

## Detaljplanen för Hauklampi, avtal om inledande

Kommunstyrelsen 23.10.2023 § 355

781/10.00.00/2023

Beredare	Kommungeodet Otso Kärkkäinen <a href="mailto:fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi">fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi</a> , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Kommundirektör Virpi Sailas  Kommunstyrelsen  1 beslutar godkänna det bifogade avtalet om inledande av detaljplanen för Hauklampi, vars parter är Kyrksläotts kommun och som markägare ägarna för fastigheterna Bergdala II 257-445-3-52, VILDMARKEN 257-445-3-29 och BJÖRKDAL 257-445-3-11 samt Hauklampi skogsvägs väglag.  2 beslutar berätta och befullmäktiga kommundirektören att göra smärre justeringar i avtalet och att underteckna det.
Behandling	Kommungeodet Otso Kärkkäinen presenterade ärendet vid sammanträdet. Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen och detaljplanechef Simon Store var närvarande under denna paragraf. Kommunarkitekt Tero Luomajärvi lämnade sammanträdet under behandlingen av denna paragraf kl. 17.46. Kommunfullmäktiges ordförande Tony Björk anlände till sammanträdet under behandlingen av denna paragraf kl. 18.05.  Ordföranden förklarade diskussionen avslutad och konstaterade att ledamot Ari Harinen hade gett följande remitteringsförslag under diskussionens gång:  Ärendet remitteras för ny beredning med de anvisningar som kommunstyrelsen gav tjänsteinnehavarna.  Remitteringsförslaget understöddes av Timo Haapaniemi, Markus Myllyniemi, Kati Kaihlaranta, Ulf Kjerin och Anna Aintila.  Remitteringsförslaget godkändes enhälligt efter att ordföranden hört sig för om det.  Efter behandlingen av ärendet höll kommunstyrelsen en paus kl. 18.22-18.31.
Beslut	Kommunstyrelsen beslutade enhälligt remittera ärendet för ny beredning.
För kännedom	Markägarna och Hauklampi skogsvägs väglag
Redogörelse	<b>Bakgrund och mål med detaljplanen</b>  Uppgörandet av Hauklampi detaljplan ingår i det av kommunfullmäktige godkända planlägningsprogrammet som ett projekt som inleds åren 2023-2024.

Avtalsområdets areal är ca 76 ha. Områdena som ägs av markägarna är ca 15 ha. I förslaget till delgeneralplan för trafikkorridoren i Norra Kyrkslätt (ritn. nr 3489) har markanvändningen på de områden på avtalsområdet som ägs av markägarna främst anvisats som småhusdominerat bostadsområde (AP) som ska detaljplanläggas.

Detaljplanen genomför kommunens målsättning om att öka tomtutbudet för småhus i Veikkola och eftersträvar vanlig byggeffektivitet för småhusområden så att på området kan byggas högst ca 50 nya egnahemshustomter. Områdets särdrag beaktas i planeringen. Förbindelsen från den allmänna vägen anvisas som gatuområde.

Markägarna har föreslagit som mål för de områden de äger, att det för Hauklampis område utarbetas en detaljplan, i vilken det anvisas ett småhusområde för boende och att som utgångsläge för fastställande av byggrätterna används byggrättsprinciperna för stamlägenheterna i Kyrkslätt's generalplan 2020.

För att kunna förelägga planen för behandling för godkännande förutsätts en lagakraftvunnen delgeneralplan, i vilken områdets markanvändning främst anvisats som småhusdominerat bostadsområde (AP) eller annat bostadsområde som ska detaljplanläggas.

### **Utredningar som markägarna låtit uppgöra tidigare**

Markägarna har tidigare låtit utarbeta en naturutredning för området år 2013 och en kompletterande naturutredning år 2016, en fornlämningsutredning år 2016, en grundundersökning av vägen genom viktsondering år 2016 samt en allmän plan för gatu- och vattenförsörjningen år 2017.

### **Byggda skogsbilvägar med vändplatser och korrigerings av längd lutningen**

Markägarna och Hauklampi skogsvägs väglag har utnyttjat ca 17 000 ton betongkross och ca 10 000 ton bergkross i de bärande konstruktionerna för Hauklampi skogsväg och markägarnas skogsvägar och deras vändplatser. Man strävar efter att utnyttja markägarnas skogsvägar och vändplatser för tillämpliga delar i gatubyggandet genom att iakttä miljöministeriets tillämpningsanvisning om statsrådets förordning om återvinning av vissa avfall i markbyggnad 843/2017.

Enligt utlåtandet i grundundersökningen som gjordes av GeoUnion Oy (Matti Mäntysalo, arbetsnr 9673, 17.8.2016) finns mjuka områden på Hauklampivägens pålavsnitt 280-380 m och 480-550 m. I utlåtandet konstateras att man ska förhålla sig till höjningen av utjämningen med en viss reservation för de mjuka områdenas del och att höjningen av utjämningarna förutsätter åtgärder som förstärker grunden för att uppnå kontrollerad sättning. I utlåtandet konstateras dessutom att det ska beaktas att sättningen fortsätter sannolikt på de mjukaste mjuka delarna också efter dessa åtgärder.

Markägarna och Hauklampi skogsvägs väglag har övertygat kommunen om att det inte längre finns risk för att vägkonstruktionerna skulle sjunka.

På Hauklampivägen har enligt markägarens anmälan på pålavsnittet 430-520 m gjorts en korrigerings av längd lutningen till under 8 %. Markägaren är

medveten om att genomförandet av en gång- och cykelväg på området ändå förutsätter en tillgänglig längd lutning (under 5 %) av ledprofilen.

### **Bedömning av byggkostnaderna för vattenförsörjningen**

Kyrksläotts vatten har bedömt att man med anslutningsavgifterna inte får kostnaderna för byggandet av områdets vattenförsörjning täckta. Som tilläggsmaterial ingår en uppskattning av vattenförsörjningens byggkostnader och av anslutningsavgifterna.

### **Utarbetande av planer och utredningar samt allmänna planer**

Markägarna svarar för konsultkostnaderna för utarbetandet av detaljplanen för avtalsområdet.

Kommunen svarar för utarbetandet av de allmänna planerna för kommunaltekniken och bullerutredningarna för detaljplanen samt för de kostnader som behandlingen av detaljplanen förorsakar för kommunen.

### **Markanvändningsavtal och avdrag**

Efter att detaljplaneförslaget färdigställts förhandlar kommunen med markägarna om markanvändningsavtal enligt kapitel 12a i markanvändnings- och bygglagen.

I fastställande av markanvändningsersättningen beaktas de skogsvägar och vändplatser som markägarna och Hauklampi skogsvägs väglag låtit bygga på sin bekostnad som en faktor som minskar den nytta (värdestigning) som planen medför. Om ändå åtgärdandet eller förnyandet av skogsbilvägens konstruktioner medför tilläggskostnader för kommunen, beaktas de i markanvändningsavtalen som kostnadsgrunder för samhällsbyggandet.

Kostnaderna för de användbara planutredningar som markägarna tidigare beställt för detaljplanläggningen av Hauklampi beaktas i markanvändningsavtalen som faktorer som minskar markägarnas nytta (värdestigning).

Av konsultkostnaderna för utarbetandet av detaljplanen för avtalsområdet som inleds med stöd av detta avtal om inledande beaktas två tredjedelar i markanvändningsavtalet som en faktor som minskar markägarnas nytta (värdestigning). Andelen grundar sig på förhållandet mellan de av markägarna ägda och av andra ägda arealerna för fritidsbostadsområden (RA) och närreklamationsområden (VL) enligt förslaget till delgeneralplan för trafikkorridoren i Norra Kyrkslätt (ritn. nr 3489).

Bilagor till föredragningslistan:

- avtal om inledande av planläggningen

Tilläggsmaterial till föredragningslistan:

- Flygbild över avtalsområdet 2021
- Registreringsanmälningar för utnyttjande av betongkross 22.2-7.3.2019, 4 st.
- Slutrapporter för utnyttjande av betongkross 26.6.2020, 4 st.
- Uppskattning av vattenförsörjningens byggkostnader och av anslutningsavgifterna