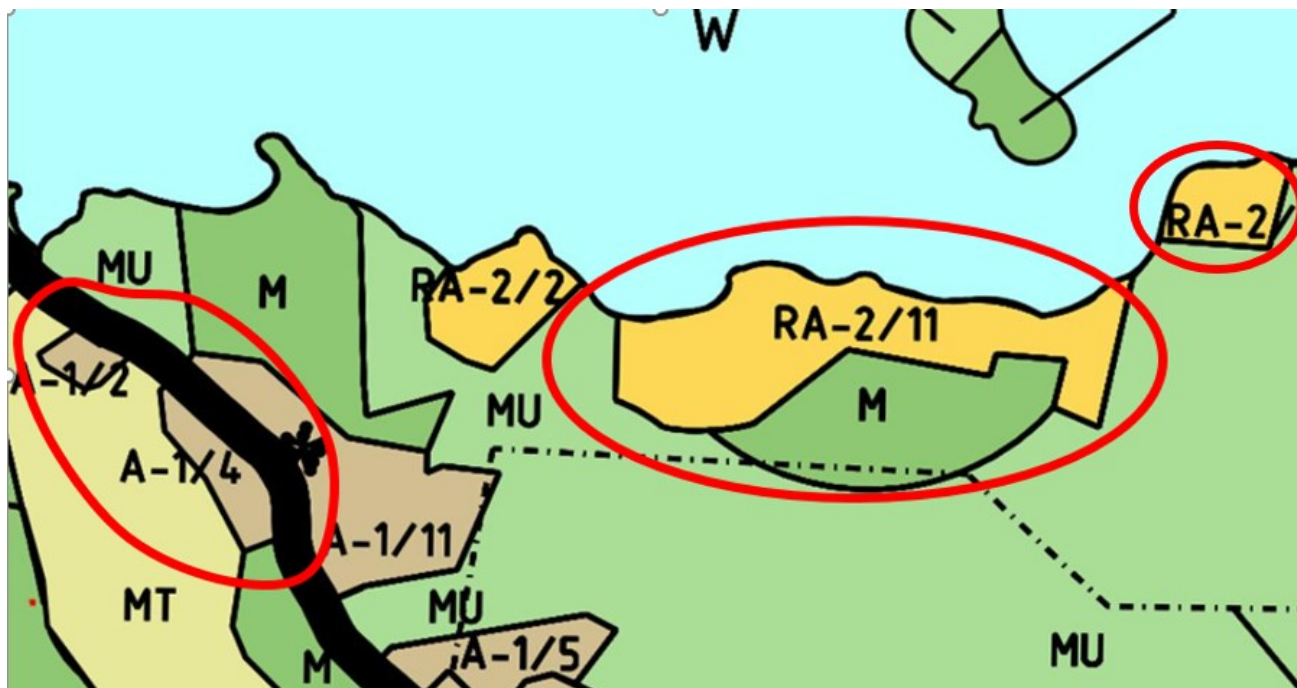


Bild 1. Utdrag ur Kyrksläotts generalplan gällande markanvändningen i Humaljärvis strandzon. Områdena som NTM-centralen i Nylands rättelseuppmaning gäller (A-1/2, A-1/4, RA-2/11, RA-2/4) har avgränsats med rött.

Delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2 har varit ett utmanande planeringsuppdrag på många sätt. Under planprocessen har den ansvariga planförfattaren så väl som möjligt försökt beakta kommunens måluppställning, planeringsområdets markägares mål och ställningstaganden samt myndighetsanvisningarna. Planläggaren har försökt sammanjämka dessa. Beredningen av beredningsmaterialet och planförslaget, och responsen som getts om det, har förutsatt flera möten med några centrala markägare. De behandlade markanvändningsfrågorna har varit utmanande under hela processen.

Må det konstateras att Kyrksläotts generalplan 2020 (i fortsättningen generalplanen) har uppgjorts med rättsverkningar (lagakraftvunnen år 2000). I kommunen har delgeneralplanerna fr.o.m. år 2000 upprättats med rättsverkningar. I generalplanen har i Humaljärvis strandzon anvisats fritidsboende (planbeteckning: RA-2/nr) och invid Volsvägen områden för boende (planbeteckning: A-1/nr).

Planens beredningsmaterial

Beredningsmaterialet till delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2 (st 19.11.2015, 78 §) möjliggjorde åretruntboende i strandzonen i enlighet med kommunens viljetillstånd: avsikten var att längs Volsvägen i första hand detaljplanera områden för boende (A), i Humaljärvis strandzon småhusdominerade bostadsområden (AP) och söder om Ingelsvägen bostadsområden (AP). Målet var tillräckligt bostadsbyggande så att detaljplanering skulle vara planekonomiskt motiverat. Målet var också att möjliggöra en ny busslinje längs Ingelsvägen för att betjäna invånarna på området. I beredningsmaterialet förenade Ingelsvägen Volsvägen med Gesterbyvägen.



Bild 2. Utdrag ur beredningsmaterialet för delgeneralplanen för kommuncentrum, etapp 2 (st 19.11.2015). Ur bilden framgår markanvändningen längs Volsvägen, i Humaljärvis strandzon och söder om Ingelsvägen.

NTM-centralens utlåtande om beredningsmaterialet

NTM-centralens utlåtande är omfattande till sitt innehåll och i det lyftes fram följande: på landskapsplanens vita område gäller i Helsingforsregionen planeringsbestämmelsen enligt vilken området "i första hand är avsett att användas för jord- och skogsbruk och binärningar som stöder det. Bostads- och arbetsplatsbyggande som riktar sig till området bör i första hand styras till områden för tätortsfunktioner och byar. I den mer detaljerade planeringen kan för området anvisas även annan markanvändning som till sina konsekvenser sett är av lokal betydelse." Den dåvarande landskapsplanen har senare ersatts med Nylandsplanen 2050.

I utlåtandet ta man också ställning till de vita områdena i den dåvarande landskapsplanen för Nyland. Till exempel i Humaljärvis strandzon och dess närområde (se bild 2) har anvisats boende för t.o.m. tusen nya invånare på vita

områden i landskapsplanen. Markanvändningen som anvisats på dessa områden ska styras till område för tätortsfunktioner i landskapsplanen. Således skulle inte den ovan beskrivna markanvändningen på området varit möjlig att främja genom att utarbeta detaljplaner för området. På basis av utlåtandet skulle det vara skäl att ändra markanvändningen i beredningsmaterialet betydligt.

Det har föreslagits många rekreationsområden i beredningsmaterialet. Längs Humaljärvis stränder har det emellertid lämnats rätt lite fri strand som lämpar sig för rekreationsbruk, och t.ex. inga strandstråk. I den fortsatta planeringen av planen är det skäl att närmare undersöka hur rekreationstrycket på Humaljärvis stränder, vilket ökat tack vara boendet som anvisas på delgeneralplaneområdet, sköts.

Kommunens bemötande till NTM-centralens utlåtande om planens beredningsmaterial ingår som bilaga till detta ärende.

Planförslag

På basis av planläggarens bemötanden till responsen på beredningsmaterialet justerades markanvändningen i synnerhet i Humaljärvis strandzon så att markanvändningen är glesbyggande. I planförslaget var avsikten ännu att markanvändningen längs Volsvägen, med undantag av bostadsområdet längst norrut, genomförs genom att detaljplanera områdena som reserverats för boende.

Representanter för kommunen och NTM-centralen har hållit ett möte under utarbetandet av planförslaget 13.2.2020 (promemorian ingår som bilaga till ärendet). Under mötet presenterades planprojektets planeringsprojekt och man gick igenom plantekniska ärenden och markanvändningen på randområdena till områdena som ska detaljplaneras. Projektet har dessutom behandlats vid Kyrkslätts planeringsmöten 25.2.2020, 19.5.2020 och 4.12.2020. Vi det sistnämnda planeringsmötet presenterades den senaste markanvändningsplanen, vars mängd glesbyggande (AO) i Humaljärvis strandzon NTM-centralen ansåg vara för stor. Mängden byggande baserade sig på byggplatserna i generalplanens stamlägenhetsberäkning. Enligt NTM-centralen är det inte på grundval av rättspraxisen möjligt att bevilja avgöranden som gäller planeringsbehov för alla dessa platser. NTM-centralen konstaterade vidare att en sådan markanvändningslösning också kan försvaga svängrummet i kommunen i förhållande till ansökningar om avgörande som gäller planeringsbehov, dvs. man kan inte på riktigt överväga förutsättningarna för byggandet utan de antas stämma överens med delgeneralplanen.

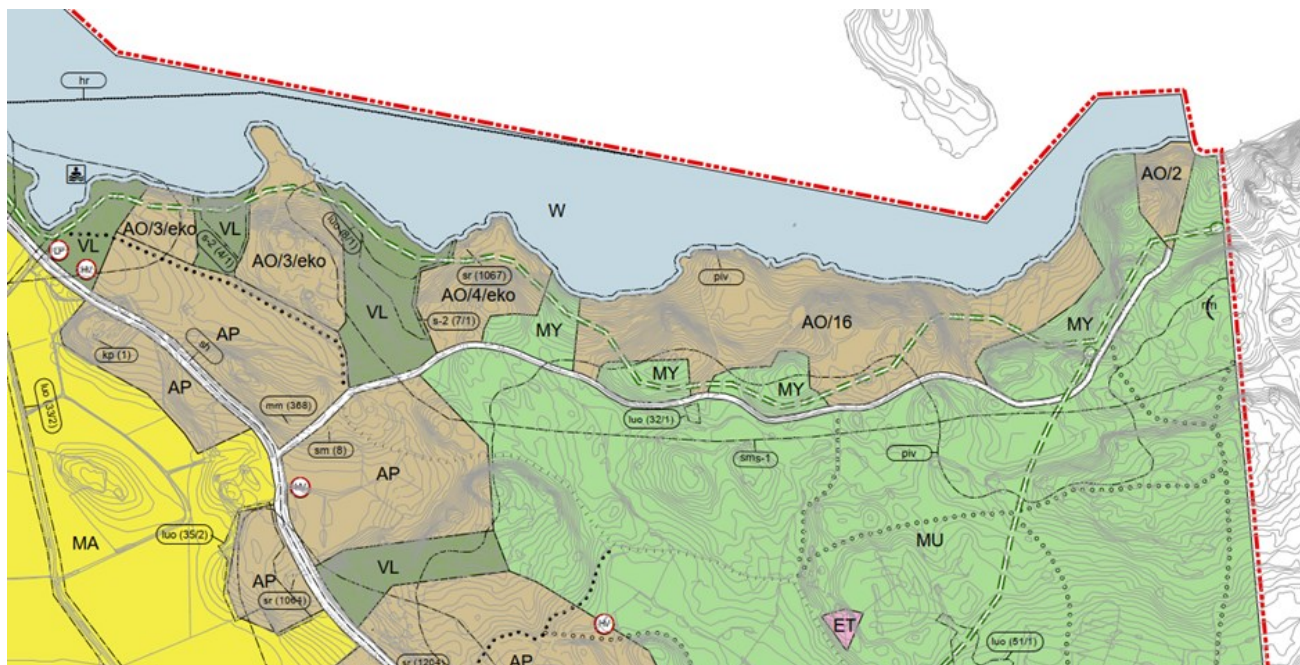


Bild 3. Utdrag ur förslaget till delgeneralplan för kommuncentrum, etapp 2 (kst 26.4.2021 § 151).

Kommunens viljetillstånd att möjliggöra åretruntboende med egen strand i Humaljärvis strandzon bevarades trots NTM-centralen i Nylands utlåtande om beredningsmaterialet. Man började utarbeta planförslaget med hjälp av en

dimensionering enligt stamlägenhetsberäkningen i generalplanen för områdena utanför detaljplaneområdena, dvs. även i Humaljärvis strandzon.

I enlighet med etablerad praxis är utgångspunkten för delgeneralplaneprojekten att utanför områdena som ska detaljplaneras möjliggöra kalkylerade byggplatser enligt generalplanens stamlägenhetsberäkning, för markägarna upplever dem som en förmån som de uppnått. Så agerades också i detta delgeneralplaneprojekt. Å andra sidan kan man i delgeneralplaneprojekt på tillräckliga grunder låta bli att genomföra kalkylerade byggplatser. Ur materialet till planförslagets beskrivning (bild 3) framgår områdena som ska detaljplaneras och områdena av glesbygdstyp, vars byggplatsdimensionering baserar sig på de kalkylerade byggplatserna i generalplanen.

I följande planförslagets planbestämmelse för område för fristående småhus (AO/nr):

ERILLISPIENTALOJEN ASUNTOALUE.

Alueelle saa sijoittaa erillispientaloja. Merkinnän numero (/nro) ilmoittaa rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän alueella. Rakennuspaikkoja toteutettaessa on noudatettava kaavaselostuksen rakennusoikeuslaskelmaa, liite 11.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden erillispientalon sekä siihen liittyviä talousrakennuksia. Erillispientalon kerrosala saa olla enintään 300 k-m² ja suurin sallittu kerrosaluku on kaksi. Erillispientalon kerrosalaan saa sisältyä pääasunnon lisäksi enintään 40 k-m² sivuasunto kuitenkin niin, että rakennuspaikalla on enintään kaksi asuntoa. Alueella ei sallita erillisten sivuasuntojen rakentamista. Muilta osin rakentamisessa noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

AO/nro

BOSTADSOMRÅDE MED FRISTÅENDE SMÅHUS.

På området är det tillåtet att bygga fristående småhus. Siffran i beteckningen (/nr) anger det största antalet byggplatser på området. Vid byggande på byggplatser ska man iaktta byggrättskalkylen i planbeskrivningen, bilaga 11.

På byggplatsen får man bygga ett fristående småhus samt anknyttande ekonomibyggnader. Det fristående småhusets våningsyta får vara högst 300 v-m² och dess största tillåtna våningstal två. Ett fristående småhus våningsyta får utöver huvudbostaden omfatta en sidobostad på högst 40 v-m², dock så att det på byggplatsen finns högst två bostäder. På området är det inte tillåtet att bygga separata sidobostäder. I övrigt iakttas vid byggande bestämmelserna i byggnadsordningen.

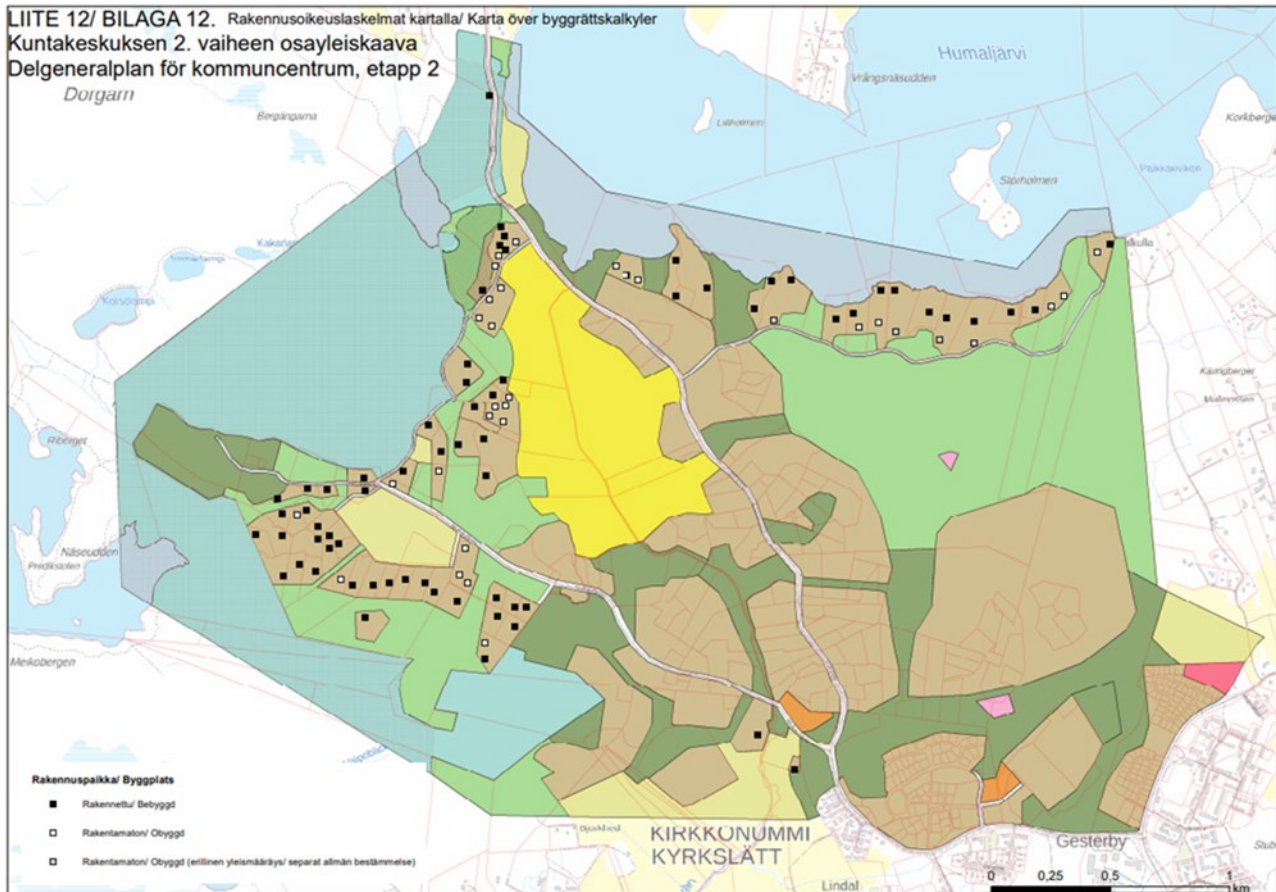


Bild 4. Kartbilaga 12 i planförslaget: byggda och obebyggda byggplatser på glesbygdsområdena.

I planförslaget enligt kommunstyrelsens beslut 26.4.2021 (§ 151) var det möjligt att i Humaljärvis strandzon genomföra 28 fristående småhus i fem olika bostadsklunkor (AO/nr). Antalet byggplatser baserar sig på stamlägenheternas kalkylerade byggplatser enligt generalplanen. På den största av den (AO/16) hade genomförts nio fritidsbostäder, som kunde ändras till åretruntboende. Dessutom har på detta område föreslagits sju nya byggplatser. I planförslaget fanns sammanlagt 16 st. nuvarande fritidsbostäder eller hus med åretruntboende (se bilderna 3 och 4).

Synnerligen utmanande blev en av de centrala markägarnas situation gällande följande lägenheter på planeringsområdet:

- Ingels (257-435-1-63), som i enlighet med generalplanen har 11 byggplatser
- Sigurds (257-450-1-8), som i enlighet med generalplanen har 17 byggplatser
- Björkbacka (257-450-2-35), som i enlighet med generalplanen har 2 byggplatser

Lägenheterna som räknats upp i föregående stycke hör till ett dödsbo, vars utmanande situation planläggnings- och trafiksystemtjänsterna försökt lösa enligt bästa förmåga. Dödsboet vill få en lösning till utvecklingen av sina lägenheter, för en del av dödsboets medlemmar skulle vilja realisera sin andel av arvet och en del är redo att vänta på genomförandet av detaljplaneringen av områdena vilket möjliggörs av planförslaget. På lägenheterna i dödsboets ägo finns så många som 30 kalkylerade byggplatser enligt generalplanen, av vilka fem har byggts (två med åretruntboende och tre fritidsbostäder). På lägenheterna i dödsboets ägo anvisades i planförslaget sammanlagt 13 nya byggplatser (AO) utanför området som ska detaljplaneras. Dödsboets viljetillstånd var att få tillräckligt med enskilda byggplatser för att slutföra arvskiftet. Med anledning av detta fanns det behov att precisera markanvändningen i planförslaget på området väster om Volsvägen, där dödsboendet äger mark. Området i fråga ligger mellan Volsvägen och Ingels åkerfält.

Ur kartbilaga 12 (bild 4) i planförslaget framgår bland annat byggnadssituationen på Humaljärvis strandområde och deras ogenomförda kalkylerade byggplatser som möjliggörs av generalplanen. Det är också beaktansvärt att lägenheterna på AO/16- och AO/2-områdena är till sin areal i regel rätt stora.

NTM-centralens utlåtande om planförslaget

I utlåtandet lyftes fram landskapsplanernas styreffekt. NTM-centralen anser det ogrundat att placera de områden som ska detaljplaneras utanför området med tätortsfunktioner i landskapsplanen i planområdets norra del invid Volsvägen. Markanvändningen står därmed i strid med målen i landskapsplanen och innehållskraven i generalplanen. Vidare konstateras i utlåtandet att delgeneralplaneområdet inte hör till den primära utvecklingszonen enligt MBT-planen och att området inte är ett primärt område för boende i fråga om dess tillgänglighet, kollektivtrafikens servicenivå eller klimatkonsekvenserna.

I planförslaget har man anvisat bostadsområde för fristående småhus (AO) i glesbygdsområdet och vid Humaljärvis strand, där man har tänkt sig att byggandet sker genom avgöranden om planeringsbehov eller i strandområdet genom undantagsförfarande. Planbeteckningen (AO) står i strid med planens styrmål.

Kommunens bemötande till NTM-centralens utlåtande ingår som bilaga till ärendet.

Bedömning av klimatkonsekvenser

Rekommendationerna i bedömningen av klimatkonsekvenserna som har utarbetats för delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2 (Ramboll Finland Oy, 2022, rapporten ingår som bilaga till ärendet) har beaktats i den av kommunfullmäktige godkända delgeneralplanen. I planmaterialet har det emellertid framförts att det är utmanande att ordna fungerande kollektivtrafik i området. Uppskattningen baserade sig på markanvändningen i planförslaget. Vid myndighetssamrådet 7.9.2022 presenterades både bedömningen och dess rekommendationer för den fortsatta planeringen. Kommunen fick tack för uppgörandet av bedömningen.

Efter färdigställandet av rapporten om bedömningen av klimatkonsekvenserna har det i kommunen fattats beslut om att genomföra GWP-campuset på nuvarande Gesterby skolcentrums område. Största delen av det nuvarande skolcentrumet rivs. På campuset koncentreras de finsk- och svenskspråkiga grundskolorna och daghemsverksamhet. Projektet anhängiggjordes i slutet av år 2022. Det vore fördelaktigt ur kommunens synvinkel om det på campusets närområde skulle bo tillräckligt många elever, vilket skulle minska skolskjutsmängderna.

Områdena för boende i delgeneralplanen ligger under fyra kilometer från GWP-campuset. Således kan man anta att det kompletterande byggandet längs Volsvägen och i dess närområde väcker intresse som en plats för boende. Samma gäller de planerade bostadsområdena i närheten av Vilhelmsbergsvägen och Gesterbyvägen. Delgeneralplanen möjliggör placering av ca 4 000 nya invånare på området, tack vare vilket också förutsättningarna för utveckling av områdets kollektivtrafik förbättras. Kyrksläotts kollektivtrafikmyndighet HRT har vid myndighetssamrådet (7.9.2022) vid delgeneralplanens förslagsskede konstaterat att Kyrksläotts välfärdscentral, som inlett sin verksamhet i slutet av år 2022, och genomförandet av GWP-campuset skapar förutsättningar för ett mångsidigare busslinjenät. Må det konstateras att redan idag går det en busslinje längs Volsvägen, även om den har en dålig servicenivå och främst betjänar skolelevtrafiken. Däremot är servicenivån på den nuvarande kollektivtrafiken på Vilhelmsbergsvägen och Gesterbyvägen rätt god.

Volsvägens gång- och cykelvägsförbindelse från skolcentrumhålet har genomförts ända t.o.m. Ingelsvägens korsning. På Gesterbyvägen kommer den motsvarande förbindelsen att genomföras väster om flervåningshusområdet under de närmaste åren. I delgeneralplanen har anvisats förbindelser genom Ingelsskogen (MU) t.ex. från Humaljärvis strandzon mot kommuncentrum.

Myndighetssamråd i skedet för godkännande

Myndighetssamrådet för godkännandeskedet för Kommuncentrum, etapp 2 hölls 7.9.2022 före behandlingen av projektet för godkännande. Under förhandlingarna presenterades rapporten om bedömningen av klimatkonsekvenserna för planen inklusive rekommenderade åtgärder (rapporten ingår som bilaga till ärendet). NTM-centralen konstaterade att mängden byggande i planförslaget och markanvändningsplanen som beretts för förhandlingen (plankarta) gällande området längs Volsvägen (AO-1/nr) och Humaljärvis strandzon (AO-2/nr) överskrider detaljplaneringströskeln. NTM-centralen anser att områdena är detaljplaneringens randområde. Å

andra sidan konstaterade NTM-centralen i ett annat sammanhang under förhandlingen att området som anvisas bli detaljplanerat ligger för långt borta från Kyrksläotts kommuncentrum och utvecklingszonen för tätortsfunktioner i Nylandsplanen 2050 (planen i fråga har anhängiggjorts 7.12.2020 med Nylands landskapsfullmäktiges beslut). Må det konstateras att t.ex. Kyrktorgets avstånd från korsningen mellan Volsvägen och Ingelsvägen är under 3,5 km (går en oavbruten gång- och cykelväg från korsningen till kommuncentrumet). Då invånarantalet i kommuncentrumet är ca 20 000, kan avståndet ovan t.o.m. anses kort och att man skäligen kan t.ex. cykla sträckan. NTM-centralens anvisningar i föregående stycke står i strid med varandra. NTM-centralen föreslog som alternativ markanvändning anvisande av strandzonen som område för fritidsboende i enlighet med nuläget.

Under förhandlingarna lyfte kommunen fram kommunens kraftiga satsning på infartsparkering så att t.ex. pendlare kan utnyttja Kyrksläotts resecenter och infartsparkeringarna vid stationerna i Tolls och Jorvas. HRT:s representanter stödde principen som kommunen lyfte fram.

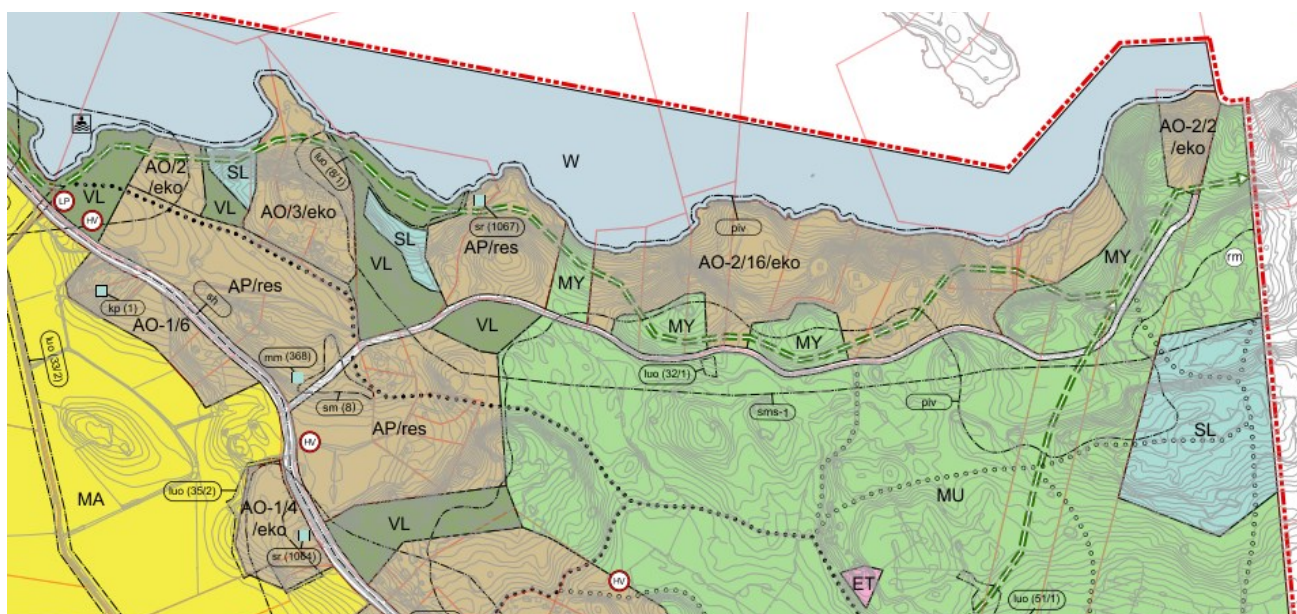


Bild 5. Utdrag ur markanvändningsplanen (plankarta) som upprättats för myndighetssamrådet, i vilken man beaktat responsen om planförslaget så som reservområdena som ska detaljplaneras.

Kommunens viljetillstånd om vikten av åretruntbyggande i Humaljärvis strandzon lyftes fram under förhandlingarna. Dessutom försöker kommunens representanter utreda utmaningarna som hänför sig till planprojektet, så som t.ex. frågorna gällande dödsboet tidigare i detta svar. I markanvändningsplanen som beretts för samrådet (plankarta) hade antalet byggplatser på dödsboets AO/nr-område redan minskats med en: två byggplatser i strandzonen (AO/2, se bild 5). Kommunens mål för förhandlingarna var att förmedla och främja förståelsen för såväl kommunens som markägareinstansernas mål enligt förhandlingarna i förhållande till NTM-centralen.

Vid samrådet presenterades nya planbestämmelser som gällde AO-1/nr- och AO-2/nr-områdena i markanvändningsplanen (plankarta) som utarbetats för förhandlingarna. Vidare anvisades områdena som ska detaljplaneras längst norrut längs Volsvägen i planen som AP/res-områden, vilket betyder att de genomförs först då småhusområdena (AP) söder om dem huvudsakligen byggts. På områdena i strandzonen på vilka möjliggörs boende hade dessutom antecknats planbeteckningen /eko (regionalt betydelsefull ekologisk korridor), vars bestämmelse förutsatte trygghet av förbindelsen så att djurens rörelsemöjligheter säkerställs. Dessutom är jordbyggnadsarbete på området tillståndspliktigt (MBL 128 §).

Enligt NTM-centralen är det utmanande att avgränsa AO-1/nr-områdena längs Volsvägen till landsvägen, då den beredda markanvändningsplanen (plankartan) möjliggjorde rätt mycket bostadsbyggande, även om det för samrådet beredda planmaterialet möjliggjorde t.ex. högst tre nya byggplatser på AO-1/6-området innan den

regionala vattenförsörjningen genomförs. I enlighet med det skilda planbestämmelsen är avsikten att på AO-1/6-området anlägga fyra fordonsanslutningar till Volsvägen.

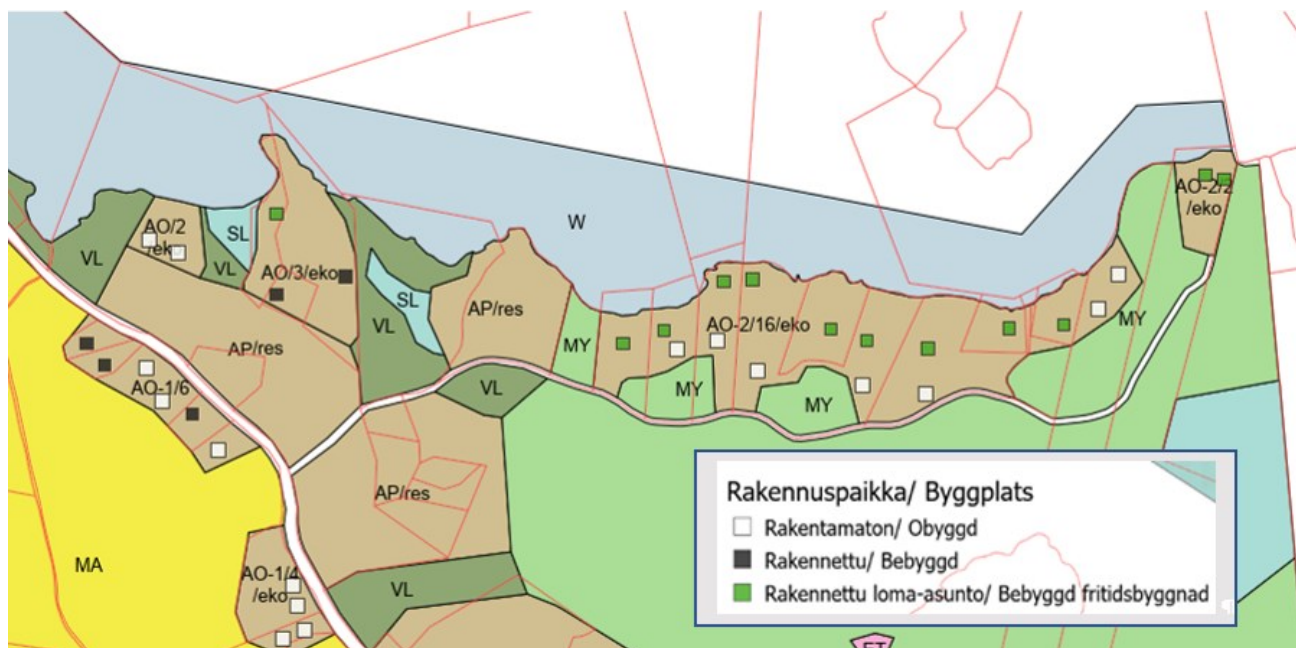


Bild 6. Utdrag ur kartan som beretts för myndighetsförhandlingen, ur vilken framgår den nuvarande situationen beträffande AO-1/nr-områdena längs Volsvägen och markanvändningen i Humaljärvis strandzon. Ur bilden framgår att det på AO-2/nr-områdena byggts 11 fritidsbostäder.

Beaktningvärt i planbestämmelsen för AO-1/nr-området var möjligheten att genomföra de kalkylerade byggplatserna i generalplanen. Genomförandet av vattenförsörjning på området möjliggör delning av en byggplats till två under vissa förutsättningar. Det torde dock bli aktuellt då detaljplaneringen på närområdet (AP/res) inleds, för byggandet av kommunalteknik skapar ekonomiskt förnuftiga förutsättningar för dessa byggplatser att ansluta sig till vattenförsörjningen.

Nedan planbestämmelsen som gäller AO-1/nr-områden i markanvändningsplanen (plankarta):

ERILLISPIENTALOJEN ASUNTOALUE, JOLLA MAHDOLLISTA RAKENNUSPAIKAN JAKAMINEN RAKENNUSPAIKKOJEN LIITYTTYÄ ALUEELLISEEN VESIHUOLTOJÄRJESTELMÄÄN.

AO-1/nro

BOSTADSOMRÅDE FÖR FRISTÅENDE SMÅHUS DÄR DET ÄR MÖJLIGT ATT DELA BYGGPLATSEN DÅ BYGGPLATSERNA ANSLUTITS TILL VATTENFÖRSÖRJNINGSSYSTEMET PÅ OMRÅDET.

Alueelle saa sijoittaa erillispientaloja. Merkin­nän numero (/nro) ilmoittaa laskennallisten rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän alueella (kaavaselostuksen liite 11).

På området är det tillåtet att bygga fristående småhus. Beteckningens nummer (/nr) meddelar det riktgivande maximiantalet kalkylerade byggplatser på området (planbeskrivningens bilaga 11).

AO-1-alueen rakennuspaikka voidaan jakaa kahdeksi rakennuspaikaksi, mikäli molemmat rakennuspaikat liitetään alueellisen vesihuol­lon verkostoon. Uuden rakennuspaikan vähim­mäiskoko on 2500 m².

En byggplats på AO-1-område kan delas in i två byggplatser, om båda byggplatserna ansluts till vattenförsörjningsnätet på området. Minimistorleken på en ny byggplats är 2500 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kak­siasuntoisen erillispientalon sekä siihen liittyviä talousrakennuksia. Erillispientalon rakennusoi­keus on enintään 300 k-m² ja suurin sallittu ker­rosluku on kaksi. Erillispientalon toinen asunto voi olla enintään 40 m². Alueella ei sallita eril­listen sivuasuntojen rakentamista. Muilta osin noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

På byggplatsen får man bygga ett fristående småhus med högst två bostäder samt ankny­tande ekonomibyggnader. Det fristående små­husets byggrätt är högst 300 v-m² och dess största tillåtna våningstal två. Den andra bos­taden i det fristående småhuset får vara högst 40 m². På området är det inte tillåtet att bygga separata sidobostäder. I övrigt beaktas bestäm­melse­rna i byggnadsordningen.

Nedan planbestämmelsen som gäller AO-2/nr-områden i markanvändningsplanen (plankarta):

ERILLISPIENTALOJEN JA LOMA-ASUNTOJEN ASUNTOALUE.

AO-2/nro

BOSTADSOMRÅDE FÖR FRISTÅENDE SMÅHUS OCH FRITIDSBOSTÄDER.

Alueelle saa sijoittaa erillispientaloja sekä loma-asuntoja. Merkin­nän numero (/nro) ilmoit­taa laskennallisten rakennuspaikkojen enim­mäislukumäärän alueella (kaavaselostuksen liite 11).

På området är det tillåtet att bygga fristående småhus och fritidsbostäder. Beteckningens nummer (/nr) meddelar det riktgivande maxi­miantalet kalkylerade byggplatser på området (planbeskrivningens bilaga 11).

Osayleiskaavan hyväksymisajankohdan mu­kaisen tilan yhdelle rakennuspaikalle saa ra­kentaa yhden yksiasuntoisen erillispientalon tai loma-asunnon. Tilan muut osayleiskaavan hyväksymisajankohtana toteutumattomat ra­kennuspaikat on toteutettava loma-asuntoina ja vähintään 100 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

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 obbyggda byggplatserna vid tidpunkten för godkännande av delgeneralplanen ska byggas som fritidsbostäder och minst 100 meters av­stånd från strandlinjen.

Harkittaessa rakennuspaikan soveltuvuutta ympärivuotiseen asumiseen perusteena on, että rakennuspaikalle on laadittu vesihuol­to­suunnitelma, jossa osoitetaan, voidaanko rakennuspaikka liittää alueelliseen verkostoon tai useamman rakennuspaikan yhteisverkos­toon.

Då byggnadsplatsens lämplighet för åretom­boende prövas, är grunden den att det för byggnadsplatsen har uppgjorts en vattenför­­sörjningsplan, i vilken det visas, att byggnads­platsen kan anslutas till ett för området byggt nät eller till ett för flera byggnadsplatser ge­mensamt nät.

Erillispientalon rakennusoikeus on enintään 250 k-m², ja loma-asunnon rakennusoikeus on enintään 150 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Alueella ei sallita sivuasuntojen rakenta­mista. Muilta osin noudatetaan rakennusjärjes­tyksen määräyksiä.

Byggrätten för ett fristående småhus är högst 250 v-m² och byggrätten för en fritidsbostad högst 150 v-m². Det största tillåtna våningstal­let är två. På området tillåts inte byggande av sidobostäder. I övrigt beaktas bestämmelse­rna i byggnadsordningen.

Materialet som beretts för samrådet möjliggjorde byggplatser för åretruntboende med egen strand i Humaljärvis strandzon. Likaså verkade markägarna på området stå bakom det uppställda målet.

Planbestämmelsen för områdena för boende i Humaljörvis strandzon hade uppdaterats till samrådet (AO-2/nr). Enligt den var det möjligt att bevara byggplatserna också i fritidsbostadsbruk. Enligt bestämmelsen var det möjligt att på varje lägenhet bygga en bostadsbyggnad för åretruntboende. I enlighet med planbestämmelsen skulle det på AO-2/16-område vara möjligt att bygga högst tio byggnader för åretruntboende (planförslaget möjliggjorde 16 byggnader för åretruntboende), för om generalplanen möjliggör på lägenheten fler än en kalkylerad byggplats, så ska endera den eller de byggas som fritidsbostäder. Motsvarande på AO-2/2-område, som gällde en lägenhet, var det på så sätt möjligt att bygga en byggnad för åretruntboende och en fritidsbostad. Av bild 6 framgår den med nuläget förenliga markanvändningen, även situationen i början av år 2023.

Utgående från diskussionen under myndighetssamrådet kunde man anta att Nylands NTM-central kanske använder i MBL 195 § avsedd rättelseuppmaning gällande markanvändningen i Humaljörvis strandzon, om den till behandling för godkännande i kommunfullmäktige bereds liksom förslaget som bereddes till samrådet. Enligt planläggnings- och trafiksystemtjänsternas synpunkt hade man i markanvändningsplanen med planbestämmelser som utarbetats till samrådet beaktat responsen om planförslaget så väl som möjligt. I samrådet lyfte kommunens representanter fram att detaljplaneringen av AO-2/nr-områdena inte kan motiveras planekonomiskt.

Delgeneralplanen som godkänts av kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige godkände 24.10.2022 (77 §) delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, vars material finjusterats till vissa delar utgående från materialet som beretts för myndighetssamrådet.

NTM-centralens rättelseuppmaning gäller två planbeteckningar i delgeneralplanen: AO-1/nr och AO-2/nr. Det må konstateras att i övrigt har fyra besvär anförts över planen. Motiverade svar på dem utarbetas då kommunens svar på rättelseuppmaningen lämnats in till NTM-centralen och då man har kännedom om NTM-centralens fortsatta åtgärder i fråga om kommunens svar.

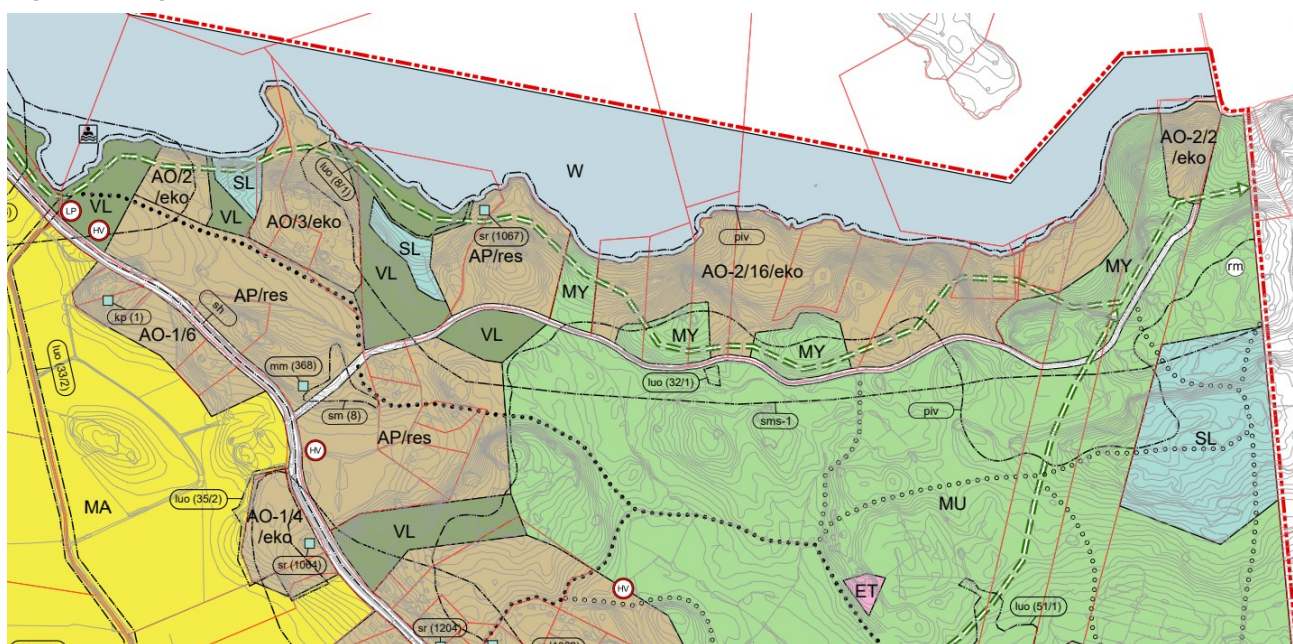


Bild 7. Utdrag ur delgeneralplanen för kommuncentrum, etapp 2 (fge 24.10.2022 § 77).

Markanvändningsplanen (plankartan) som utarbetats till myndighetssamrådet i förslagsskedet är densamma som delgeneralplanen som godkänts av kommunfullmäktige på de områden som rättelseuppmaningen gäller. Däremot har man förädlad planbestämmelserna efter myndighetssamrådet. Ändringarna gäller bland annat bestämmelser för områdena AO-1/nr och AO-2/nr. Planläggnings- och trafiksystemtjänsterna har för behandling för godkännande berett med MBL förenligt planmaterial med beaktande av kommunens strategiska avsikter att tillåta åretruntboende i Humaljörvis strandzon, dock något lindrigare än i delgeneralplanen för Gesterby och Smedsby som vann laga kraft 2015.



Bild 8. På bilden till vänster redogörs för markanvändningen i delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2, i Humaljärvis strandzon (AO-2/2) som gränsar till delgeneralplanen för Gesterby och Smedsby (bilden till höger), där i strandzonen finns en grupp som består av fyra fristående småhus (AO/4) som gränsar till delgeneralplanernas gräns.

Delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2 gränsar på Humaljärvis strandzon till en grupp om fyra fristående småhus i delgeneralplanen för Gesterby och Smedsby (AO/4, bild 8). I delgeneralplanen för Gesterby och Smedsby möjliggjorde man byggplatser för åretruntboende med egen strand i enlighet med principerna i Kyrkslätts generalplan 2020. Kommunens utgångspunkt är att bemöta markägarna på området med samma principer också i delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2 (AO/nr och AO-2/nr), om än delvis lite mer begränsat än i delgeneralplanen för Gesterby och Smedsby. Åretruntboende bör tillåtas i Humaljärvis strandzon oberoende av delgeneralplanen.

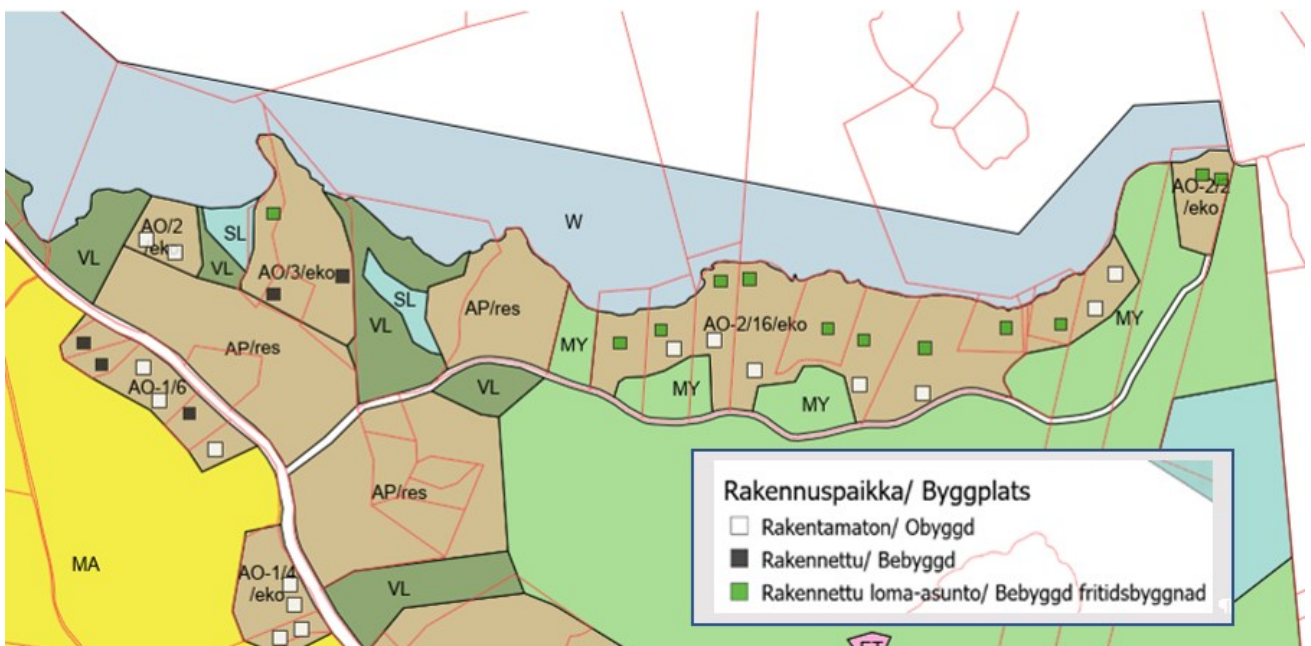


Bild 9. Markanvändning enligt tidpunkten för godkännande av delgeneralplanen (OBS! samma som bild 5). Av den framgår att på området AO-2/16 finns endast en markägare, vars lägenheten är obebbyggd (den västligaste lägenheten, som har två byggplatser). Cirka 2/3 av lägenhetens strandlinje förblir fri.

I delgeneralplanen grundar sig den lägenhetsspecifika byggrätten (AO-2/nr) på Humaljärvis södra strand på de kalkylerade byggplatserna i generalplanen, dock så att av de kalkylerade byggplatserna tillåts på var och en av strandlägenheterna endast en byggplats för åretruntboende. Om det på lägenheterna på områdena i fråga finns fler än en kalkylerad byggplats i generalplanen, ska de övriga byggplatserna på lägenheten byggas som fritidsbostäder. På områden som är förenliga med planbestämmelsen är det således möjligt att bygga högst tio

egnahmshus för åretruntbosättning. Det innebär att fem markägare kan bygga hem för åretruntboende utan att ändra användningsändamålet för fritidsbostaden på sin lägenhet eller utan att riva sin nuvarande fritidsbostad. Motsvarande är fem markägare tvungna att ändra den nuvarande fritidsbostaden till åretruntbostad endera genom att bygga ut eller ersätta den med en ny bostadsbyggnad, om man vill bo året runt på byggplatsen. Om alla markägare på området bygger minst en byggnad för åretruntboende, kan man på området dessutom bygga högst sex nya fritidsbostäder. Om markägarna på lägenheterna inte skulle bygga åretruntboende på områdena, skulle det finnas som mest 18 fritidsbostäder varav sju skulle vara nya. Enligt beskrivningen ovan avviker man på AO-2/16-området på Humaljärvis strandområde i delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2 från de kalkylerade byggplatserna i generalplanen, dock så att man möjliggör på lägenheten en byggnad för åretruntboende och således avviker dimensioneringen på området från den lägenhetsspecifika byggplatsdimensioneringen i delgeneralplanen för Gesterby och Smedsby.

Delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2 siktar på jämlikt bemötande av markägarna så väl som möjligt. Till exempel AO-1/nr-områdena invid Volsvägen möjliggör förutom det i det här svaret nämnda dödsboets markanvändningsmål även allmänt taget förutsättningarna för områdets markägare för genomförande av kalkylerade byggplatser enligt generalplanen. Anslutning till vattenförsörjningen på området möjliggör delning av byggplatsen i två, om byggplatsernas minimiareal är 2500 m². Möjliggörande av tilläggbyggnad på området är enligt kommunens synpunkt positivt och förenligt med MBL.

Markanvändningen i delgeneralplanen gör det möjligt för det tidigare i det här svaret nämnda dödsboet att bilda 12 nya byggplatser (AO/nr och AO-1/nr) innan detaljplanering blir aktuell på dödsboets övriga områden (AP/res). Den här informationen kan läsas i bilderna 9 och 10. Utöver ovanstående har man på lägenheterna som ägs av dödsboet före godkännandet av delgeneralplanen byggt två egnahemshus för åretruntboende och tre fritidsbostäder. Så här skulle det vara möjligt att slutföra boskiftet. Det må konstateras att tre av dödsboets nya byggplatser ligger på AO-1/6-område i delgeneralplanen.

Nedan planbestämmelsen för området AO-1/nr i delgeneralplanen:

ERILLISPIENTALOJEN ASUNTOALUE,
JOLLA MAHDOLLISTA RAKENNUSPAIKAN
JAKAMINEN RAKENNUSPAIKKOJEN LIITYTTYÄ
ALUEELLISEEN VESIHUOLTOJÄRJESTELMÄÄN.

Alueelle saa sijoittaa erillispientaloja. Merkin-
nän numero (/nro) ilmoittaa laskennallisten
rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän
alueella (kaavaselostuksen liite 11).

AO-1-alueen rakennuspaikka voidaan jakaa
kahdeksi rakennuspaikaksi, mikäli molemmat
rakennuspaikat liitetään alueellisen vesihuol-
lon verkostoon. Uuden rakennuspaikan vähim-
mäiskoko on 2500 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kak-
siasuntoisen erillispientalon sekä siihen liittyviä
talousrakennuksia. Erillispientalon rakennusoi-
keus on enintään 300 k-m² ja suurin sallittu ker-
rosluku on kaksi. Erillispientalon toinen asunto
voi olla enintään 40 m². Alueella ei sallita eril-
listen sivuasuntojen rakentamista. Muilta osin
noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

AO-1/nro BOSTADSOMRÅDE FÖR FRISTÅENDE
SMÅHUS DÄR DET ÄR MÖJLIGT ATT DELA
BYGGPLATSEN DÅ BYGGPLATSERNA ANSLUTITS
TILL VATTENFÖRSÖRJNINGSSYSTEMET PÅ
OMRÅDET.

På området är det tillåtet att bygga fristående
småhus. Beteckningens nummer (/nr) meddel-
lar det riktgivande maximiantalet kalkylerade
byggplatser på området (planbeskrivningens
bilaga 11).

En byggplats på AO-1-område kan delas in i
två byggplatser, om båda byggplatserna ans-
luts till vattenförsörjningsnätet på området.
Minimistorleken på en ny byggplats är 2500
m².

På byggplatsen får man bygga ett fristående
småhus med högst två bostäder samt ankny-
tande ekonomibyggnader. Det fristående små-
husets bygggrätt är högst 300 v-m². och dess
största tillåtna våningstal två. Den andra bos-
taden i det fristående småhuset får vara högst
40 m². På området är det inte tillåtet att bygga
separata sidobostäder. I övrigt beaktas bestäm-
melserna i byggnadsordningen.

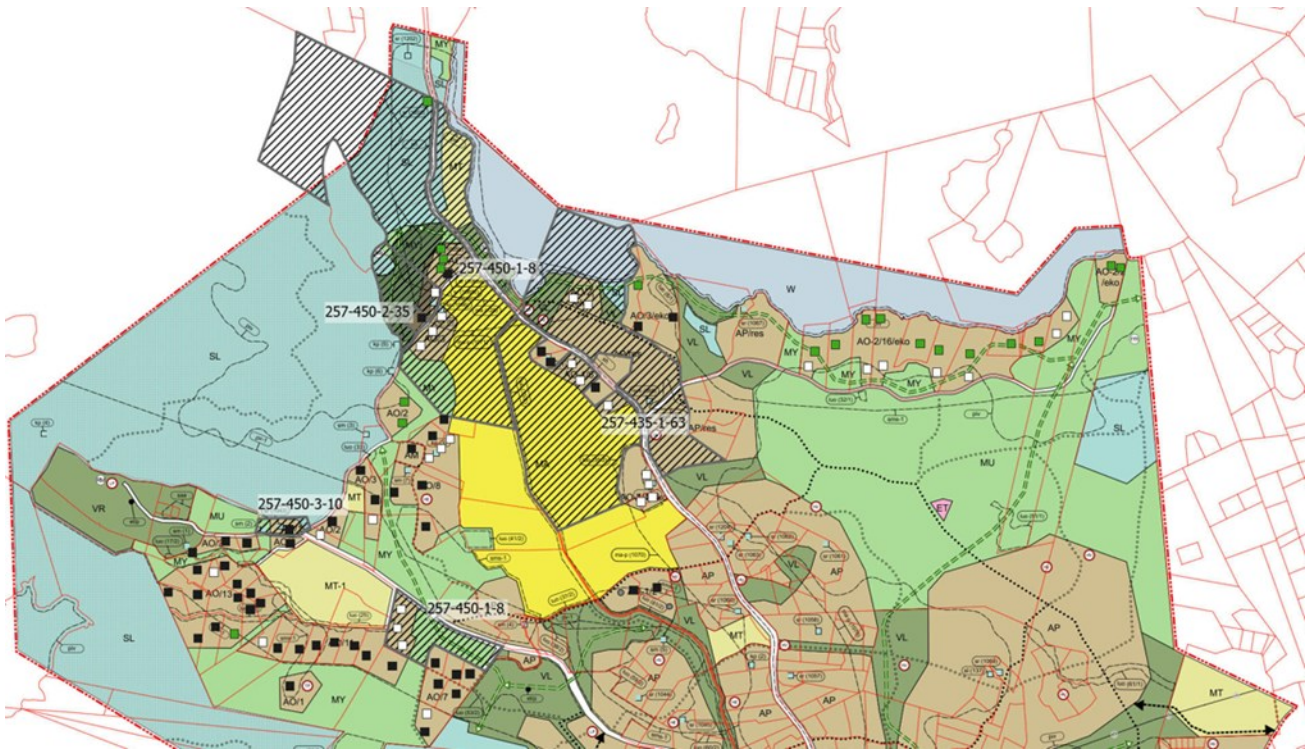


Bild 10. Av kartan ovan framgår lägenheterna Ingels, Sigurds och Björkbacka som ligger i huvudsak i delgeneralplanens norra del.

Nedan planbestämmelsen för området AO-2/nr i delgeneralplanen:

ERILLISPIENTALOJEN JA LOMA-ASUNTOJEN ASUNTOALUE.

AO-2/nro

BOSTADSOMRÅDE FÖR FRISTÅENDE SMÅHUS OCH FRITIDSBOSTÄDER.

Alueelle saa sijoittaa erillispientaloja sekä loma-asuntoja. Merkinnän numero (/nro) ilmoittaa laskennallisten rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän alueella (kaavaselostuksen liite 11).

På området är det tillåtet att bygga fristående småhus och fritidsbostäder. Beteckningens nummer (/nr) meddelar det riktgivande maximumtalet kalkylerade byggplatser på området (planbeskrivningens bilaga 11).

Osayleiskaavan hyväksymisajankohdan mukaisen tilan yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen erillispientalon tai loma-asunnon. Tilan muut osayleiskaavan hyväksymisajankohtana toteutumattomat rakennuspaikat on toteutettava loma-asuntoina ja vähintään 100 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

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 obyggade byggplatserna vid tidpunkten för godkännande av delgeneralplanen ska byggas som fritidsbostäder och minst 100 meters avstånd från strandlinjen.

Harkittaessa rakennuspaikan soveltuvuutta ympärivuotiseen asumiseen perusteena on, että rakennuspaikalle on laadittu vesihuoltosuunnitelma, jossa osoitetaan, voidaanko rakennuspaikka liittää alueelliseen verkostoon tai useamman rakennuspaikan yhteisverkostoon.

Då byggnadsplatsens lämplighet för åretboende provas, är grunden den att det för byggnadsplatsen har uppgjorts en vattenförsörjningsplan, i vilken det visas, att byggnadsplatsen kan anslutas till ett för området byggt nät eller till ett för flera byggnadsplatser gemensamt nät.

Erillispientalon rakennusoikeus on enintään 250 k-m², ja loma-asunnon rakennusoikeus on enintään 150 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Alueella ei sallita sivuasuntojen rakentamista. Muilta osin noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Byggrätten för ett fristående småhus är högst 250 v-m² och byggrätten för en fritidsbostad högst 150 v-m². Det största tillåtna våningstalet är två. På området tillåts inte byggande av sidobostäder. I övrigt beaktas bestämmelserna i byggnadsordningen.

Av bild 9 framgår byggandet i Humaljärvis strandzon enligt nuläget. I fråga om AO-2/16- och AO-2/2-områdena kan man konstatera att möjliggörandet av åretruntboende gäller endast tio lägenheter i delgeneralplanen, vilket enligt kommunen inte kan klassificeras som regionalt betydande byggnadsmängd och således överskrider man till exempel inte tröskeln för detaljplanering.

Kyrkslätts svar på NTM-centralens rättelseyrkande

Bakgrund

Kyrkslätts kommun främjar befolkningsökning, positiv utveckling av näringslivet, smidig trafik och reservering av tillräckliga rekreationsområden genom att utarbeta regionala delgeneralplaner. Utvecklingen av kommuncentrum har prioriterats högt. Under de senaste åren har man fattat stora beslut om byggnadsprojekt i kommuncentrum: Jokirinteen oppimiskeskus och Kyrkslätts välfärdscentral är verksamma, dessutom har man fattat beslut om byggande av ett gemensamt campus och GWP-campusen. Kommunen satsar på att ordna högklassiga tjänster för sina invånare. Kyrkslätts välfärdscentral har sedermera sålts och ägs av LokalTapiola.

Beslutet att bygga GWP-campusen på nuvarande Gesterby skolcentrums område fattades år 2022. Den största delen av det nuvarande skolcentrums byggnader rivs. Rivningsarbetet pågår. På campusen koncentreras de finsk- och svenskspråkiga grundskolorna och daghemsverksamhet. På kärnområdet i kommuncentrum byggs ett gemensamt campus för de finska och svenska gymnasierna och för medborgarinstitutet, musikinstitutet och bildkonstskolan. Hushållen på delgeneralplaneområdet har som längst ett avstånd på under fyra kilometer till båda campusen. Således kan man anta att utvecklingen av områdena längs Gesterbyvägen och Volsvägen med närområden för boende intresserar som boningsplats.

För närvarande erbjuds dem som bor på Vilhelmsbergsvägens och Gesterbyvägens influensområde en jämförelsevis bra servicenivå inom busstrafiken, vilken matar även kollektivtrafikanvändare till resecentrumet, där man behändigt kan byta kollektivtrafikmedel från buss till närtåg och tvärtom. Däremot har Volsvägens busslinje svag servicenivå och betjänar främst skoltrafiken. Delgeneralplanen möjliggör placering av cirka 3650 nya invånare på området utöver de nuvarande 1400 invånarna. Tack vare det förbättras förutsättningarna att utveckla kollektivtrafiken på området, även om det är en utmaning att få kollektivtrafik som betjänar invånarna på hela planområdet. Före målåret 2050 bor det cirka 5000 invånare på området. Kyrkslätts kollektivtrafikmyndighet HRT har vid myndighetssamrådet i förslagsskedet för delgeneralplanen (7.9.2022) konstaterat att HRT är redo att utveckla kollektivtrafiken på området då invånarantalet ökar.

Kommunens mål är att öka befolkningsantalet på delgeneralplanens område, vilket skulle skapa förutsättningar för förbättring av kollektivtrafiktjänsterna. Likaså är kommunens mål att samordna genomförandet av delgeneralplanerna för Kommuncentrum, etapp 1 och 2, så att matargatan på det nya området Grubböle som avses i den första etappen byggs från Gesterbyvägen till Jorvas. Så här kan man inverka på Kyrkslättsvägens rusning på affärsområdet i centrum genom att styra fordonstrafiken i riktning mot huvudstadsregionen till Jorvas och vidare till Västerleden. Man kan mycket väl anta att en betydande del av invånarna på delgeneralplanens område skulle använda sig av den ovan beskrivna nya förbindelsen för fordonstrafik för sina resor.

Rättelseuppsmaningens del som gäller planbeteckning AO-1/nr

I rättelseuppsmaningen konstateras att planbeteckningen (AO-1/nr) för bostadsområde för fristående småhus i generalplanen bör ändras till reservområde för småhusdominerat bostadsområde (AP/res). Som motivering hävdas att ifrågavarande områdens närområde byggts för tätt. Kommunen anser att påståendet inte är sant. Av bild 11 framgår att byggandet i närheten av AO-1/nr-områdena i generalplanen är litet. Väster om områdena finns ett vidsträckt åkerfält som bevaras obebyggt. Likaså är området öster om Volsvägen i stor utsträckning obebyggt.

Delningen av det tidigare i det här svaret nämnda dödsboet möjliggörs tack vare planbestämmelsen AO-1/nr i delgeneralplanen. I planförslaget hörde dessa två områden (AO-1/nr-områden) till de områden som ska detaljplaneras (AP). I praktiken kan AO-1/nr-områdena klassificeras som områden som ska detaljplaneras, eftersom villkoret för kompletterande byggande av dem, alltså delning av byggplatsen i två, fordrar byggande av ett vattenförsörjningssystem på området. Troligen sker byggandet av vattenförsörjningen med genomförandet av

detaljplanen eller detaljplanerna på närområdet. Då detaljplaneringen inleds i närheten av AO-1/nr-områdena är det mycket möjligt att grunderna för anslutning av ifrågavarande områden till planprojektet är vettiga.

Före genomförandet av vattenförsörjning på området kan man på AO-1-området bygga totalt tio byggnader för åretruntboende.

I rättelseuppmaningen konstateras att genomförandet av AO-1/nr-områden inte skulle bemöta markägarna jämligt och därför skulle det inte finnas några förutsättningar för positiva avgöranden som gäller planeringsbehov. I det här sammanhanget är det skäl att lyfta fram att i nuläget är det till exempel på AO-1/6-område möjligt att anvisa endast tre nya byggplatser. Enligt kommunens syn är antalet nya byggplatser skäligt och härmed finns det inga hinder för att bevilja avgöranden som gäller planeringsbehov. Kommunens praxis är dock att man på en gång kan bevilja endast ett tillstånd för samma område, om byggplatserna har samma stamlägenhet.

Den separata planbestämmelsen gäller antalet fordonsanslutningar på AO-1/6-område och i enlighet med den kan högst fyra fordonsanslutningar byggas från området till Volsvägen. Nedan planbestämmelsen som beskrivs ovan:

Erillispientalojen asuntoalueella, jolla mahdollista rakennuspaikan jakaminen rakennuspaikkojen liittyttyä alueelliseen vesihuoltojärjestelmään (AO-1/6) ajoneuvoliittymien määrä Volsintielle saa olla enintään neljä.

På bostadsområde för fristående småhus där det är möjligt att dela byggplatsen då byggplatserna anslutits till vattenförsörjningssystemet på området (AO-1/6) får antalet fordonsanslutningar till Volsvägen vara högst fyra.

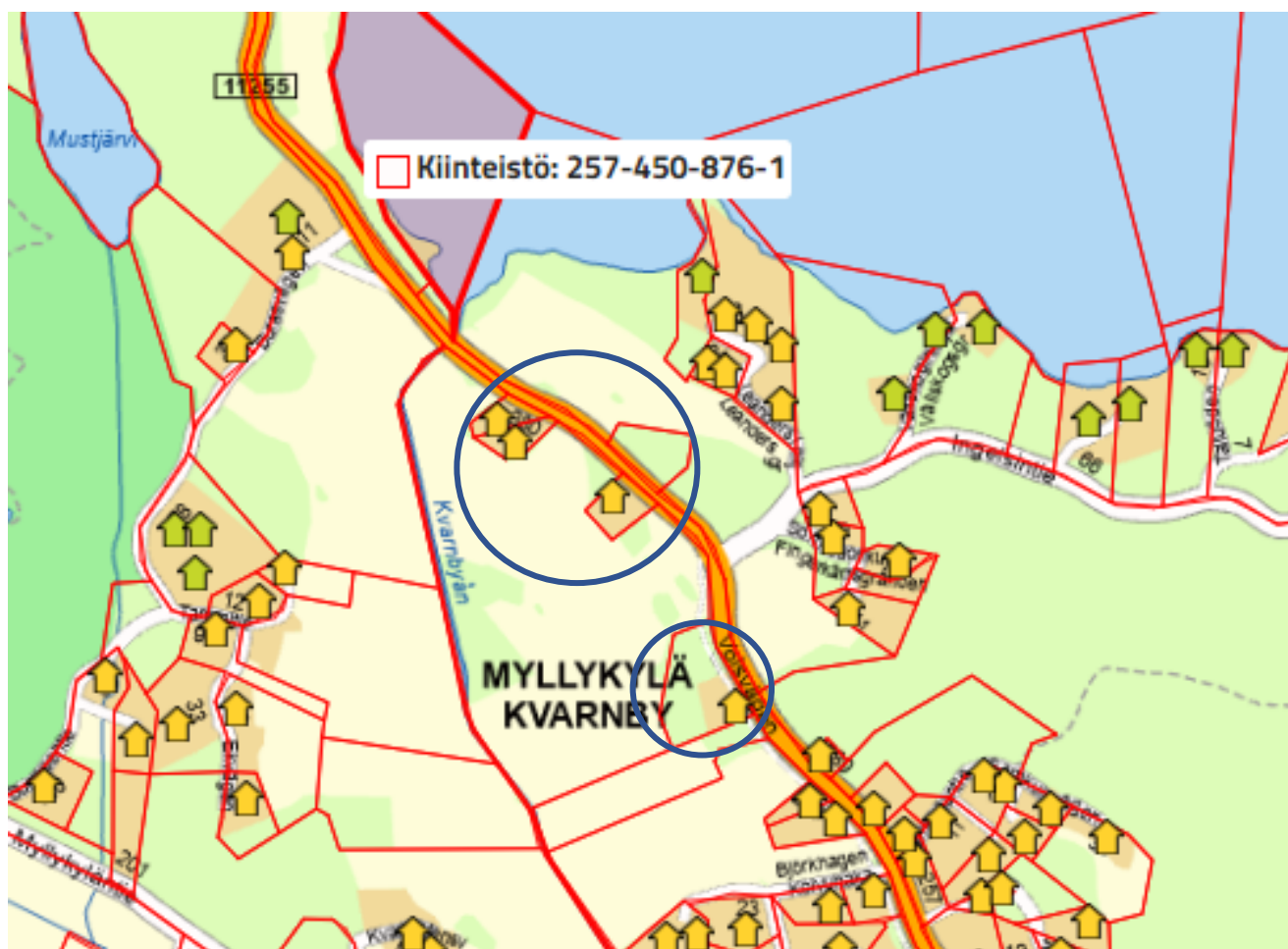


Bild 11. Utdrag ur Kyrksläotts karttjänst, av vilken framgår områdets året runt bosatta bostadsbyggnader (gula byggnader) och fritidsbostäder (gröna byggnader). Platserna för de AO-1/nr-områden som lyfts fram i rättelseuppmaningen, som ligger väster om Volsvägen, har anvisats ungefärligt med cirklar.

Rättelseuppmaningens del som gäller planbeteckning AO-2/nr

I rättelseuppmaningen fordras att planbeteckningen för bostadsområde för fristående småhus (AO-2/nr) i generalplanen bör ändras till område för fritidsbostäder (RA). Det skulle motsvara markanvändningen i Kyrkslätts generalplan 2020. Kommunen har ändå satt som planläggningsmål att genomföra byggplatser för åretruntboende med egna stränder i det här planprojektet.

I rättelseuppmaningen konstateras att tillåtande av åretruntboende på AO-2/nr-områden fordrar uppgörande av detaljplan. I det här sammanhanget bör det konstateras att NTM-centralens styrning i fråga om planeringen av området vara minst sagt omaka, vilket framgår av promemorian för myndighetssamrådet i förslagsskedet, där ansvarig planläggare (Pudas) sammanfattade följande:

”NTM:s kommentarer är fortfarande motstridiga. Å ena sidan anser NTM att detaljplaneringen (AP/res), med andra ord tätortsfunktioner inte bör utvidgas så långt ifrån kommuncentrum, men å andra sidan fordrar NTM detaljplanering i fråga om glesbyggsplatserna (AO). Med beteckningen för reservområde strävar man efter att de nordligaste AP-områdena är sist i genomförandeordningen. Underlaget för delgeneralplanen är den lagakraftvunna generalplanen, och det skulle vara oskäligt för markägarna att i delgeneralplanen stryka de med generalplanen förenliga glesbyggrätterna, eftersom dessa kalkylerade byggplatser enligt NTM inte kan anvisas för glesbebyggelse (AO) och inte heller som bostadsområden som ska detaljplaneras (AP/res). I delgeneralplanen har glesbyggrätterna redan minskats betydligt för en del markägare.”

Noteringen i promemorian ovan är träffande och påvisar utmaningarna med markanvändningen på områdena i fråga (AO-2/nr). Det finns inga grunder för detaljplanering av områdena i fråga, eftersom genomförbarheten ur planekonomiskt perspektiv skulle fordra en betydande mängd nytt åretruntboende, vilket NTM-centralen och Nylands förbund avfärdade i sina utlåtanden om planen i planens beredningsskede.

Kommunen vill hålla fast vid jämlikt bemötande av markägarna. I det här fallet är det skäl att jämföra markanvändningen i delgeneralplanen med markanvändningen i strandzonen i delgeneralplanen för Gesterby och Smedsby. Av bild 8 framgår att strandbyggande som möjliggör åretruntboende är tillåtet i delgeneralplanen för Gesterby och Smedsby (AO/4). Dessutom bör det konstateras att på ovan nämnda delgeneralplaneområde finns obebyggd strandlinje i betydande utsträckning tack vara det vidsträckta naturskyddsområdet (SL).

Det är minst sagt motstridigt att påståendet i Nylands NTM-centrals rättelseuppmaning, enligt vilket besluten om strandundantag inte skulle bemöta markägarna jämlikt i en situation där utgångspunkten för planbestämmelsen AO-2/nr i delgeneralplanen är just de kalkylerade byggplatserna i generalplanen. Planbestämmelsen har skraddarsyttis för Humaljärvis södra strandzon så att den möjliggör åretruntboende begränsat.

I rättelseuppmaningen konstateras att i samband med planprojektet inte gjorts någon granskning av strandlinjedimensioneringen. Ansvar hör till god tjänsteverksamhet. NTM-centralen lyfte inte fram granskning av strandlinjedimensioneringen i sitt utlåtande om planförslaget. Således är det inte ändamålsenligt att ta upp ärendet till behandling i en rättelseuppmaning, särskilt i en situation där endast en markägare vid strandlinjen inte använt sin med Kyrkslätts generalplan 2020 förenliga byggrätt.

Sammandrag

Kyrkslätts kommun anser att Nylands NTM-centrals rättelseuppmaning är opåkallad och vidmakthåller härmed kommunfullmäktiges beslut gällande delgeneralplanen för Kommuncentrum, etapp 2.