

Delgeneralplan för Kylmäla, beslut om principerna för beredningen av det justerade förslaget till delgeneralplan

Samhällstekniska nämnden 15.06.2016 § 54

Planeringsområdet och dess särdrag

Delgeneralplaneområdet ligger i Kyrksläotts kommuns norra del mellan Veikkola tätort och Evitskogs by. Planområdet gränsar i norr till bosättningen vid stranden i Kalljärvi, i öster till Haapajärvi by och dess jordbruksområde, i sydost till Lappböle delgeneralplaneområde, i söder till Kylmäla bys södra gräns, i sydväst till Petäjärvi vattenområde samt i väster och i nordväst till Vichtis kommuns gräns.

Kylmäla delgeneralplaneområde fördelar sig i det västra glesbyggnads- och jordbruksområdet som fortfarande till stor del används för jordbruk och i det östra, byaktigare området med fristående småhus och fritidsbosättning. Säreget för den västra delen av delgeneralplaneområdet är lägenheterna som är större än på den östra delen och idkandet av jordbruk som klart urskiljer sig i landskapet. Till det hör ofta även hästhållning som bi- eller självständig verksamhet. Delgeneralplaneområdets östra sida har en tätare struktur och delområdets förhållandevis nära läge till Veikkola tätort medför i framtiden tryck på spridningen av bosättningen och särskilt på nybyggande på byggplatser som redan använts. Fritidsbostädernas stora andel av byggnadsbeståndet, ungefär hälften, är en särskild utmaning på det östra området. Redan enbart ändring av dessa fritidsbostäder till åretruntbostäder skulle medföra tilläggsbyggande på området och öka användningsgraden av fastigheterna. Områdets lägenheter är på en del av området mycket små och särskilt trafiknätet är till sin dimensionering och sitt skick underdimensionerat för en avsevärd ökning av boendet.

Dessutom är vattenförsörjningen på hela delgeneralplaneområdet beroende av de fastighetsspecifika lösningarna.

Planläggningsprocessen och dess särskilda utmaningar med tanke på permanent åretruntboende

Delgeneralplanen för Kylmäla anhängiggjordes 13.7.2008. Delgeneralplaneutkastet blev klart år 2010 och delgeneralplaneförslaget 2015. Förslagsskedets myndighetsförhandling ordnades 17.2.2016.

Planeringen var avbruten åren 2011 - 2014 då man väntade på beslut om transportavloppsprojektet som leder från Nummela i Vichtis via norra Kyrkslätt och Kylmäla till Blombackens avloppsreningsverk i Esbo. Lösningen i fråga har varit framme i flera års tid som ett alternativ med vilket man hade kunnat ordna reningen av avloppsvattnet i Vichtis och ersätta avloppsreningsverken i Vichtis kyrkby och Nummela samt ordna vattenförsörjning också på boendekoncentrationer som ligger längs transportavloppets linje. Direktionen för Vichtis vattenverk beslutade i början av år 2015 att det inte är ekonomiskt möjligt för

Vichtis vattenverk eller dess kunder att leda avloppsvattnet från Vichtis till Blombacken i Esbo. Transportavloppsprojekt som går över kommungränserna beviljas inte längre statligt finansiellt stöd.

Den permanenta (dvs. året runt) boendets dimensionering har utgjort en särskild utmaning då lösningar i anslutning till ordnande av vattenförsörjningen saknas. Delgeneralplaneområdet hade i slutet av år 2015 ca 730 fast bosatta invånare och samtidigt fanns lite över 200 st. fritidsfastigheter. Invånarantalet i dessa skulle kunna bli minst 500 personer, men sannolikt mer, ifall de skulle beviljas möjlighet till ändringar i användningsändamålet till bostadsbyggnader i åretruntbruk. Just det betydande antalet byggnader i fritidsbruk gör delgeneralplanen för Kylmälä exceptionell på många sätt och ändringen av användningsändamålet för dem till permanenta åretruntbostäder skulle bl.a. förorsaka ett i lagen om vattentjänster fastställt behov av att ansluta fastigheter till vattenförsörjningsverkets vattenledning eller avlopp (6 § och 7 § i lagen om vattentjänster) på områdets centrala del. Utöver byggnaderna i fritidsbruk finns på delgeneralplaneområdet ca 50 outnyttjade kalkylerade byggrätter enligt Kyrksläatts generalplan 2020. Utnyttjande av dem för boende skulle öka behovet att genomföra vattenförsörjningssystem på området.

Eftersom det inte finns någon kommunalteknik på Kylmälä delgeneralplaneområde, skulle den måste genomföras till följd av lagens bestämmelser i det fall att man på området skulle möjliggöra ändringar i användningsändamålet och utnyttjande av obebyggda byggplatser i stor skala för permanent boende. Det är mycket sannolikt att man i ovanstående situation borde satsa också på annat kommunaltekniskt byggande på området. Särskilt projekt som förbättrar trafiksäkerheten vore därmed allra högst på kravlistan.

Behandling av delgeneralplaneförslaget år 2015 och beslut i anslutning till det

Samhällstekniska nämnden behandlade delgeneralplaneförslaget vid sitt sammanträde 23.4.2015 § 24. I samband därmed beslutade man att områdena som anvisats med beteckningarna RA-1 och RA i det upprättade delgeneralplaneförslaget ändras till RA/AO-beteckningar. Till följd av förändringen skulle ändring av flera tiotals byggnader i fritidsbruk på området i fråga till åretruntbostäder ytterligare utöka det område där åtminstone genomförande av vattenförsörjningssystem förutsätts.

Kommunstyrelsen behandlade delgeneralplaneförslaget vid sitt sammanträde 1.6.2015 § 195 med avsikten att besluta om offentlig framläggning. I samband med behandlingen beslutade man att planbestämmelsen som berör RA/AO-beteckningen ändras så att byggrätten för fritidsbostad eller fristående småhus som den möjliggör höjs från 100 v-m² till 150 v-m². Man kan anta att ändringen höjer intresset för att genomföra åretruntbostäder på ifrågavarande byggplatser.

De förtroendevaldas aftonskola 19.5.2016

Man har ordnat en situationsöversikt om situationen gällande beredningen av delgeneralplanen för Kylmälä vid de förtroendevaldas aftonskola 19.5.2016. Vid tillfället höll planläggnings- och

trafikinformationstjänsterna i Kyrkslätt samt Nylands NTM-central sina framföranden. Dessutom fanns representation också från Nylands förbund på plats.

De fortsatta åtgärderna gällande beredningen av delgeneralplanen

På basis av förslagsskedets myndighetsförhandling och centrala utlåtanden som erhållits av delgeneralplaneförslaget verkar det uppenbart att utan betydande ändringar i delgeneralplanen, bl.a. beträffande boendets dimensionering, är det osäkert om planen vinner laga kraft. I den fortsatta beredningen är det nödvändigt att granska olika alternativ som eventuellt kan tillämpas på delgeneralplanens olika delområden och där utöver justering av boendets dimensionering också möjligheter som erbjuds en del av området till följd av eventuella ändringar i markanvändnings- och bygglagen ingår.

I planlägningsprogrammet 2016-2020 ingår detaljplanen för Eriksgård som detaljplaneprojekt, vilket man har för avsikt att genomföra stegvis. Det är fråga om planering av i huvudsak småhusdominerad samhällsstruktur som genomförs på områdena på södra sidan av Veikkola centrum. I samband med detaljplaneringen av ifrågakvarnare områden kommer man gällande dimensioneringen av kommunaltekniken att förbereda sig på att också den nordostliga delen av Kylmäla delgeneralplan, det s.k. centrala området, i framtiden kan anslutas till kommunaltekniken. Därmed öppnas möjligheterna att i sinom tid avgöra frågorna i anslutning till åretruntboende t.ex. via detaljplaneringen av området.

Beredning: planlägningsarkitekt Seppo Mäkinen, tfn 040 538 9587, fornamn.efternamn(at)kirkkonummi.fi

Handlingar:

- Vaihtoehdot Kylmälen tarkistetun osayleiskaavan jatkovalmistelulle
- Karttaesitys osayleiskaava-alueen rakennuksista, niiden käyttötarkoituksista sekä väestömääristä

Tilläggsmaterial:

- [Samhällstekniska nämndens beslut 23.4.2015 § 24](#)
- [Kommunstyrelsens beslut 1.6.2015 § 195](#)

Förslag

Sektordirektören för samhällstekniska väsendet:

Samhällstekniska nämnden beslutar föreslå kommunstyrelsen att det justerade delgeneralplaneförslaget för Kylmäla bereds på nytt för framläggning och att man i beredningen iakttar följande principer:

- RA - och RA-1-områdesreserveringarna anvisas i delgeneralplanen i huvudsak enligt RA-områdena som föreslås i planutkastet (2010).
- På delgeneralplanens centrala områden, där det kan uppkomma skyldighet att ordna vattenförsörjning, möjliggörs inte byggplatser för åretruntboende eller sidobostäder.

Beslut

Efter diskussionen beslutade nämnden att de fortsatta åtgärderna för

Kylmälä delgeneralplan sker i enlighet med huvudprinciperna som framförs i den vid sammanträdet presenterade och som handling bifogade ritningen "Kylmälän osayleiskaavan jatkovalmistelun pääperiaatteet".

För kännedom kommunstyrelsen för fortsatta åtgärder

Besvärсанvisning besvärסförbud, eftersom ärendet är beredning

Kommunstyrelsen 22.08.2016 § 241

Bilaga till föredragningslistan:

- "Kylmälän osayleiskaavan jatkovalmistelun pääperiaatteet" -ritning

Tilläggsmaterial:

- Vaihtoehdot Kylmälän tarkistetun osayleiskaavan jatkovalmistelulle

- Karttaesitys osayleiskaava-alueen rakennuksista, niiden käyttötarkoituksista sekä väestömääristä

- [Samhällstekniska nämndens beslut 23.4.2015 § 24](#)

- [Kommunstyrelsens beslut 1.6.2015 § 195](#)

Förslag

Kommundirektören

Kommunstyrelsen beslutar utgående från motiveringarna som beskrivits i samhällstekniska väsendets paragraf 15.6.2016 att det justerade delgeneralplaneförslaget för Kylmälä bereds för ny framläggning och att beredningen sker i enlighet med huvudprinciperna i ritningen "Kylmälän osayleiskaavan jatkovalmistelun pääperiaatteet".

Behandling

Planläggningsarkitekt Seppo Mäkinen och direktören för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen var närvarande vid sammanträdet vid behandlingen av denna paragraf för att besvara kommunstyrelsens frågor. Mäkinen presenterade beredningsarbetet som berör delgeneralplanen för Kylmälä.

Under diskussionen föreslog ledamot Michaela Lindholm att man inleder detaljplaneringen på AK-området.

Beslut

Kommunstyrelsen beslutade enligt förslaget.

Bilaga till protokollet
Kst 2 / 22.8.2016, "Kylmälän osayleiskaavan jatkovalmistelun
pääperiaatteet" -piirros, kommunstyrelsens beslut 22.8.2016

För kännedom

Besvärsanvisning

Rättelseyrkande till kommunstyrelsen
