

Ändring av detaljplanen för Munkkulla, kvarteren 202 och 203 (projekt 10310), godkännande av detaljplanen enligt MBL 52 § (fge)

Samhällstekniska nämnden 28.04.2022 § 39

Beredare

kommunarkitekt Tero Luomajärvi, fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi

Planändringsprojektet ligger på Munkkulla område, invid Munkkullavägen. Det gränsar i söder till Västerleden och omfattar kvarteren 202 och 203, gatuområden på Munkkullavägen och Åbackavägen och en del av Åparkens närrekreationsområde. Detaljplanen är ett projekt som följer utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt. Området är cirka sex hektar av vilka kommunen äger cirka fyra hektar.

Program för deltagande och bedömning

Samhällstekniska nämnden godkände planprojektets program för deltagande och bedömning (PDB) vid sitt sammanträde 27.2.2020 (§ 29). Nämnden beslutade ge följande anvisningar för den fortsatta planeringen: Kvarnbyån har bedömts vara ett nästan naturligt och landskapsmässigt särskilt värdefullt objekt. Enligt elfiskena förekommer den starkt hotade arten havsöring i bäcken. Småvattenutredningen 2018, som kommunen beställt, har beaktats i planeringen.

Planförslag

Samhällstekniska nämnden behandlade planförslaget vid sitt sammanträde 23.4.2020 (§ 47) och kommunstyrelsen lade fram förslaget vid sitt sammanträde 4.5.2020 (§ 149). Planförslaget med presentationsvideo var framlagt 25.5-26.6.2020. På grund av coronaläget ordnades inget invånarmöte, men däremot kunde man reservera mottagningstider till planläggaren som ansvarar för planprojektet.

Man fick in 16 utlåtanden och två anmärkningar om planförslaget. Planläggarens motiverade bemötanden till dem ingår som bilaga.

Planens mål

Målet med detaljplaneändringen är att främja serviceutbudet i Kyrkslätt affärscentrum. Målet är att tillåta byggande av olika affärslokaler, såsom livsmedelshandel i kvarter 203 (tomt 3). Dessutom är syftet att i samma kvarter placera en gastankningsstation (tomt 5) i närheten av naturgasledningen som löper på området. Om tankningsstationen inte byggs kan man på tomten i andra hand bygga en biltvätt för personbilar och snabbbladdningsplatser för elbilar.

I planeringen tar man också ställning till trafikarrangemangen på Munkkullavägen samt Åbackavägen och Västerleden. I slutet av 2021 inledde man utarbetandet av en vägplan för korsningsområdet mellan Åbackavägen och Västerleden. Nylands NTM-centrals invånarmöte om saken ordnades i början av år 2022 på grund av coronaläget på kommunens webbplats där den preliminära vägplanen var framlagd för att få in respons. Man fick in en anmärkning.

Målet är att Traficom godkänner vägplanen för det ombyggda korsningsområdet mellan Åbackavägen och Västerleden under 2022, då byggandet av området skulle kunna schemaläggas så att en mer trafiksäker korsning än tidigare skulle kunna öppnas för trafik våren 2023. Dessutom är kommunens mål att bygga anslutningarna till tomterna 3, 4 och 5 i kvarter 203 samtidigt med byggandet av korsningsarrangemangen i vägplanen.

Detaljplanen som beretts för behandling för godkännande

Byggnaderna i kvarteret 202, tomt 4 samt i kvarteret 203, tomterna 3-5, får tas i bruk först efter det att Västerledens och Åbackavägens korsningsområde har byggts och tagits i bruk enligt en vägplan.

Markanvändningen i kvarter 202 är i stor utsträckning förenlig med detaljplanen som ändras. På grund av anslutningarna till tomterna 3, 4 och 5 i kvarter 203 har man varit tvungen att justera formen på kvarter 202. Med anledning av ändringarna har kvarterets areal ökat något, å andra sidan förblir byggrätterna på båda tomterna (3 och 4) oförändrade. Parkstigen på närrekreationsområdet (VL) norr om kvarter 202 har strukits.

Den största ändringen i detaljplanen som ska ändras gäller kommunens före detta depåområde i kvarter 203. I detaljplanen som beretts för behandling för godkännande, liksom i planförslaget var dess användningsändamål kvartersområde för affärsbyggnader (KL). I den slutliga detaljplanen ingår ett kvartersområde för servicestation (LH) där man i första hand får bygga en gastankningsstation för personbilar. I andra hand är dess användningsändamål en tvättstation med snabbladdningsplatser som avses för personbilar.

Man har av den före detta kommundepåtomten bildat tre tomter med gemensam anslutning till Munkkullavägen:

- byggrätten på tomt 3 är 3 000 v-m² och där är det tillåtet att placera en livsmedelsbutik (KL)
- byggrätten på tomt 4 är 2 900 v-m² och där är det tillåtet att placera affärslokaler (KL) med undantag för livsmedelsbutik
- på tomt 4 är syftet i första hand att bygga en gastankningsstation (LH, 30 v-m² och tak) och i andra hand tvättstation för personbilar (175 v-m²) där det är tillåtet att anlägga snabbladdningsplatser.

Kyrkslätts kommun har ingått ett föravtal om fastighetsköp med kommanditbolaget Lidl Suomi om att bygga en livsmedelsbutik på tomt 3 i kvarter 203 liksom med Puuilo Oy om att bygga deras butikslokal på tomt 4 i kvarter 203. Kommunen har varit i kontakt om att eventuellt arrendera tomt 5 i kvarter 203 vid Munkkullavägen till Suomen kaasuteollisuus Oy som planerar anlägga en gastankningsstation.

Det må konstateras att jämfört med detaljplanen som ändras har tomterna 4 och 5 i kvarter 203 utvidgats till närrekreationsområdet cirka 2 000 m².

Flera utredningar och planer gäller för detaljplaneområdet (se s. 2-3 i beskrivningen). Följande utredningar och planer har utarbetats särskilt för det här planprojektet:

- Allmän plan för gator i Kyrkslätts affärscentrum, Ramboll Finland Oy, 2020
- Munkkulla, kvarteren 202 och 203, dagvattenplan för planändringen, Ramboll Finland Oy, 2020

- Utredning om fordonstrafikens funktion i västra delen av Munkkulla, Ramboll Finland Oy, 2021

Munkkullavägens gatuområde har breddats på vardera sida om kvarteren 202 och 203 i enlighet med den allmänna planen för gatorna i Kyrkslätt affärscentrum. Enligt planen byggs anslutningsfiler och en mittrefug i anslutningen till de nya affärstomterna. Med anledning av breddningen av gatuområdet har tomt 4 i kvarter 202 utvidgats till närrekreationsområdet för att tomtens storlek och byggrätt ska vara oförändrade.

Området längs bäcken Kvarnbyån som rinner genom planeringsområdet har märkts ut som närrekreationsområde (VL). På basis av utredningarna har bäckens vatten med randområden anvisats som särskilt viktigt områden med tanke på naturens mångfald (luo) och det har klassificerats som landskapsmässigt betydande. Området i fråga har utvidgats från planförslaget. På närrekreationsområdet får man bygga parkstigar och förbindelser över bäcken och på området har man märkt ut riktgivande delområden till vilka man kan styra dagvatten för hantering och fördröjning (hule).

Närrekreationsområdet (VL) ska skötas som en ekologiskt betydande bäckzon och organismers färd- och utbredningsrutt. Byggnadsåtgärderna får inte väsentligt försvaga åfaunans färdmöjligheter.

Detaljplanens totala byggrätt är ca 14 000 v-m². Byggrätten i detaljplanen som ändras minskar med cirka 1 800 v-m². Då detaljplanen blir verklighet skulle det som mest skapas tiotals nya arbetsplatser.

Kompletterande material:

- Ändring av detaljplanen för Munkkulla, kvarteren 202 och 203, beskrivning (finska)
- Ändring av detaljplanen för Munkkulla, kvarteren 202 och 203, beskrivning (svenska)
- Ändring av detaljplanen för Munkkulla, kvarteren 202 och 203, bilagor till beskrivningen (inkl. ritning 3462)
- Munkkulla, kvarteren 202 och 203, planläggarens motiverade ställningstaganden (s.k. planläggarens bemötanden) till utlåtanden och anmärkningar om detaljplaneförslaget

Föredragande

Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen

Beslutsförslag

Samhällstekniska nämnden beslutade föreslå kommunstyrelsen att kommunstyrelsen godkänner

1

de motiverade ställningstagandena (s.k. planläggarens bemötanden) till responsen på förslaget till detaljplan för kvarteren 202 och 203 i Munkkulla

2

detaljplanen för kvarteren 202 och 203 i Munkkulla (ritn. nr: 3462) med tillhörande handlingar i enlighet med MBL 52 § och föreslår dem vidare för godkännande i kommunfullmäktige.

Behandling

Föredraganden ändrade sitt beslutsförslag enligt följande:

Ändrat beslutsförslag

Samhällstekniska nämnden beslutar föreslå kommunstyrelsen att kommunstyrelsen

1

godkänner de motiverade ställningstagandena (s.k. planläggarens bemötanden) till responsen på förslaget till detaljplan för Munkkulla, kvarteren 202 och 203 enligt bilagan till detta ärende

2

godkänner detaljplanen för Munkkulla, kvarteren 202 och 203 (ritn. nr: 3462) med tillhörande handlingar i enlighet med MBL 52 § och föreslår dem vidare för godkännande i kommunfullmäktige. Som teknisk justering tilläggs följande planbestämmelse för kvarteren 202 och 203 (bestämmelsen placeras först under rubriken "kvarteren 202 och 203"): Byggnaderna på tomt 4 i kvarter 202 och tomterna 3–5 i kvarter 203 kan tas i bruk när det med vägplanen förenliga korsningsområdet mellan Åbackavägen och Västerleden har byggts och tagits i bruk.

I paragrafen görs en korrigerig i listan i föredragningstexten: byggrätten på tomt 4 är 2 900 v-m².

Behandlingen fortsätter

Under behandlingen gavs följande anvisningsförslag:

Kim Liljequists anvisningsförslag:

Likställighetsprincipen i planläggningen, dvs. jämlik behandling av markägare, är en av de viktigaste faktorerna. Därför borde man i gatuplaneringen i detta planändringsprojekt i mån av möjlighet sträva efter att anvisa för varje tomt en tomtspecifik köranslutning som går från den egna tomten. Man borde sträva efter att minimera sådana situationer där körning till tomterna sker via servitut på den invidliggande tomten (vilket skapar extra olägenheter för tomtägare till servitutsområden).

Josephine Frimodig, Aku Leijala och Jenny Snellman understödde Liljequists förslag.

Samhällstekniska nämnden godkände enhälligt Liljequists förslag till anvisning.

Ronja Karkinens anvisning:

Materialet från kommundepån som rivs ska återvinnas så noggrant som möjligt. Man undersöker om det går att samtidigt erbjuda Lidl möjlighet till samarbete i återvinningen av rivningsavfallet.

Aku Leijala, Sanni Jäppinen och Kim Liljequist understödde Ronja Karkinens anvisningsförslag.

Samhällstekniska nämnden godkände enhälligt Karkinens anvisningsförslag.

Beslut

Samhällstekniska nämnden beslutade föreslå kommunstyrelsen att kommunstyrelsen

1

godkänner de motiverade ställningstagandena (s.k. planläggarens bemötanden) till responsen på förslaget till detaljplan för kvarteren 202 och 203 i Munkkulla

godkänner detaljplanen för kvarteren 202 och 203 i Munkkulla (ritn. nr: 3462) med tillhörande handlingar i enlighet med MBL 52 § och föreslår dem vidare för godkännande i kommunfullmäktige. Som teknisk justering tilläggs följande planbestämmelse för kvarteren 202 och 203 (bestämmelsen placeras först under rubriken "kvarteren 202 och 203"): Byggnaderna på tomt 4 i kvarter 202 och tomterna 3–5 i kvarter 203 kan tas i bruk när det med vägplanen förenliga korsningsområdet mellan Åbackavägen och Västerleden har byggts och tagits i bruk.

I paragrafen görs en korrigerig i listan i föredragningstexten: byggrätten på tomt 4 är 2 900 v-m².

Samhällstekniska nämnden beslutade ge följande anvisningar:

- Likställighetsprincipen i planläggningen, dvs. jämlik behandling av markägare, är en av de viktigaste faktorerna. Därför borde man i gatuplaneringen i detta planändringsprojekt i mån av möjlighet sträva efter att anvisa för varje tomt en tomtspecifik köranslutning som går från den egna tomten. Man borde sträva efter att minimera sådana situationer där körning till tomterna sker via servitut på den invidliggande tomten (vilket skapar extra olägenheter för tomtägare till servitutsområden).
- Materialet från kommundepån som rivs ska återvinnas så noggrant som möjligt. Man undersöker om det går att samtidigt erbjuda Lidl möjlighet till samarbete i återvinningen av rivningsavfallet.

Efter föredragningen av den här paragrafen hölls en paus kl. 17.59–18.05. Ersättare Hannu Valtanen återanslöt sig till sammanträdet kl. 18.05.

För kännedom

Kommunstyrelsen 09.05.2022 § 151
88/10.02.03/2019

Beredare

Kommunarkitekt Tero Luomajärvi, fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi

Med anledning av en planbestämmelse som lades till i samhällstekniska nämnden har detaljplanekartan getts ett nytt ritningsnummer, som är 3466.

Tilläggsmaterial:

- Ändring av detaljplanen för Munkkulla, kvarteren 202 och 203, beskrivning (finska)
- Ändring av detaljplanen för Munkkulla, kvarteren 202 och 203, beskrivning (svenska)
- Ändring av detaljplanen för Munkkulla, kvarteren 202 och 203, bilagor till beskrivningen (inkl. ritning 3466)
- Munkkulla, kvarteren 202 och 203, planläggarens motiverade ställningstaganden (s.k. planläggarens bemötanden) till utlåtanden och anmärkningar om detaljplaneförslagen.

Föredragande

Kommundirektör Tarmo Aarnio

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen beslutar

1

godkänna de motiverade ställningstagandena (s.k. planläggarens bemötanden) till responsen på förslaget till detaljplan för kvarteren 202 och 203 i Munkkulla enligt bilagan till detta ärende

2

föreslå kommunfullmäktige att fullmäktige godkänner detaljplanen för kvarteren 202 och 203 i Munkkulla (ritn. nr: 3466) med tillhörande handlingar i enlighet med MBL 52 §

3

justera protokollet för denna paragrafs del vid sammanträdet.

Behandling

Ordförande Timo Haapaniemi anmälde jäv och avlägsnade sig från sammanträdet under tiden för behandlingen av och beslutsfattandet i denna paragraf kl. 18.01–18.26.

I vice ordförande Piia Aallonharja fungerade som ordförande under denna paragraf.

Ersättare Marko Kari närvarade vid sammanträdet under denna paragraf kl. 18.01–18.26.

Kommunarkitekt Tero Luomajärvi och direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen presenterade ärendet vid sammanträdet.

Beslut

Kommunstyrelsen beslutade enhälligt enligt förslaget.