

Delgeneralplanen för Kantvik (projekt 21000), framläggning av förslaget till delgeneralplan enligt OAL 65 § och MBF 19 §

Samhällstekniska nämnden 15.05.2025

313/10.02.02/2020

Beredare

Planläggningsarkitekt Maria Pudas
fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi, tfn 09 29671 (växel)

Beslutsförslag

vikarie chef för kommunal teknik Toni Keski-Lusa

Samhällstekniska nämnden beslutar

1

föreslå kommunstyrelsen att den lägger fram förslaget till delgeneralplan för Kantvik (ritn. nr 3515) med handlingar för minst 30 dygn i enlighet med OAL 65 § och MBF 19 §.

2.

be åtminstone följande instanser ge utlåtanden om förslaget till delgeneralplan:

Kyrksläotts kommun:

- byggnadstillsynen
- miljövrården
- infratjänsterna
- Kyrksläotts Vatten
- ungdomsfullmäktige
- ungdoms- och idrottstjänsterna
- bildnings- och fritidstjänsterna
- äldrerådet
- rådet för personer med funktionsnedsättning

Övriga myndigheter:

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Västra Nylands museum
- Försvarsmakten, 1 Logistikregementet
- Försvarsfastigheter, Senaatti
- Sjundea kommun
- Kyrksläotts kyrkliga samfällighet
- samkommunen Esboregionens miljö- och hälsoskydd
- HRT Samkommunen Helsingforsregionens trafik
- HRM Samkommunen Helsingforsregionens miljöjänster
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands polisinrättning
- Forststyrelsen, naturtjänster
- Nylands jaktvårdsdistrikt
- Trafikledsverket
- Finlands skogscentral
- Skogsvårdsföreningen Södra Skogsreviret
- Finlands viltcentral, Nyland

Föreningar, organisationer och andra aktörer:

- Kyrksläotts företagare rf
- Kyrksläotts miljöförening rf

- Kyrkslätts jaktvårdsförening rf
- Kyrkslätts småfastighetsförening rf
- Kirkkonummen urheilijat ry
- Kirkkonummen Melojat ry
- Kirkkonummen ratsastajat ry
- Kyrkslätts Natur och Miljö rf
- Kyrkslätts Landsbygdsförening rf
- Kantvikin purjehtijat ry
- Suunnistusseura Lynx ry
- Helsingforstraktens ornitologiska förening Tringa r.f.
- Kyrkslätts Hembygdsförening rf
- Kantvikin asukasyhdistys ry
- Kolsarin asukasyhdistys ry
- Pilvijärven pienkiinteistöyhdistys ry
- Lounais-Kirkkonummen asukasyhdistys ry
- Pro Strömsby ry
- Mellersta Kyrkslätts Ungdoms- och Bygdeförening rf
- Skogsvårdsföreningen Södra Skogsreviret rf
- SLC Nyland rf
- MTK-Uusimaa
- Väglagen för de enskilda vägarna

Företag:

- Caruna Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- Gasgrid Finland Oy
- Elisa Abp
- Fingrid Abp
- Telia Finland Abp
- Karis Telefon
- Helsingfors Hamn
- Oy Kantvik Shipping Ltd
- Appetit Kasviöljy Oy
- Finnsementti Oy
- Saint-Gobain Finland Oy
- Finska Socker Ab
- Myrsky Energia Oy

3

godkänna planläggarens bemötanden till de inkomna utlåtandena och åsikterna på planutkastet i enlighet med bilagan.

Behandling

Beslut

För kännedom

Redogörelse

Allmän beskrivning av planeringsområdet

Området för Kantviks delgeneralplan ligger i sydvästra Kyrkslätt vid havet, söder om Västerleden och Kustbanan. Kantviks tätort ligger ca sex kilometer sydväst om Kyrkslätts kommuncentrum och cirka 35 kilometer väster om Helsingfors. Planeringsområdets areal är cirka 16,85 km², av vilket kommunen äger cirka 434 ha. På hela planeringsområdet bor cirka 3 400 invånare och på området finns cirka 600 arbetsplatser.

Till planeringsområdet hör tätorterna Kantvik och Smedsede, Strömsby industriområde och glesbygdsområdena Molnträsk och Pippurn. Dessutom hör strandområden, jord- och skogsbruksområden samt naturskyddsområden till planeringsområdet. Planområdet ansluter i norr till delgeneralplanen för Bro-Kolsarby, som vunnit laga kraft 2004. Kantviks centrum med närområden, Smedsedes bostadsområden och Strömsby industriområde är detaljplanerade.

Mål för delgeneralplanen

Delgeneralplanen utarbetas som en delgeneralplan med rättsverkningar enligt lagen om områdesanvändning och dess målår är 2050. Det innebär att detaljplaneområdena och trafiksystemen som anvisats i delgeneralplanen har genomförts före detta år.

Med Kantviks delgeneralplan svarar man framför allt på det med Kyrkslätts kommunstrategi förenliga målet om mångsidigt havsnära, naturnära och trivsamt boende. Målet med planeringen är att för området i närheten av havet anvisa mångformigt bostadsbyggande med högklassig omgivning och som beaktar olika livsskeden, samt service som anknyter till boende och närheten till havet. I delgeneralplanen utnyttjar man förutom boende det havsnära läget för att utveckla näringar och arbetsplatsområden. Det här sker genom att stärka verksamhetsförutsättningarna för näringar som redan finns på området och genom att utveckla området som en koncentration för småbåtshamnar och tjänster som betjänar båtlivet.

Det centrala målet i delgeneralplanen är också att trygga de ekologiska förbindelserna och deras funktion på området samt bevarandet av naturobjekt som är av betydelse för naturens kärnområden och mångfald. Delgeneralplanen styr glesbyggandet på planeringsområdet så att de ekologiska nätverken bevaras i funktionsdugligt skick, och områdets grönnät bildar en så enhetlig helhet som möjligt. Också tryggheten av planeringsområdets betydande landskaps- och kulturvärden är av central vikt i delgeneralplanen. Målet är också att öka rekreationsrutterna och invånarnas rekreationsmöjligheter såväl på skogsbeklädda områden som på havsstranden.

I arbetet med delgeneralplanen strävar man efter en hållbar samhällsstruktur som utöver tätare befintliga konstruktioner fordrar lösningar för områdesanvändningen som gör det möjligt att öka invånarantalet och på så sätt utveckling och förstärkning av mångformiga tjänster, särskild hållbar trafik. I delgeneralplanen genomförs kompletteringen av samhällsstrukturen hållbart genom att nya och förtätade byggnadsområden koncentreras till områden som påverkas av befintliga och genom delgeneralplanen förstärkta nya kollektivtrafikförbindelser.

Beredningsmaterialet till delgeneralplanen

Planens beredningsmaterial behandlades i samhällstekniska nämnden 28.10.2021 (§ 142) då man beslutade lägga fram beredningsmaterialet (ritn. nr 3460). Planens beredningsmaterial var framlagt 29.11.2021–21.1.2022. Under framläggningstiden ordnades på grund av coronapandemin ett virtuellt invånarmöte samt planläggarens mottagningar. Sammanlagt 32 utlåtanden och 38 åsikter inkom om beredningsmaterialet. Av utlåtandena och åsikterna har man gjort sammanställningar och bemötanden som ingår som bilaga till det här ärendet.

I utlåtandena och åsikterna som inkom vid invånarmötet och om beredningsmaterialet betonades bland annat följande frågor:

- Trafikkonsekvenser
- Klimatkonsekvenser
- Konsekvenser för de ekologiska förbindelserna
- Konsekvenser för skogsbruket
- Naturutredningarnas aktualitet
- Samordnande av olika funktioner

Utredningar som styrt planeringen

Efter framläggningen av beredningsmaterialet till delgeneralplanen har man utarbetat och uppdaterat utredningar och planer. Utredningarna fokuserar på betydande konsekvenser och gäller särskilt områden som ändras.

Utredningar/planer som uppgjorts efter framläggningen av beredningsmaterialet till delgeneralplanen:

- ArkJP och OLARK, 2024. Kantvik, Briggstranden-Jollstranden preliminär referensplan.
- Luontotieto Keiron Oy, 2022. Kantvik delgeneralplan och detaljplanering. Flygekorrutredning 2022.
- Mikrolitti Oy/ Jussila, 2023. Kantviks delgeneralplaneområde, arkeologisk inventering
- Ramboll Finland Oy, 2022. Kantviks detaljplan, bedömning av klimatkonsekvenser
- Ramboll Finland Oy, 2024. Trafikutredning för Kantviks delgeneralplan
- Ramboll Finland Oy, 2025 Dagvatten- och översvämningssutredning för Kantviks delgeneralplan.
- Subreering Ammattisukellustyöt Oy, 2023. Arkeologisk undervattensinventering i Kantvik

Dessutom har man för detaljplanerna på området efter framläggningen av beredningsmaterialet utarbetat följande utredningar, som utnyttjats också i arbetet med delgeneralplanen.

- Silvestris luontoselvitys Oy, 2022. Briggstranden, utredning av åkergrödor
- Silvestris luontoselvitys Oy, 2023. Naturutredningar för detaljplanerna Jollstranden och Briggstranden
- Silvestris luontoselvitys Oy, 2023. Naturutredningen för detaljplanen Smedsede IV

Förslag till delgeneralplan

I markanvändningslösningarna i delgeneralplanen har man hittat balans mellan områdets särdrag, natur-, landskaps- och kulturvärden samt kommunens och markägarnas mål. I förslaget till delgeneralplan har man kompletterat såväl landskaps- och kulturmiljöområden/-objekt som områden som är värdefulla med tanke på naturens mångfald. Dessutom har man preciserat de ekologiska förbindelserna på området. Också trafiklösningarna har preciserats i förslaget till delgeneralplanen. I planbeskrivningen har man också preciserat bedömningen av konsekvenserna av delgeneralplanen.

I delgeneralplanen anvisar man mångsidigt med byggnadsmöjligheter för olika boendetyper: centrumaktigt byggande (C), täta och mångsidiga flervåningshus-, låghus- och småhusområden (A), täta och rymliga

småhusområden (AP), olika typer av glesbygdsområden (AO, AO-1, AO-3, AM), byområden (AT) och fritidsbostadsområden (RA).

På basis av den preliminära granskningen av byggrätt gör möjliggör delgeneralplanen i teorin cirka 4 000 nya invånare på området, av vilka knappt 10 % på glesbygdsområdet i delgeneralplanen. Med andra ord kommer nästan allt nytt bostadsbyggande att genomföras genom detaljplanering.

Bostadsområden som detaljplaneras

Den bärande tanken i delgeneralplanen har sedan beredningsmaterialet varit att fördela boendet zonvis så att det tätaste boendet kommer på influensområdet för den befintliga kollektivtrafikkorridoren som ska utvecklas och i Kantviks centrum. A-områdena i Briggstranden och Jollstranden samt området i Kantviks centrum representerar zoner för tätare boende i delgeneralplanen.

Utöver detta har man i delgeneralplanen anvisat nya bostadsområden som detaljplaneras i anslutning till byggda områden, så att de utvidgas kontrollerat, och på områden som stöder sig på den befintliga infrastrukturen. Kantviks delgeneralplaneområde bevarar sin småhusdominerade karaktär även i fortsättningen, eftersom majoriteten av de bostadsområden som detaljplaneras är småhusdominerade bostadsområden (AP). I delgeneralplanen anvisas både täta och rymliga småhusområden, dessutom anvisas helt nya bostadsområden och bostadsområden som ska byggas tätare med beaktande av särdragen för varje område. AP-områdena i Briggstranden och Smedsede IV är exempel på nya täta bostadsområden. Småhusdominerade bostadsområden som ska byggas tätare i och med delgeneralplanen är till exempel Djupdal, Djupström, Pippurn och Pippurudden.

Alla bostadsområden som detaljplaneras stöder sig enligt målen för delgeneralplanen på kollektivtrafiken och på de gång- och cykelförbindelser som ska byggas. Det här stöds av den allmänna bestämmelse som lagts till i delgeneralplanen och enligt vilken hållbara trafiklösningar är en förutsättning för byggandet av nya bostadsområden.

Glesbygdsområden

Kantviks delgeneralplan styr förutom detaljplaneringen i kommunen också glesbyggandet. I delgeneralplanen har man anvisat totalt cirka 270 glesbyggplatser, av vilka över 80 % är redan byggda byggplatser. Dimensioneringen av glesbyggandet i delgeneralplanen grundar sig i huvudsak på definitionen av glesbyggrätt i Kyrksläotts generalplan 2020, alltså på den så kallade stamlägenhetsberäkningen. I bilaga 5 i planbeskrivningen har man fastighetsvis presenterat glesbyggplatserna i delgeneralplanen samt eventuella avvikelser jämte motiveringar från beräkningen i Kyrksläotts generalplan.

Målet på glesbygdsområdet är att bevara den landsbygdslika boendemiljön och värdefulla kultur- och landskapsområden. Av den här orsaken och på grund av områdenas läge har glesbygdsområdena delats in enligt dimensionering i fyra klasser (AO, AO-1, AO-3 och AT). Bostadsområdena för fristående småhus (AO) är i delgeneralplaneringen i kommunen redan så kallat traditionellt glesbygdsområde vars byggrätt stämmer överens med övriga lagakraftvunna delgeneralplaner. Som undantag till lagakraftvunna delgeneralplaner kan Kantviks delgeneralplan användas som grund för bygglov på bostadsområden för fristående småhus i enlighet med 44 § i lagen om områdesanvändning. Undantaget är byggplatser på

strandområde, alltså tillämpas inte 72 § i lagen om områdesanvändning i delgeneralplanen.

I delgeneralplanen möjliggörs tilläggsbyggande i huvudsak genom detaljplan. Tilläggsbyggande på glesbygdsområden möjliggörs i liten skala på områden som ligger jämförelsevis centralt och där servicen finns nära. Dessa områden har anvisats med AO-1-beteckning, alltså som bostadsområden för fristående småhus, där det är möjligt att utöka byggrätten då byggplatserna ansluter till vattenförsörjningssystemet på området.

Glesbygdsområden som ligger centralt på det nationellt värdefulla området för Porkala skärgårds- och odlingslandskap (vama) eller det lokalt betydande byggda kulturmiljöområdet (pky), har anvisats med indexbeteckningen AO-3. Dessa områden har utsetts till bostadsområden för fristående småhus där man i byggandet ska beakta det värdefulla landskaps- eller kulturmiljöområdet.

Molnträsk område skiljer sig från övriga glesbygdsområden i delgeneralplanen och har i delgeneralplanen anvisats som ett jämförelsevis tätt byområde (AT). Delgeneralplanen gör det alltså möjligt att ändra fritidsbosättningsområdet som byggts i Molnträsk enligt tomtindelningsplanen från 1960-talet till ett område med bybosättning året runt, då man anlagt vattenförsörjning och byggt gång- och cykelförbindelser på området. Utöver de glesbygdsområden som beskrivs ovan har man i delgeneralplanen anvisat ett område för lantbrukslägenhets driftscentrum (AM) och två fritidsbostadsområden (RA).

Arbetsplatser och service

Utöver Kantviks centrum möjliggör delgeneralplanen utveckling av utbudet på arbetsplatser och service i Strömsbyområdet. Genom den ökning av invånarantalet som delgeneralplanen möjliggör bildas på området förutsättningar för ett nytt daghem eller för en andra butik inom dagligvaruhandeln. Även Kaffeholmens och Jollstrandens båthamnar (LV) möjliggör ny service på området, särskilt i anslutning till funktioner som har att göra med båtlivet. Delgeneralplanen gör det möjligt att bygga en för regionen betydande gästbåtshamn i Jollstranden.

Industriområdet i Strömsby utvecklas också i fortsättningen som ett område för industri och lagerbyggnader (TY) och dessutom som ett område för arbetsplatser (TP). I närheten av området för industri- och lagerbyggnader i Strömsby har man i delgeneralplanen anvisat ett arbetsplatsområde och ett område för energiproduktion som är avsett för produktion av solenergi (EN/au).

Rekreationsmässigt och ekologiskt nätverk

De omedelbara rekreationsområden som behövs för områden som ska detaljplaneras ingår i delgeneralplanen under områdesreserveringarna A och AP. På så sätt möjliggörs till exempel på havsstranden i Strömsby en mer specifik strandlinje för allmänheten i Jollstranden och Briggstranden. För att man ska kunna bygga bostadsområdena i delgeneralplanen i enlighet med kommunstrategin som naturnära och trivsamma områden, har man kring de bostadsområden som detaljplaneras anvisat allmänna rekreationsområden (VL). Förutom rekreation fungerar VL-områdena tillsammans med områdena för jord- och skogsbruk som en del av det ekologiska nätverket. Grönförbindelsebehovet som avses i Nylandsplanen 2050 har tryggats i delgeneralplanen också genom att anvisa omfattande skogbeklädda kärnområden som naturskyddsområden (SL). SL-områdena

tjänar naturligtvis också rekreationen. Även de kring områdena för industri och energiproduktion belägna skyddsgrönområdena (EV) i delgeneralplanen fungerar förutom som skydd för bostadsområdena som ekologiska förbindelser mellan kärnområdena.

Handlingar:

- Plankarta och -bestämmelser (ritn.nr. 3515)
- Planbeskrivning
- Planbeskrivningens bilagor (1-11)
- Sammandrag av utlåtandena och åsikterna om beredningsmaterialet och planläggarens bemötanden till dem