

Detaljplanen för Veikkolabäcken II (projekt 40400), framläggning av detaljplaneförslaget enligt MBL 65 § och MBF 27 §

Kommunstyrelsen 04.11.2019 § 370

1306/10.02.03/2019

Samhällstekniska nämnden 26.09.2019 § 23

1306/10.02.03/2019

Beredare

Planläggningstekniker Mikael Pettersson,
fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi

Planprojektet Veikkolabäcken II (40400) ligger i Veikkola, vid Kalljärvis östra strand, söder om bostadsområdet Veikkolabäcken, ungefär 0,5 kilometer sydväst om Veikkola centrum. Detaljplanen är ett projekt som följer Kyrksläatts generalplan och utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt. Området är ca 38 ha. Till detaljplanen hänför sig en detaljplaneändring som gäller rekreationsområden i Veikkola detaljplan och detaljplanen för Veikkolabäcken I.

Avtal om inledande

Arbetet med detaljplanen har inletts på initiativ av markägarna i området. Kommunstyrelsen godkände 23.6.2014 (§ 270) avtalet om inledande av detaljplanen för Veikkolabäcken II. Samtidigt beslutade kommunstyrelsen att man i den fortsatta planeringen ska beakta frisbeegolfbanan, som genomförts mer omfattande än i den allmänna planen för Veikkola idrottspark (16.12.2010) samt behovet av rekreationsförbindelse mellan idrottsparken och Kalljärvis strand. Dessutom bör man undersöka om det är möjligt att ordna byggplatstrafiken någon annan rutt än via området Veikkolabäcken I.

Planens mål

Målet med detaljplanen och detaljplaneändringen är att göra det möjligt att bygga ett småhusområde. Det är fråga om ett objekt för fortsatt byggande av Veikkolabäckens befintliga småhusområde, och enligt planerna ska objektet bli ett tätt småhusområde. Dessutom förenhetligas och uppdateras planen för Veikkola idrottspark i planområdets södra del. Det är inte meningen att planlägga nya funktioner på idrottsparkens område. Planeringsområdet är i huvudsak inte detaljplanerat. På idrottsparkens område finns i några delar även gällande detaljplaner.

Utkast till detaljplan

Genom detaljplanen tas skogsområdet söder om Veikkolabäckens nuvarande bostadsområde i bruk för bostadsbyggande. Förlängningen av Puukkovägen, som byggs i området, förenar Veikkolabäckens byggsleden till varandra. Gatan fungerar som områdets samlargata. Kärnan i det nya bostadsområdet utgörs av täta kvarter för fristående småhus (AO). Kvarteren placeras på sluttningsområden och körförbindelse till dem har ordnats via tvärgatorna till Puukkovägen. I områdets norra del och de områden som har ett centralt läge vid Puukkovägen har kvartersområden för småhus (AP) placerats. Genom området går en dagvattenrutt som följer det nuvarande diket sträckning. Idrottsparkens område har lämnats obebyggt, och inga nya funktioner placeras där i samband med planändringen, med undantag av riktgivande rutförbindelser. Genom idrottsparken anvisas en riktgivande rutförbindelse reserverad för gång- och cykeltrafik från bostadsområdet till Eriksgårdsvägen. Rutförbindelsen kan enligt övervägande användas även som en tillfällig körförbindelse för

byggsplatsers servicetrafik när området bebyggs. Över rutten anvisas en bro som används till friluftsliv.

Samhällstekniska nämnden behandlade planutkastet 22.10.2015 och gav bl.a. följande anvisningar för den fortsatta planeringen:

- till planmaterialet fogas den allmänna planen för Veikkola idrottspark
- man utarbetar ett planförslag som baserar sig på att det inte placeras nya funktioner på idrottsparkens område och planförslaget är avsevärt glesare.

Samtidigt lämnas det mer rekreativsområde kvar i områdets södra del och möjlighet att placera en jämnare rekreativ-/skidspårförbindelse från idrottsparken till Kalljärvi. Dessutom tryggas den allmänna användningen av stranden när det inte finns någon egentlig strandbyggnad.

Detaljplaneutkastet var offentligt framlagt 23.11 - 13.12.2015 och 4 - 15.1.2016 och utkastet presenterades vid ett invånartillfälle 9.12.2015. Man erhöll 31 åsikter och 25 utlåtanden av myndigheter och samfund om utkastet.

Detaljplaneförslag

På basis av utlåtandena och åsikterna samt nämndens anvisningar har man upprättat ett förslag där den totala bygggrätten har minskats med 22 % jämfört med utkastet och rekreativsområdena har utvidgats bland annat med Kalljärvis strand. Dragningen för områdets matargata, Puukkovägen, har ändrats att löpa på en terräng- och jordmånsmässigt gynnsammare plats.

De flacka sluttningarna anvisas som kvartersområde för fristående småhus (AO). Tomtindelningen på kvartersområdena i planen är vägledande. Genom tomtindelningen i planen bildas det 54 AO-tomter i området (i utkastet 66 tomter). På tomten får man utöver bostadsbyggnaden uppföra en separat ekonomibygnad. AO-kvartersområdenas totala bygggrätt är ca 10 000 v-m² (i utkastet ca 12 000 v-m²).

På planområdets norra del och längs Puukkovägen har man anvisat kvartersområden för småhus (AP). Kvartersområdenas effektivitetstal är $e=0,25 - 0,30$. På områdena är det möjligt att bygga kopplade småhus och parhus i två våningar. AP-kvartersområdenas totala bygggrätt är ca 3200 v-m², dvs. 2000 v-m² mindre än i utkastet.

Tidigare behandling av detaljplaneförslaget

Kommunaltekniska nämnden 23.11.2017

Kommunaltekniska nämnden beslutade föreslå kommunstyrelsen att detaljplanen Veikkolabäcken II läggs fram och att man i den fortsatta planeringen i mån av möjlighet utreder följande:

- i planen beaktas bättre bl.a. idrottsnämndens ställningstagande gällande en spårförbindelse för vanliga konditionsskidlöpare till Kalljärvi som skulle gå närmare bäcken på VL-området, samt äldrerådets önskemål om att de nya rutterna skulle göras mera lättillgängliga. För att rekreativförbindelsen i den godkända allmänna planen för Veikkola idrottspark skulle förverkligas så som beskrivs ovan, ska för den reserveras en jämnare plats längre norrut än i förslaget vid kvarteren 293 och 294. Kvarter 294 ska ändras till VL-område och kvarter 293 flyttas tillräckligt långt norrut. I planområdets norra del, i kvarter 274 och 271, ska man undersöka möjligheten att bygga vid det höga berget, och bergets krön ska lämnas mer obebyggt än i förslaget. Inverkingarna av den nya gång- och cykelleden i idrottsparken på frisbeegolfbanan på området ska utredas och ersättande rutter ska planeras tillsammans med föreningen

Veikkola Disc Golf Club. Mer uppmärksamhet ska fästas vid planeringen av de föreslagna skidspårsbroarna. Planeringen ska göras enligt de allmänna anvisningarna för skidspårsbroar och broarnas ankomstbankar ska vara betydligt flackare än i förslaget; 1:3. I planens byggrättsmängd ska beaktas det som står i avtalet om inledande av detaljplaneringen.

- Det säkerställs att byggandet inte leder till att flygekorrarnas föröknings- och rastplatser förstörs eller försämras i kvarteren 270 och 271.
- Trafiksäkerheten beaktas tillsammans med områdets invånare.
- Puukkovägens trafikarrangemang och förbättring av trafiksäkerheten för hela gatans del. Dessutom beslutade nämnden att planläggningsenheten preciserar sitt svar i punkt 23.11 i bemötandena beträffande trafiksäkerheten och kommunaltekniken före behandlingen i kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsen 8.1.2018

Kommunstyrelsen beslutade remittera ärendet för ny beredning med följande anvisning: Kommunstyrelsen beslutar att det i samband med remitteringen utreds en ny gatuförbindelse via Eriksgårdsvägen till det allmänna vägnätet på området. Över den nya gatan och dess gång- och cykelleder ska planeras behövliga broar och andra arrangemang med vilka man säkerställer en trygg användning av idrottsparkens funktioner, stigar, spår och rekreations- och naturförbindelser. Det nuvarande förslaget innehåller redan en gång- och cykelförbindelse och en vägförbindelse för utryckningsfordon direkt från Eriksgårdsvägen, så ändringen förändrar inte markant idrottsparkens förbindelser, och den redan föreslagna förbindelsen kräver ordentlig planering och genomförande för idrottsparkens behov. Kostnaderna för den nya vägförbindelsen och dess överfarter inkluderas i markanvändningsavtalet. Under remitteringen utreds den eventuella nya vägförbindelsens kostnader i proportion till en räddningsväg/gång- och cykelväg (broar, bredd osv.). Dessutom beslutade kommunstyrelsen att Finlands skogscentral tilläggs till utlåtandegivarna.

Kommunaltekniska nämnden 14.6.2018

Kommunaltekniska nämnden beslutade remittera planförslaget för ny beredning med anvisning att man i planförslaget bättre beaktar bl.a. idrottsnämndens ställningstagande i fråga om en för vanliga motionsskidare lämplig spårförbindelse till Kalljärvi, som ligger närmare bäcken på VL-området, och äldrerådets önskemål om att de nya rutterna skulle vara mer lättillgängliga. För att rekreationsförbindelsen i den godkända allmänna planen för Veikkola idrottspark skulle förverkligas så som beskrivs ovan, ska för den reserveras en jämnare plats än i förslaget längre norrut vid kvarteren 293 och 294. Kvarter 294 ska ändras till VL-område och kvarter 293 flyttas tillräckligt långt norrut.

Dessutom ska man i planområdets norra del, i kvarter 274 och 271, undersöka möjligheten att bygga vid det höga berget, och bergets krön ska lämnas mer obebyggt än i förslaget.

Inverkningarna av den nya gång- och cykelleden i idrottsparken på frisbeegolfbanan på området ska framföras och ersättande förbindelser ska planeras tillsammans med föreningen för frisbeegolfbanan. Mer uppmärksamhet ska fästas vid planeringen av de föreslagna skidspårsbroarna över gång- och cykeltrafikleden. Planeringen ska göras enligt de allmänna anvisningarna för skidspårsbroar och broarnas ankomstbankar ska vara betydligt flackare än i förslaget; 1:3.

I byggrätten ska man beakta avtalet om inledande av detaljplanering och bl.a. markägarens målsättningar som införts i avtalet samt kommunfullmäktiges tidigare beslut.

Också kostnadsberäkningarna som kommunstyrelsen förutsätter ska göras på en exaktare nivå med beaktande av ovanstående omständigheter.

Man gör nödvändiga ändringar så att byggandet inte leder till att flygekorrarnas föröknings- och rastplatser förstörs eller försämras i kvarteren 270, 271 och 267.

Ändringar efter den föregående behandlingen

Lillbergavägens anslutning till Puukkovägen har flyttats längre söderut så att man har kunnat dra Lillbergavägen och Lillbergasvängen bättre enligt terrängen.

Gång- och cykelvägen som löper från planområdet till Eriksgårdsvägen har flyttats norr om den höga backen i idrottsparken. Då förorsakar dess linje mindre olägenheter för skidspår och den kan bara anläggas med en dubbelriktad skidspårsbro.

Flygekorrbotrådets läge vid Puukkovägens linje norr om planområdet har kontrollmätts. Med anledning av mätningen har Puukkovägens linje här ändrats så att trädet inte hamnar på gatuområdet och kan bevaras.

Kvarter 270 har förminskats på västra och norra kanten så att krönområdet på backen väster om kvarteret blir på närrekreationsområdet och flygekorrområdet utvidgas.

För att behandla markägarna lika har man inte föreslagit avlägsnande av kvarter 279, vilket föreslagits av nämnden. Av en markägares byggrätt placeras nästan allt i detta kvarter. Ett förbindelseskidspår till Kalljärvi löper vid kvarteret längs det gamla vägunderlaget som löper längs höjdkurvorna i terrängen, och skidspåret kan göras lättframkomligt. I östra ändan av förbindelseskidspåret har kvarter 278 och Puukkovägens gatuområde flyttats lite norrut, varvid skidspårsförbindelsen får mera plats mellan Puukkovägen och klipputsprånget i idrottsparken. En snittbild av detta ställe har bifogats till beskrivningen.

Närmiljö- och bygganvisningar

Man har upprättat närmiljö- och bygganvisningar för Veikkolabäcken II, med vilkas hjälp man säkerställer att det uttryck man eftersträvar för området uppfylls.

Med områdets markägare ska ett markanvändningsavtal ingås före det slutliga godkännandet av planändringen.

Arkitekt Arja Sippola från FCG arkitekhdit Oy har kallats till samhällstekniska nämndens sammanträde för att presentera planförslaget.

Handlingar:

- Beskrivning av detaljplanen och ändringen av detaljplanen för Veikkolabäcken II, inklusive karta över planändringen, ritn. nr 3387.
- planläggarens bemötanden till de inkomna utlåtandena och anmärkningarna på planutkastet
- Veikkolabäcken II närmiljö- och bygganvisningar

Föredragande	Direktören för samhällstekniska väsendet
Beslutsförslag	<p>Samhällstekniska nämnden beslutar föreslå kommunstyrelsen att</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. den godkänner planläggarens bemötanden till de inkomna utlåtandena och anmärkningarna på planutkastet i enlighet med bilagan 2. den offentligt lägger fram förslaget till detaljplan för Veikkolabäcken II, ritn.nr 3387, med tillhörande handlingar i enlighet med MBL 65 § och MBF 27 § för minst 30 dygn 3. den ber följande instanser ge utlåtanden om planförslaget: <ul style="list-style-type: none"> Byggnadstillsynen Miljövården Kyrkslätts vatten Namnkommittén Idrottsväsendet Bildningsväsendet Vård- och omsorgssektorn Handikapprådet Äldrerådet Direktionen för Eriksgård Nylands förbund Nylands NTM-central Museiverket Västra Nylands landskapsmuseum Västra Nylands räddningsverk Esboregionens miljö- och hälsoskydd Helsingforsregionens trafik (HRT) Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) Fortum Power and Heat Oy Caruna Espoo Oy Elisa Abp TeliaSonera Finland Abp DNA Oy Västra Nylands polisinrättning Byföreningen i Veikkola rf Kirkkonummen Veikkolan vesiensuojeluyhdistys KIRVES ry. Delägarlaget för norra Kyrkslätts gemensamma vattenområde Kyrkslätts miljöförening r.f. Kyrkslätts Natur och Miljö rf. Kyrkslätts hembygdsförening rf Veikkolanpuron asukasyhdistys ry. Veikkolan Veikot ry. Kirkkonummen hiihtoseura ry. Veikkola Disc Golf Club ry Finlands skogscentral 4. att det innan detaljplanen godkänns ska finnas ett godkänt och undertecknat markanvändningsavtal mellan kommunen och de markägare som lämnat in planläggningsinitiativet
Beslut	Samhällstekniska nämnden beslutade enligt beslutsförslaget.

För kännedom Fortsatt behandling i kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen 4.11.2019

Beredare Planläggningstekniker Mikael Pettersson,
fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi

Föredragande Kommundirektören

Beslutsförslag Kommunstyrelsen beslutar att

1.
den godkänner planläggarens bemötanden till de inkomna utlåtandena på planutkastet i enlighet med bilagan.
2.
den offentligt lägger fram förslaget till detaljplan för Veikkolabäcken II, ritn.nr 3387, med tillhörande handlingar i enlighet med MBL 65 § och MBF 27 § för minst 30 dygn.
3.
den ber följande instanser ge utlåtanden om planförslaget:
Byggnadstillsynen
Miljövården
Kyrkslätts vatten
Namnkommittén
Idrottsväsendet
Bildningsväsendet
Vård- och omsorgssektorn
Handikapprådet
Äldrerådet
Direktionen för Eriksgård
Nylands förbund
Nylands NTM-central
Museiverket
Västra Nylands landskapsmuseum
Västra Nylands räddningsverk
Esboregionens miljö- och hälsoskydd
Helsingforsregionens trafik (HRT)
Helsingforsregionens miljötjänster (HRM)
Fortum Power and Heat Oy
Caruna Espoo Oy
Elisa Abp
TeliaSonera Finland Abp
DNA Oy
Västra Nylands polisinrättning
Byföreningen i Veikkola rf
Kirkkonummen Veikkolan vesiensuojeluyhdistys
KIRVES ry.
Delägarlaget för norra Kyrkslätts gemensamma vattenområde
Kyrkslätts miljöförening r.f.
Kyrkslätts Natur och Miljö rf.
Kyrkslätts hembygdsförening rf
Veikkolanpuron asukasyhdistys ry.
Veikkolan Veikot ry.
Kirkkonummen hiitoseura ry.

Veikkola Disc Golf Club ry
Finlands skogscentral

4.

det innan detaljplanen godkänns ska finnas ett godkänt och undertecknat markanvändningsavtal mellan kommunen och de markägare som lämnat in planlägningsinitiativet.

Behandling

Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen, planläggningstekniker Mikael Pettersson och konsult Arja Sippola från FCG-Arkkitehdit Oy var närvarande under behandlingen av ärendet och beslutsfattandet.

Katarina Helander anlände till sammanträdet under behandlingen av denna paragraf kl. 16.40.

Sekreteraren för sammanträdet, förvaltningsdirektör Anu Rautiainen var frånvarande från sammanträdet under behandlingen av detta ärende kl. 17.00–17.30. Under den tiden fungerade föredraganden som sekreterare för sammanträdet.

Under behandlingen gav ordförande Timo Haapaniemi följande ändringsförslag:

”På basis av trafiksäkerhetsutlåtandet föreslår jag att en punkt där olägenheterna under byggandet av området Veikkolabäcken II minskas med en förbindelse för tung trafik under byggtiden från Eriksgårdsvägen till området på en tidpunkt som separat fastställs läggs till i beslutet. Då skulle den tunga trafiken inte löpa genom Puukkovägen. När området har blivit byggt skulle den nya förbindelsen fungera som rutt för gång och cykel samt utryckningsfordon.” Hans Hedberg understödde förslaget. Förslaget godkändes emellertid inte enhälligt så man måste rösta om det. Ordföranden konstaterade följande omröstningsproposition: utgångsförslaget är ”ja” och Haapaniemis ändringsförslag är ”nej”. För utgångsförslaget (”ja”) röstade Ari Harinen, Piia Aallonharja, Anna Aintila, Katarina Helander, Reetta Hyvärinen, Matti Kaurila, Antti Kilappa, Pirkko Lehtinen, Antti Salonen och Saara Huhmarniemi. För Timo Haapaniemis ändringsförslag (”nej”) röstade Timo Haapaniemi, Ulf Kjerin och Hans Hedberg. Utgångsförslaget fick fler röster, så kommunstyrelsen beslutade enligt det med rösterna 10–3.

och

”Vid fortsatt planering ska den nya förbindelsens inverkan på idrottsparkens funktioner minimeras med hjälp av broar för gång- och cykeltrafik och andra arrangemang”. Hans Hedberg understödde förslaget och det godkändes enhälligt.

Beslut

Kommunstyrelsen beslutade att

1.

den godkänner planläggarens bemötanden till de inkomna utlåtandena på planutkastet i enlighet med bilagan med följande ändring: ”vid fortsatt planering ska den nya förbindelsens inverkan på idrottsparkens funktioner minimeras med hjälp av broar för gång- och cykeltrafik och andra arrangemang” och

2.
den offentligt lägger fram förslaget till detaljplan för Veikkolabäcken II, ritn.nr 3387, med tillhörande handlingar i enlighet med MBL 65 § och MBF 27 § för minst 30 dygn.

3.
den ber följande instanser ge utlåtanden om planförslaget:

Byggnadstillsynen
Miljövården
Kyrkslätts vatten
Namnkommittén
Idrottsväsendet
Bildningsväsendet
Vård- och omsorgssektorn
Handikapprådet
Äldrerådet
Direktionen för Eriksgård
Nylands förbund
Nylands NTM-central
Museiverket
Västra Nylands landskapsmuseum
Västra Nylands räddningsverk
Esboregionens miljö- och hälsoskydd
Helsingforsregionens trafik (HRT)
Helsingforsregionens miljöjänster (HRM)
Fortum Power and Heat Oy
Caruna Espoo Oy
Elisa Abp
TeliaSonera Finland Abp
DNA Oy
Västra Nylands polisinrättning
Byföreningen i Veikkola rf
Kirkkonummen Veikkolan vesiensuojeluyhdistys
KIRVES ry.
Delägarlaget för norra Kyrkslätts gemensamma vattenområde
Kyrkslätts miljöförening r.f.
Kyrkslätts Natur och Miljö rf.
Kyrkslätts hembygdsförening rf
Veikkolanpuron asukasyhdistys ry.
Veikkolan Veikot ry.
Kirkkonummen hiihtoseura ry.
Veikkola Disc Golf Club ry
Finlands skogscentral

4.
det innan detaljplanen godkänns ska finnas ett godkänt och undertecknat markanvändningsavtal mellan kommunen och de markägare som lämnat in planläggningsinitiativet.

För kännedom