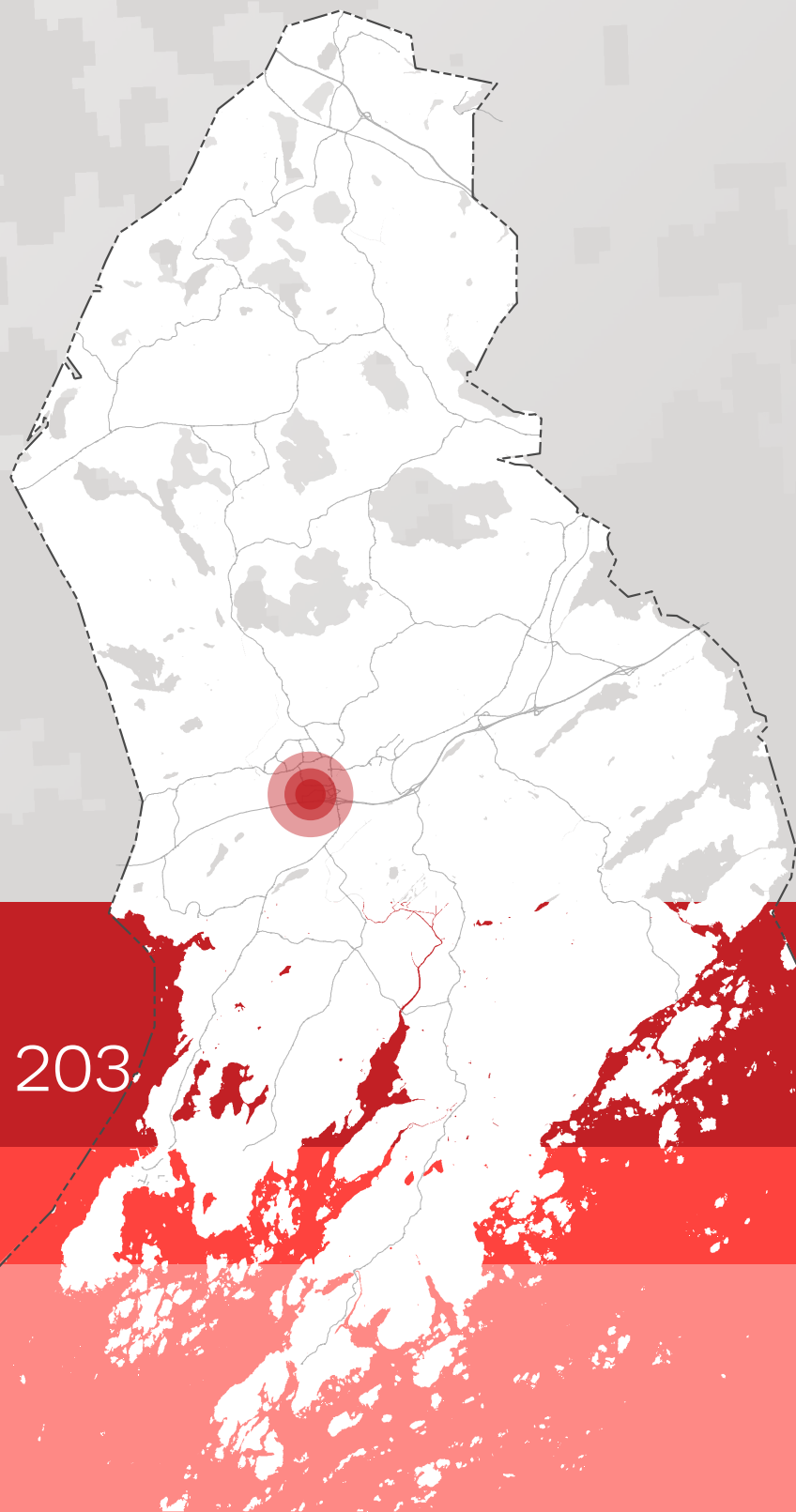


KYRKSLÄTTS KOMMUN

MELLERSTA KYRKSLÄTT

PROJEKTNUMMER 10310



MUNKKULLA KVARTER 202 OCH 203

DETALJPLANEBESKRIVNING

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

MUNKKULLA, KVARTEREN 202 OCH 203

Kommun:	Kyrkslätt
Planens namn:	Detaljplanen för Munkkulla, kvarteren 202 och 203 Detaljplaneändringen omfattar kvarteren 202 och 203 samt gatu- och närrekreationsområden i anslutning till dem. Planändringen gäller tre detaljplaner: - Detaljplanen för Munkkulla, kvarteren 202 och 203, gällande ovan nämnda kvarter samt gatu- och rekreationsområde - Rekreationsområdet i detaljplanen för Magasinvägen - Rekreationsområdet i detaljplanen för Stationsområdet, 3 skedet.
Projektnummer:	10310
Ritningsnummer:	3466
Planförfattare:	kommunarkitekt Tero Luomajärvi tfn 040 8465 657, e-post: tero.luomajarvi@kirkkonummi.fi
Anhängiggjorts:	27.3.2020, kungörelse i tidningar
Behandling:	program för deltagande och bedömning (PDB) - samhällstekniska nämnden 27.2.2020 (§ 29) detaljplaneförslag - samhällstekniska nämnden 23.4.2020 (§ 47) - kommunstyrelsen 4.5.2020 (§ 149) godkännande av detaljplanen - samhällstekniska nämnden 28.4.2022 (§ 39) - kommunstyrelsen 9.5.2022 (§ XX) - kommunfullmäktige 16.5.2022 (§ XX)
Lagakraftvunnen:	XX.XX.20XX

1.1 Identifikationsuppgifter

Identifikationsuppgifterna finns på identifikationssidan till beskrivningen.

1.2 Planeringsområdets läge

Detaljplanen ligger invid Västerleden, i Kyrkslätts affärscentrum på området Munkkulla söder om kustbanan och resecentret. Området håller på att utvecklas till ett betydande affärsområde som omfattar kvarteren 202 och 203 vid Munkkullavägen och en del av Åparkens närreklamationsområde. Detaljplanen gränsar i söder till Västerleden och i norr till affärskvarteret som ligger norr om Kvarnbyån.

1.3 Planens namn och syfte

Planprojektet har fått namnet Detaljplanen för Munkkulla, kvarteren 202 och 203, i enlighet med kvarteren som ligger på planeringsområdet. Användningsändamålen för kvarteren preciseras från detaljplanen som ska ändras.

Målet med planändringen som gäller kvarteren 202 och 203 i detaljplanen för Munkkulla är att främja ett mångsidigare utbud på tjänster i Kyrkslätts affärscentrum och tillåta byggande av olika affärslokaler, såsom livsmedelshandel, i kvarter 203. Dessutom är syftet att i det ovan nämnda kvarteret placera i första hand en trafikgastankningsstation och om man inte bygger någon tankningsstation, kan man i stället bygga en tvättstation för personbilar och snabbbladdningsplatser för elbilar. I planeringen tar man också ställning till trafikarrangemangen på Munkkullavägen.

Planeringsområdet omfattar cirka sex hektar (6 ha).

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. Blankett för uppföljning av detaljplanen
2. Utdrag ur Delgeneralplanen för Kommuncentrum, 1 skedet
3. Utdrag ur detaljplanerna som ska ändras
4. Kommunens markinnehav
5. Underjordiska ledningar
6. Allmän plan för Munkkullavägen
7. Utdrag ut den allmänna planen för gator i Kyrkslätts affärscentrum (anslutningen för fordonstrafik i Pedersporten)
8. Utdrag ur dagvattenplanen för Munkkulla för planändringen
9. Plankarta (inkl. planbeteckningar och -bestämmelser)
10. Illustration

1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planändringen

1. Landskapsutredning och -plan för Kyrkslätts centrum, MA-arkitehdit, 1997
2. Kvalitets- och miljöplan för Kyrkslätts kommuncentrum, WSP LT-Konsultit Oy, 2006
3. Kommersiell utredning för Jorvas och Ingvalsby delgeneralplan, FCG Oy, 2012
4. Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040, Pöyry Oy, 2014
5. Utveckling av Kyrkslätts affärscentrum, Kyrkslätts kommun, 2016
6. Utvecklingsbild för kommuncentrum 2040 – En Urban by, Kyrkslätts kommun, 2016
7. Kyrkslätts dagvattenprogram, Sitowise Oy, 2018
8. Förbättring av stamväg 51 på sträckan Kyrkslätt–gränsen till Ingå, Kyrkslätt-Sjundeå: Områdesreserveringsplan, A-Insinööri Oy, 2017
9. Kyrkslätts arkitekturpolitiska program 2017, Kyrkslätts kommun, 2018
10. Kyrkslätts småvattenutredning 2018, Silvestris luontoselvitys Oy, 2018
11. Vägkarta för Kyrkslätts klimatåtgärder, Gaia Oy, 2019
12. Munkkullaparkens idéplan, Arkitehdit Anttila&Rusanen Oy, 2019

13. En blick in i framtiden. Utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060, Sweco Finland Oy och Demos Helsinki Oy, 2020
14. Allmän plan för gator i Kyrksläatts affärscentrum, Ramboll Finland Oy, 2020.
15. Munkkulla, kvarteren 202 och 203, dagvattenplan för planändringen, Ramboll Finland Oy, 2020
16. Kyrksläatts kommuns åtgärdsplan för hållbar energi och ett hållbart klimat. Kyrksläatts kommun, 2021
17. Utredning om fordonstrafikens funktion i västra delen av Munkkulla, Ramboll Finland Oy, 2021
18. Kyrksläatts kommunstrategi 2022–2023, Kyrksläatts kommun, 2022
19. Anvisning för gastankningsstation, TUKES och Suomen kaasuyhdistys, 2021

2 SAMMANDRAG

Målet med planändringen som gäller kvarteren 202 och 203 i detaljplanen för Munkkulla är att främja mångsidigare tjänster i Kyrksläatts affärscentrum genom att tillåta byggande av olika affärslokaler, såsom livsmedelshandel, i kvarter 203. Syftet är att i samma kvarter placera kommunens första gastankningsstation för motorfordon. Det är gynnsamt att placera den på platsen enligt detaljplanen på grund av naturgasledningen i områdets omedelbara närhet.

Detaljplaneändringen har en areal om cirka sex hektar (6 ha) av vilka Kyrksläatts kommun äger cirka fyra hektar (4 ha). Den totala byggrätten är nästan 14 000 v-m². Områdets byggrätt fördelar sig på olika kvartersområden enligt följande:

- K-kvartersområde 1 165 v-m²
- KL-kvartersområde 5 900 v-m²
- LH-kvartersområde 30 v-m² / 175 v-m²
- KTY-kvartersområden 7 130 v-m².

I kvarter 202 norr om Munkkullavägen bibehålls användningsändamålen och byggrätterna för tomterna i enlighet med detaljplanen som ändras, även om en del av den österom belägna tomten (tomt 4 i detaljplanen) ändras till gatuområde på grund av grupperingsfilerna som behövs i kvarter 203. Likaså utvidgas tomten i fråga i riktning mot Åparken, vilket gör att tomten bevaras i minst samma storlek. Den västra tomten (tomt 3 i detaljplanen) har anvisats som kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY) och den östra tomten har anvisats som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K).

I detaljplanen som ändras är markanvändningen på det västligaste tomten i kvarter 203 kvartersområde för affärsbyggnader (KL-1), på vilket utrymmeskrävande handel får placeras. Tomten användes i tiderna som kommundepå, men i den här detaljplaneändringen ombildas den till tre tomter (tomterna 3, 4 och 5). Dessutom utvidgas kvarteret i riktning mot Åparken. Tomternas användningsändamål skräddarsys i enlighet med målen för vart och ett av projekten. Fordonstrafiken till tomten ordnas vid en gatuanslutning till Munkkullavägen. På tomt 3 i kvartersområdet för affärsbyggnader (KL) får man bygga en livsmedelsbutik och på tomt 4 affärslokaler för handeln. Tomt 5 reserveras i första hand för en trafikgastankningsstation (LH), men i andra hand kan där byggas en tvättstation för personbilar och i anslutning till den snabbbladdningsplatser för elbilar. Kvarterets västligaste tomt (tomt 1) bibehålls som kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY) vars byggrätt bevaras i enlighet med detaljplanen som ändras, dock så att högst en fjärdedel av den med huvudanvändningsändamålet förenliga byggrätten får användas till butiksverksamhet (m25 %).

Förutom det som beskrivs ovan har gränsen för kvartersområdet i detaljplanen som ändras flyttat söderut på grund av trafikregleringarna i den nya tomtanslutningen, så att man kan ordna en säker infart till tomterna 3, 4 och 5 i kvarteret. Så här ansluter man en del av kvartersområdet i detaljplanen som ändras till gatuområdet. Byggrätten i kvartersområdet

(KL och LH) i fråga har minskat kännbart från detaljplanen som ändras (cirka 1800 v-m²), eftersom den nya markanvändningen fordrar att man anlägger tillräckliga parkeringsområden.

Munkkullavägens gatuområde har breddats i enlighet med den allmänna planen för gatorna i Kyrksläatts affärscentrum. Korsningsregleringar för fordonstrafiken till affärstomterna byggs med grupperingsfiler och mittrefuger. Så skulle den nya tomtanslutningen för fordonstrafik vara smidig och trafiksäker. Man har också beaktat fotgängare och cyklister i planeringen till exempel så att man från Västerledens gång- och cykelväg kan ordna tillgängliga förbindelser via Åparken till Munkkullavägen och de vid vägen belägna nya affärsbyggnaderna i kvarter 203.

De nya affärsbyggnaderna i Munkkulla kan tas i bruk då det med vägplanen förenliga korsningsområdet mellan Åbackavägen och Västerleden färdigställts. Utarbetandet av vägplanen inleddes i slutet av 2021 och enligt en preliminär bedömning kan det förbättrade korsningsområdet antagligen tas i bruk våren 2023, eftersom vägplanen för korsningsområdet ska godkännas hos Traficom före man fattar beslut om att bygga korsningen.

Den bäckliknande Kvarnbyån med närområden, som löper genom planändringsområdet, är enligt detaljplanerna som ändras närrekreationsområde (VL). Bäckens naturvärden (luo) har identifierats och planbestämmelserna som man har utarbetat tryggar bevarandet av dem. I detaljplanen har gränserna för båda kvarteren (kvarteren 202 och 203) preciserats och med anledning av det har närrekreationsområdenas areal minskat med cirka 2500 m². Närrekreationsområdena är ändå tillräckligt breda för att trygga Kvarnbyåns naturvärden. På området har man märkt ut ett riktgivande delområde där man placerar en fördröjningssänka för dagvatten (hule).

Under utarbetandet av detaljplanen har man utarbetat en allmän plan för hanteringen av dagvatten som den nya markanvändningen fordrar. Den anknyter till exempel till dagvattensänkan som anvisats i Åparken (VL). Genomförande enligt den allmänna planen gör det inte möjligt att leda obehandlat dagvatten i Kvarnbyån. Tack vare det bevaras bäckens naturvärden (luo) och i själva verket förbättras vattenmiljöns kvalitet jämfört med nuläget. Planen för hantering av dagvatten har utarbetats för hela detaljplaneområdet.

Åparken (VL) omfattar båda sidorna av bäcken Kvarnbyån. Norr om kvarter 202 har man strukit en parkstig för att inte försvaga bäckens naturvärden. Bäckfåran har i detaljplanen märkts ut med en egen beteckning (luo) på grund av naturens mångformighet.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Munkkulla ligger i kommuncentrum, i Kyrksläatts affärscentrum söder om kustbanan på en lättillgänglig plats invid Västerleden. De regionala huvudlederna, kustbanan och Västerleden förmedlar trafik till huvudstadsregionen och till kommunerna väster om Kyrkslätt såsom Sjundeå och Ingå. Kollektivtrafikförbindelserna från Kyrksläatts resecentrum till olika platser i kommunen och i riktning mot Helsingfors och Hangö är de bästa i kommunen. Munkkulla har utvecklats till en betydande handelskoncentration vars tjänster används förutom av kommuninvånarna av invånarna i närkommunerna och av sommarboende i Västra Nyland.

Utvecklingen av Kyrksläatts affärscentrum och de mångsidigare kommersiella tjänsterna på Munkkullaområdet har fordrat och fordrar att förhållandena för fordonstrafik förbättras gradvis. Trafikregleringarna i Kyrkslättssportens planskilda anslutning förbättrades 2020. Beslutet om byggande av en ny bro på Kyrkslättsvägen fattades hösten 2021. Gatuplaneringen av Kyrkslättsvägens, Gesterbyvägens och Överbyvägens cirkulationsplats i

affärscentrum samt gatan Kyrkslättsvägen mellan nämnda cirkulationsplats och Gamla Kustvägen samt korsningsområdet mellan Kyrkslättsvägen, Gamla Kustvägen och Kyrkstallsvägen anhängiggörs 2022.

Kommunen har utarbetat en allmän plan för den i närheten av Peders belägna nya, visserligen tillfälliga plankorsningen mellan Västerleden och Abrasbackavägen 2020 (Allmän plan för gator i Kyrksläatts affärscentrum, Ramboll Finland Oy). I den slutliga situationen är syftet att bygga en planskild anslutning enligt områdesreserveringsplanen som utarbetades 2017. En tillfällig plankorsning är ändå inte kommunens primära mål då man hösten 2021 som gemensam ståndpunkt för kommunen och Nylands NTM-central stakade ut att i stället för en plankorsning i Peders förbättrar man säkerheten i korsningsområdet Åbackavägen och Västerleden. I slutet av 2021 anhängiggjordes utarbetandet av vägplanen för ovan nämnda korsningsområde i samarbete med Nylands NTM-central. Då vägplanen blir färdig behandlas den i Trafikledsverket som skickar den till Traficom för godkännande. Först efter det kan man godkänna byggnadsplanerna för korsningsområdet och inleda byggandet av området.

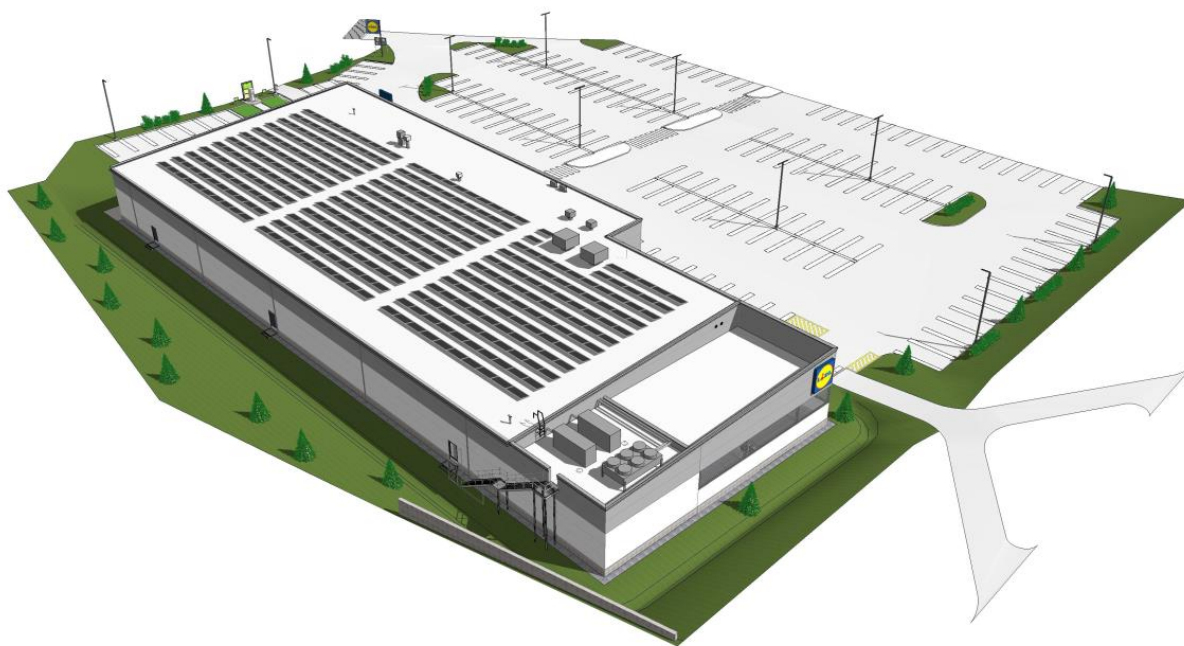


Bild 1: Bild från Västerledens riktning till Lidl-butiken som placeras på tomt 3 i kvarter 203 (Innovark Oy, 2022).

De nya affärsbyggnaderna i Munkkulla kan öppnas för kunder först när man tagit den ombyggda korsningen mellan Åbackavägen och Västerleden i bruk. Det här sker antagligen våren 2023. Motsvarande kan gatuplaneringen på Munkkullavägen för korsningsarrangemangen som betjänar tomterna 3, 4 och 5 i kvarter 203 inledas då detaljplanen vunnit laga kraft. Senare har man för avsikt att bygga en gata som går under kustbanan (Stationsbågen) till Munkkullavägen. Då den blir verklighet förenar den Kyrksläatts traditionella affärscentrum med området för handel i Munkkulla. Den nya förbindelsen skapar förutsättningar för betydande utveckling av affärscentrum.

I Kyrksläatts affärscentrum, norr om kustbanan ligger de viktigaste kommersiella och offentliga tjänsterna såsom resecentret, bibliotekshuset Fyyri och Jokirinteen oppimiskeskus. Söder om resecentret planläggs nya flervåningshus i närheten av järnvägsstationen (Munkkullaparkens idéplan, Arkkitehdit Anttila&Rusanen Oy, 2019). Hälsocentralen i

affärscentrum tas ur bruk då man börjar använda den nya välfärdscentralen hösten 2022. Detaljplanerna i affärscentrum görs om. De möjliggör ett kännbart antal nya bostäder, till följd av vilket invånarantalet i affärscentrum ökar betydligt. I enlighet med ovanstående förnyas stationsområdet betydligt.

Kommunen är redo för den ovan beskrivna ändringen och för en kännbar ökning av invånarantalet i affärscentrum. Jokirinteen oppimiskeskus, som ligger alldeles i närheten av idrottsparken i centrum, blev färdig våren 2021 och omfattar förutom ett daghem (ca 250 barn) årskurserna 1-6 och 7-9 (ca 1350 elever). Den ligger på cirka två kilometers avstånd i nordlig riktning från planeringsområdet precis som välfärdscentralen som öppnar sina dörrar hösten 2022. Kommunen har också inlett planeringen av ett gemensamt campus (situationen 2022). Det ligger i närheten av bibliotekshuset Fyyri och St. Mikael's kyrka, ett stenkast från Kyrktorget. I byggnaden byggs lokaler för det finskspråkiga och det svenskspråkiga gymnasiet och för instituten. Syftet är att det gemensamma campuset (ca 750 elever) står färdigt år 2026.

Till följd av den ovan beskrivna utvecklingen är det skäl att styra handeln, som det inte är motiverat att flytta till affärslokalerna i de nedre våningarna i flervåningshusen på affärscentrums kärnområde på grund av handelns karaktär, till Munkkulla område. Till följd av utvecklingen ökar mängden fordonstrafik både i gatunätet i Munkkulla och i korsningen mellan Åbackavägen och Västerleden, via vilken en betydande del av dem som använder tjänsterna i Munkkulla anländer till området.

3.1.2 Naturmiljö

Det med tanke på naturmiljön mest betydande området är bäcken Kvarnbyån med randområden som hör till Estbyåns vattendrag. I planeringen har man tagit stöd av befintliga naturuppgifter, och på basis av dem finns det på planeringsområdet, med undantag av bäcken, inga växt- eller djurarter som förutsätter skydd. Eftersom området till stor del är bebyggt, har det inte varit nödvändigt att under detaljplaneringen göra upp någon skild utredning.

Bäcken Kvarnbyån med randzoner skapar en livsmiljö för många djurarter som lever i terrestra ekosystem (t.ex. utter, räv och flera fågelarter), och därför är det viktigt att främja en naturlig strandskogsvegetation. Numera finns det i ådalen ställvis mycket gräsväxtlighet som hindrar trädplantors tillväxt, och framför allt åns fåra öster om Munkkullavägen har nästan växt fast på grund av att det saknas skuggande träd. Vattendraget med randområden är en betydande ekologisk förbindelse.

Bäcken Kvarnbyån hör till objekten i kommunens småvattenutredning (Kyrksläatts småvattenutredning 2018, Silvestris luontoselvitys Oy). På basis av utredningen av fiskbeståndet håller ett vilt öringbestånd på att akklimatisera sig i bäcken.

3.1.3 Bebyggd miljö

På de västligaste tomterna i kvarter 202 ligger ett radhus med tre bostäder och en affärs- och kontorsbyggnad där bland annat en maskinuthyrning är verksam (situationen 2022). Den östra tomten är obebyggd.

På den västligaste tomten i kvarter 203 finns en luftkonditioneringsaffärs lagerbyggnad och en kontorsbyggnad (situationen 2022). Tomten har beviljats undantagslov 2016 för ändring av användningsändamålet till affärslokaler för en del av de byggda lokalerna.

I kvarter 203 fanns kommunens depå som senare fungerade som en Sortti-station tills verksamheten flyttade i början av 2018 till Ingvalsportens område invid Västerleden. I byggnaderna på tomten i Munkkulla finns inte längre någon verksamhet (situationen 2022).

Invånare och arbetsplatser

På planeringsområdet finns ett radhus med tre bostäder där det bor färre än tio personer. Däremot finns det tiotals arbetsplatser på området (situationen 2022).

Förbindelser för gång- och cykeltrafik

Planeringsområdet har smidiga förbindelser både till resecentret och i riktning västerut, dit förbindelser som betjänar gång och cykling leder längs Munkkullavägen och Abrasbackavägen och Västerleden.

Fordonstrafik

Munkkullavägen är huvudled på området och hör delvis till planeringsområdet. I enlighet med den år 2020 färdigställda allmänna planen för gator i Kyrksläotts affärscentrum utförs åtgärderna som avses i planen i gatunätet. En av de mest betydande är en ny gata som går under kustbanan (Stationsbågen) och en ny bro på Kyrkslättsvägen över kustbanan. Beslutet om planering gällande bron gjordes hösten 2021. Den egentliga broplaneringen körde igång våren 2022. Den nya fyrfiliga bron som ersätter den nuvarande bron blir antagligen färdig tidigast 2023.

Trafiksäkerheten i korsningsområdet mellan Åbackavägen och Västerleden har blivit sämre på grund av den ökade fordonstrafiken. I slutet av 2021 anhängiggjordes utarbetandet av en vägplan för korsningsområdet för att förbättra trafiksäkerheten i korsningsområdet. Enligt en preliminär bedömning tar man antagligen det ombyggda korsningsområdet i bruk våren 2023, men före byggnadsbeslutet måste vägplanen godkännas i Traficom. Först efter det här beslutet kan byggnadsplanerna för korsningsområdet godkännas, vilket är ett krav för att inleda byggandet.

På lång sikt byggs en ny planskild anslutning till Västerleden väster om den nuvarande Åbackavägens korsning. Anslutningen betjänar Munkkulla område. I områdesreserveringsplanen för stamväg 51 (Förbättring av stamväg 51 på sträckan Kyrkslätt - gränsen till Ingå) ligger Västerledens nya planskilda anslutning, som fått namnet Pedersporten, cirka en halv kilometer västerut från Åbackavägens korsning. I början av 2022 har man anhängiggjort den allmänna planeringen av vägavsnittet enligt områdesreserveringsplanen och utarbetandet av en miljökonsekvensutredning i samarbete med Nylands NTM-central och Kyrkslätt och Sjöunda kommuner. Man beräknar att projektet blir färdigt senast år 2024.

Vattenförsörjning och andra nätverk

En stor del av planeringsområdet har bebyggts, och byggnaderna på området har anslutits till kommunaltekniska nät. Genom planeringsområdet löper en naturgasledning och norr om området finns ett värmeverk.

Rekreationsområden

Området längs Kvarnbyån har i detaljplanen som ändras märkts ut som närrekreatiomsområde (VL) med namnet Åparken. Själva bäcken och dess strandvegetation har bevarats till stor del i naturligt tillstånd och dess naturvärden har utretts. Det är möjligt att bygga parkstigar för fotgängare och cyklister på rekreatiomsområdet.

Markägoförhållanden

Den största markägaren på planeringsområdet är Kyrksläotts kommun som äger cirka fyra hektar på området. Det övriga området ägs av privat markägare.

3.2 Planeringssituation

Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet

Generalplanläggning

- Delgeneralplan för kommuncentrum, etapp I (lagakraftvunnen 7.5.2010)

Detaljplanering

- Ändring av detaljplanen för Munkkulla, kvarteren 202 och 203 (lagakraftvunnen 16.11.2014)
- Detaljplan för Stationsområdet, 3 skedet (lagakraftvunnen 13.8.2010)
- Detaljplan för Magasinvägen (lagakraftvunnen 31.7.2015)

Byggnadsordning och baskarta

- Kyrksläatts byggnadsordning (trätt i kraft 1.1.2020)
- grundkartan godkänd 17.1.2022

Övriga utredningar, planer och avtal (se också sidorna 2-3)

- intentionsavtal mellan kommunen och Lidl Oy (kst 10.2.2020, § 46)
- intentionsavtal mellan kommunen och Rakennusliike Lehto Oy (representerar Puuilo Oy) (kst 22.6.2020, § 233).

4. PLANERINGSSKEDEN FÖR DETALJPLANEN

4.1 Behov av detaljplanering

I Munkkulla gör förnyandet av markanvändningen i kvarteren 202 och 203 serviceutbudet i Kyrksläatts affärscentrum mångsidigare. Målet är att tillåta byggande av olika affärslokaler, t.ex. livsmedelshandel, i kvarter 203. Dessutom är syftet att i samma kvarter placera en bränsledistributionsstation för gasbil. Förnyandet gäller också trafikregleringarna på området.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Samhällstekniska nämnden antecknade planprojektets program för deltagande och bedömning (PDB) för kännedom 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, beaktas vid fortsatt planering.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenterna framgår i planprojektets program för deltagande och bedömning.

4.3.2 Anhängiggörande

Anhängiggörandet av detaljplanen för Munkkulla, kvarteren 202 och 203 kungjordes 27.3.2020.

4.3.3 Förfaranden för deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning har skickats till intressenterna.

Samhällstekniska nämnden har behandlat planförslaget vid sitt sammanträde 23.4.2020 (§ 47). Kommunstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde 4.5.2020 (§ 149) att planförslaget framläggs offentligt i kommunhuset och på kommunens bibliotek under minst 30 dagar. Under planförslagets framläggningstid ordnades planläggarens mottagning.

Förslaget till detaljplan var framlagt 25.5-26.6.2020. Man fick in 16 utlåtanden och två anmärkningar. Planläggarens bemötanden till responsen bereddes till behandlingen för godkännande.

Samhällstekniska nämnden behandlade materialet till detaljplanen 28.4.2022 (§ 39). Likaså behandlade kommunstyrelsen det vid sitt sammanträde 9.5.2022 (§ XX) och godkände planläggarens bemötanden till responsen på planförslaget. Kommunfullmäktige godkände detaljplanen vid sitt sammanträde 16.5.2022 (§ XX).

Under planeringen har serviceområdet för samhällsteknik samarbetat intensivt med de kommande aktörerna på tomt 3 (Lidl-livsmedelsbutiker) och tomt 4 (Puuilo Oy) i kvarter 203

och deras representanter. Man har också upprepade gånger haft kontakt med den sannolika aktören (Suomen kaasuenergia Oy) på gastankningsstationen (kvarter 203, tomt 5) och bekräftat projektets lämplighet för området. Det må konstateras att TUKES definition för en fordonstankningsstation där trafikgasen som används som bränsle tryckregleras till bränsle för gasfordon är följande: ”typiskt består en tankningsstation av en kompressorenhet, gaslager, distributionsmätare, styrningssystem och nödvändiga skyddsbyggnader och tak. På samma station kan det finnas distribution av andra bränslen och trafikfel”.

Gastankningsstationen som planeras i Kyrksläatts kommuncentrum ligger alldeles i närheten av den befintliga distributionsledningen för naturgas. Tack vare den är avsikten inte att bygga ett separat gaslager i anslutning till stationen. Eftersom tankningsstationen får sin gas från den närliggande distributionsledningen för naturgas, finns det inget behov att reservera plats för en lagercontainer för gas på tankningsstationen.

Detaljplanen som utarbetats för behandling för godkännande har presenterats både för markägaren på tomt 1 i kvarter 203 (UV-Putki Oy) 21.1.2022 och för markägaren i kvarter 202 (Oy Göran Hagelberg Ab) 2.3.2022.

Representanterna för Lidl's livsmedelsbutik har konstaterat att planhandlingarna som utarbetats till behandlingen för godkännande av planen är ändamålsenliga för deras del 10.3.2022 liksom också representanterna för Rakennusliike Lehto Oy som representerade Puuilo Oy 9.3.2022.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Trafikregleringarna i detaljplanen har stått i centrum för myndighetsverksamheten. Det finns inga beslut om att fullfölja områdesreserveringsplanen för Västerleden som blev färdig 2017 (Förbättring av stamväg 51 på sträckan Kyrkslätt–gränsen till Ingå, Kyrkslätt-Sjundeå: Områdesreserveringsplan, A-Insinöör Oy). Enligt det är syftet på lång sikt att på Västerleden bygga en trafiksäker planskild anslutning i Pedersporten som ersätter den nuvarande korsningen mellan Åbackavägen och Västerleden. Man har inte fattat några beslut i ärendet och därför utarbetar kommunen en plan för en tillfällig korsning på Peders område (Allmän plan för gator i Kyrksläatts affärscentrum, Ramboll Finland Oy, 2020).

Vid samarbetsmötet mellan kommunen, planeringskonsulten (Ramboll Finland Oy), Trafikledsverket och Nylands NTM-central 6.3.2020 presenterades den för Västerleden utarbetade, väster om Munkkullaområdets nuvarande anslutning belägna Pedersportens tillfälliga korsningsplan innan planförslaget behandlas i samhällstekniska nämnden 23.4.2020 (§ 47). Båda myndigheterna konstaterade att den är utarbetad i enlighet med Trafikledsverkets anvisningar. Då var utgångspunkten att utarbeta en vägplan för den nya anslutningen parallellt med en detaljplan för Pedersporten.

Planprojektets växelverkan med myndighetsinstanser utanför kommunen har ordnats främst genom utlåtanden. Projektet med tillhörande utredningar såsom trafikplaner presenterades för Nylands förbund och Nylands NTM-central 4.3.2021 och 9.9.2021.

Ett arbetsmöte för planprojektet ordnades tillsammans med Nylands NTM-central 9.4.2021. Vid mötet presenterade kommunens representanter följande planer och utredningar gällande detaljplanen:

- plan för hantering av dagvatten (Munkkulla, kvarteren 202 och 203, dagvattenplan för planändringen, Ramboll Finland Oy)
- utredning om trafikens funktion på området (Utredning om fordonstrafikens funktion i västra delen av Munkkulla, Ramboll Finland Oy)
- Munkkullavägens korsningar till tomterna 3, 4 och 5 i kvarter 203 samt planer för den tillfälliga korsningen i Pedersporten (Allmän plan för gator i Kyrksläatts affärscentrum, Ramboll Finland Oy, 2020).

Vid arbetsmötet konstaterade representanterna för Nylands NTM-central att planerna och utredningarna för projektet är ändamålsenliga med undantag för utredningen om trafikens

funktion i korsningen mellan Åbackavägen och Västerleden. Kommunens representanter konstaterade som slutledning om funktionsutredning att korsningen mellan Åbackavägen och Västerleden fungerar jämförelsevis bra också efter att man tagit i bruk de nya affärsbyggnaderna i kvarteren 202 och 203. Den nya förbindelsen för fordonstrafik under järnvägen (Stationsbågen) har inte varit utgångspunkt för observationen. Enligt representanterna för NTM-centralen är trafiksäkerheten i korsningen i fråga svag i nuläget, och granskningens slutledning om korsningsområdets funktion övertygade inte i en situation där kommunens med planerna förenliga nya gata under kustbanan (Stationsbågen) har byggts. Med anledning av beskrivningen ovan bedömer representanterna för kommunen och NTM-centralen i Nyland alternativen för genomförande av Pedersportens tillfälliga plankorsning och Åbackavägens och Västerledens korsningsområde. Arbetsmötet kom fram till en lösning där man för korsningsområdet utarbetar en plan som förbättrar trafiksäkerheten i korsningen.

Kommunen och Nylands NTM-central behandlade problematiken med Åbackas och Västerledens korsningsområde i ett samråd 21.6.2021 som ledde till att serviceområdet för samhällsteknik utarbetade ett förslag om att inleda uppgörandet av en vägplan. Kommunfullmäktige beslutade i enlighet med förslaget om finansiering av vägplanen 18.10.2021 (§ 112).

I årsskiftena 2021 och 2022 har kommunen och NTM-centralen i Nyland ordnat fyra möten (16.11.2021, 13.12.2021, 10.1.2022 och 3.3.2022) om vägplaneringen av korsningsområdet Åbackavägen och Västerleden.

Planläggnings- och trafiksystemtjänsterna har varit i kontakt i representanterna för TUKES 26.3.2021, 14.2.2022 och 24.2.2022 om lagstiftningen och säkerheten för trafikankningsstationen.

4.4 Mål för detaljplanen

Målet är att främja mångsidigare serviceutbud i Kyrksläatts affärscentrum genom att tillåta till exempel placering av en livsmedelsbutik i kvarter 203. Dessutom är syftet att i kvarteret placera nytt butiksutrymme och en trafikgastankningsstation för bilister. Detaljplanen möjliggör trafikregleringar på Munkkullavägen i enlighet med de nya affärsbyggnadernas behov så att trafiken är säker och smidig.

Kommunen främjar planeringen och byggandet av Åbackavägens och Västerledens korsningsområde med alla medel så att det ombyggda korsningsområdet kan tas i bruk våren 2023 samtidigt som de nya affärsbyggnaderna. Det här fordrar dock att Trafikledsverkets beslut om godkännande av vägplanen görs före slutet av 2021 varefter man kan fatta beslut om finansiering och byggande av korsningen. Utarbetandet och byggandet av byggnadsplanerna för korsningsområdet som ska förnyas skulle på så vis ske åren 2022 och 2023.

Behandlingen av dagvatten på området har planerats så att Kvarnbyåns livsmiljö inte riskeras under några som helst omständigheter. Målet med detaljplanen är att bevara Kvarnbyån som rinner genom området och dess landskapsmässig mycket värdefulla naturvärden. Med anledning av det här anvisar man i detaljplanen planbestämmelser för bäckfåran, tack vare vilka fårans naturmiljö bevaras.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planändringens struktur

Dimensionering

Detaljplanens areal är cirka sex hektar (6 ha) och den totala byggrätten på området är nästan 14 000 v-m². Byggrätten består av följande:

- Byggrätt för K-kvartersområde 1 165 v-m²
- Byggrätt för KL-kvartersområde 5 680 v-m²
- Byggrätt för KTY-kvartersområden 7 130 v-m².
- LH-kvartersområdet 30 v-m² (gastankningsstation) / 175 v-m² (tvättstation för personbilar).

I planändringen har följande dimensionering använts för ordnandet av parkering:

- K-kvartersområde: 1 bp. / 40 v-m².
- KL-kvartersområde: 1 bp. / 40 v-m², livsmedelsbutik 1 bp. / 20 v-m².
- KTY-kvartersområde: affärs- och kontorslokaler 1 bp. / 40 v-m².
industri- och lagerlokaler 1 bp. / 85 v-m².
bostäder 2 bp. / bostad.

Till kundernas, arbetarnas och de boendes förfogande ska det i detaljplanen reserveras något fler än 300 bilplatser i kvarteren.

Då planändringen blir verklighet uppstår antagligen som mest tiotals nya arbetsplatser inklusive säsongsarbete på området.

5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet

Detaljplanen för Munkkulla ska då den blir verklighet följa principerna i kvalitets- och miljöplanen för Kyrksläotts kommuncentrum. Dessutom styr man med planbestämmelserna miljöbyggandet på kvarters- och närrekreationsområdena. För parkeringsområdena (p) gäller också en planbestämmelse till exempel om växtlighet som ska planteras och behandling av dagvatten på områdena.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K)

Tomt 4 i kvarter 202 är kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K), vars användningsändamål och byggrätt bevaras i enlighet med detaljplanen som ändras. Byggrätten är 1165 v-m² (1025+tot140) och det största tillåtna våningstalet är två. Tomtgränsen mot Munkkullavägen har flyttats cirka fem meter norrut enligt det gatuutrymme som de nya trafikregleringarna fordrar. Motsvarande har tomten utvidgats norrut så att dess areal bevaras minst så att den stämmer överens med detaljplanen som ändras.

I enlighet med den allmänna planen för gator i Kyrksläotts affärscentrum finns på Munkkullavägen ett tillräckligt gatuområde för att bygga en korsning med en mittrefug. På grund av det här har den östra fordonsanslutningen med dålig trafiksäkerhet, som möjliggörs av detaljplanen som ändras, strukits på tomt 4 i kvarter 202. Man har ordnat en gemensam fordonsanslutning (ajo) till tomten via det västerom belägna kvartersområdet för verksamhetsbyggnader (KTY). Om byggrätten som tomten möjliggör används, ska minst 26 bilplatser anläggas på tomten.

Man rekommenderar att bilplatserna i affärsbyggnaden placeras i tomtens västra del, så nära tomtens fordonsförbindelse (ajo) som möjligt. Förbindelsen används också av servicefordonen till affärsbyggnaden. Byggnadens lastnings- och servicegård ska förses

med både tak och med insynsskydd. Den får man bygga utöver byggrätten som märkts ut i plankartan.

Kvartersområde för affärsbyggnader (KL)

På den östra tomten i kvarter 203 fanns tidigare kommundepån och efter det en Sorti-station. För närvarande är det ingen verksamhet på tomten. I detaljplanen som ska ändras hade tomten reserverats som kvartersområde för affärsbyggnader där man får placera butiksutrymmen för utrymmeskrävande specialvaruhandel (KL-1). I den här detaljplanen har man av tomten i fråga bildat tre tomter av vilka två har användningsändamålet kvartersområde för affärsbyggnader (KL). Den tredje tomten är kvartersområde för servicestation (LH).



Bild 2: Utsikten från Munkkullavägen till tomt 3 i kvarter 203 där man bygger Lidl-butiken (Innovark Oy, 2022).

I planändringen har den ursprungliga tomten (KL-1) å andra sidan krympts från Munkkullavägens gatuområde och å andra sidan utvidgats till Åparkens närrekreationsområde. Ändringarna är jämförelsevis små och till följd av dem har tomtens areal ökat något. Kvartersområdets totala byggrätt är ungefär 5900 v-m² (5190+tot710). Byggrätten har minskat cirka 1800 v-m² från detaljplanen som ska ändras. Kvartersområdet består av tre tomter med gemensam gatuanslutning till Munkkullavägen.

I kvarter 203 har tomt 3 en byggrätt om 3000 v-m² (2640+tot360) och det största tillåtna våningstalet är två. Man får bygga en livsmedelsbutik på tomten. Om byggrätten som tomten möjliggör används, ska minst 132 bilplatser anläggas på tomten då användningsändamålet är livsmedelsbutik. På tomten kan man ändå allt som allt placera cirka 145 bilplatser.

Tomt 4 i kvarter 203 har en byggrätt om 2900 v-m² (2550+tot350) och det största tillåtna våningstalet är två. I tomtens östra kant löper en naturgasledning. Vid den finns den nya affärsbyggnadens serviceområde och parkeringsplatser för arbetstagarna. Om byggrätten som tomten möjliggör används, ska minst 64 bilplatser anläggas på tomten. Som mest kan man ändå placera nästan 90 bilplatser på tomten.

Parkeringsområdena (p) för tomterna 3 och 4 i kvarter 203 ska byggas som ett enhetligt parkeringsområde så att bilplatserna används av båda affärsbyggnaderna. Som mest kan man ordna cirka 230 bilplatser.



Bild 3: Utsikt från Puuilos affärsbyggnad som byggs på tomt 4 i kvarter 203 (Lehto Tilat Oy, 2021).

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY)

Tomt 3 i kvarter 202 är kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY), vars användningsändamål och byggrätt bevaras i enlighet med detaljplanen som ändras. Ändringarna i markanvändningen är små och de gäller små justeringar av tomtgränser och planbestämmelser. Tomten har en byggrätt om 2530 v-m² (2230+tot300) och det största tillåtna våningstalet är två. Vid användning av affärs- och kontorsbyggandet (m25%) som planen för tomten tillåter ska minst 34 bilplatser genomföras på tomten inklusive bostädernas bilplatser. I den nuvarande situationen (situationen år 2022) är antalet bilplatser litet eftersom affärslokaler inte har byggts. Till tomten har två anslutningar anvisats. I tomtens östra del, vid den nuvarande gatuanslutningen, har man märkt ut en körförbindelse till det intilliggande kvartersområdet för affärs- och kontorsbyggnader, således har tomterna en gemensam anslutning till Munkkullavägen. Det bör konstateras att antalet bilplatser som anläggs på tomten varierar enligt byggnadernas användningsändamål.

På tomt 3 i kvarteret finns utöver ovan beskrivna också ett radhus i en plan, vars byggrätt (220 v-m²) framgår av plankartan. I byggnaden får finnas högst tre bostadslägenheter (3bst) och för invånarnas bruk ska minst sex bilplatser reserveras (dimensioneringsprincip: 2 bp. / bostad).

På tomt 1 i kvarter 203 är byggrätten 4 380 v-m² (3855+tot525). För det gäller en anteckning enligt vilken högst en fjärdedel av den tillåtna byggrätten (m25%) får användas för affärslokaler. För byggnaden har år 2016 beviljats undantagslov för motsvarande volym affärslokaler. Antalet bilplatser som anläggs på tomten varierar enligt byggnadernas användningsändamål. På tomten ska minst 58 bilplatser ordnas.

Kvartersområde för servicestation (LH)

Invid Munkkullavägen i den befintliga naturgaslinjens omedelbara närhet möjliggörs servicestationsverksamhet på tomt 5 i kvarter 203. I första hand är avsikten att bygga en trafiktankningsstation för gasdrivna fordon. Den fungerar som kallstation och på den får servicestationstjänster inte placeras, med undantag av en kompressorcontainer och konstruktioner som tillåter till exempel läskedrycks- och sötsaksautomater. Stationens takkonstruktions omfattning får vara högst 90 m² och formen ska vara sådan att naturgas inte kan samlas under den. Om en gastankningsstation inte byggs på tomten kan där i andra

hand byggas en tvättstation för personbilar (max. 175 v-m²) och snabbladdningsplatser för elbilar.

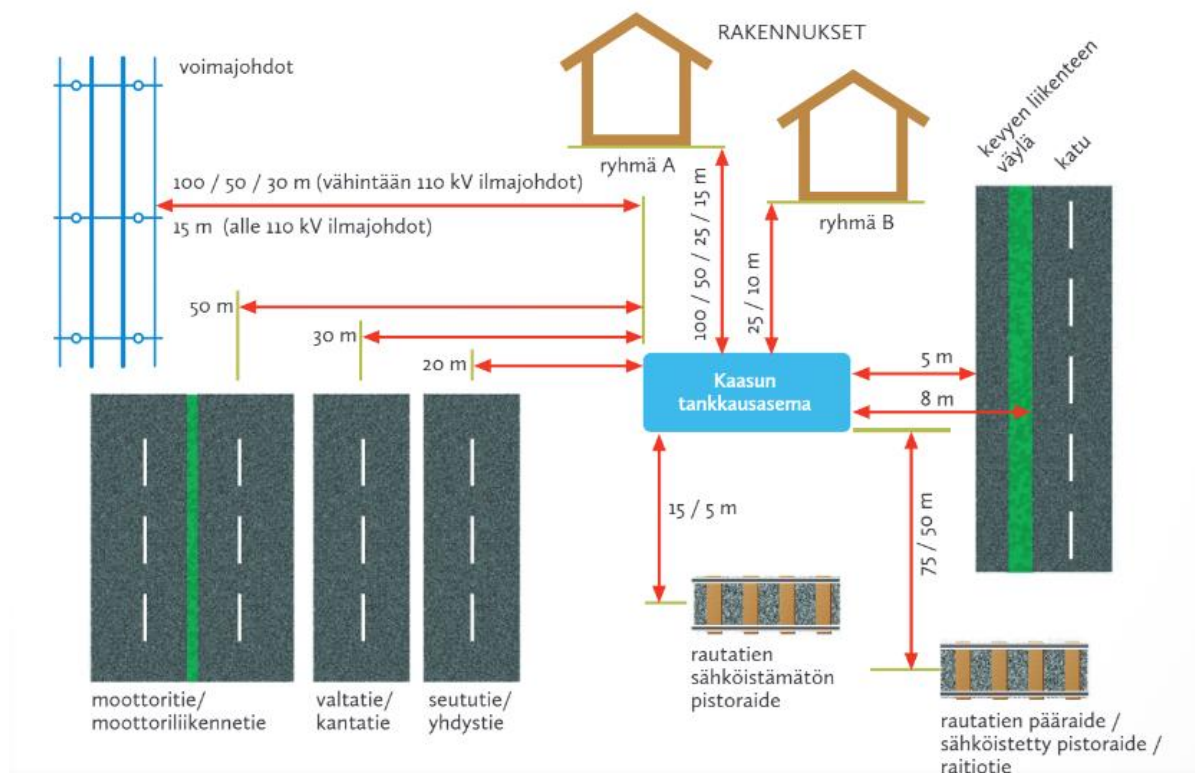


Bild 4: Utdrag ur Säkerhets- och kemikalieverkets (TUKES) och Finlands gasförenings publikation "Ohje kaasun tankkausasemille" (s. 19), i vilken skyddsavstånden mellan tankningsstationens gasdepå och kompressorenhetens skyddsbyggnad eller närmaste LNG-apparatur åskådliggörs.

Om tankningsstationen får sin gas från den närliggande naturgasledningen behöver plats inte reserveras för lagercontainer för trafikgas på servicestationen. I byggandet av stationen ska lagen om säkerhet vid hantering av farliga kemikalier och explosiva varor 390/2005 beaktas, vilken innehåller bestämmelser om hantering och lagring av farliga kemikalier och explosiva varor (§ 7–20). Stationens säkerhet fastställs också av Statsrådets förordning om säkerhet vid hantering av naturgas 551/2009.

Dessutom bör konstateras att utöver bygglov beviljat av kommunen ska också byggnadstillstånd beviljat av TUKES ingå i trafiktankningsstationens tillståndshandlingar. Man strävar efter att ordna anslutning till stationen från två håll och detta mål kan genomföras enligt detaljplanen.

Trafiktankningsstations skyddsavstånd till de närmaste affärsbyggnaderna och områdets andra funktioner fastställs i TUKES och Finlands gasförenings publikation "Ohje kaasun tankkausasemalle". Affärsbyggnaderna i kvarteren 202 och 203 hör till byggnadsgrupp A i publikationen. Affärsbyggnaden som är planerad på tomt 4 i kvarter 202 ligger som närmast på ett avstånd på 30 meter från stationen (min. 25 m, då stationen inte har en lagercontainer för gas). På tomten ska tankningsfunktionen placeras så att till exempel det fordrade skyddsavståndet till kanterna av förbindelserna för gång och cykling är minst fem meter och minst åtta meter till kanterna på de närmaste trafiklederna och parkeringsområdena. Dessutom bör konstateras att den tryckreglerade trafikgasdistributionsmätaren ska placeras på minst fem meters avstånd från tankningsstationens kompressorcontainer och övriga konstruktioner samt området som är reserverat för parkering av bilar.

Utöver minimiskyddsavstånden som beskrivs i föregående stycke ska också värmestrålningens och explosionstryckets riktningar beaktas. Framför dörrarna till

trafiktankningsstationens kompressorcontainer ska dock till exempel lämnas ett större avstånd än minimiskyddsavståndet som ges i anvisningen.

Naturgasrörssystem består av den helhet som transport-, distributions- och driftsrörssystem bildar samt alla tillhörande behållare, anordningar och anläggningar som innehåller naturgas.

Enligt Statsrådets förordning 551/2009 består naturgasrörssystem av både den helhet som transport-, distributions- och driftsrörssystem bildar samt alla tillhörande behållare, anordningar och anläggningar som innehåller naturgas. Vid detta objekt får trafiktankningsstationen sin gas från det närliggande distributionsröret för naturgas. Med distributionsrörssystem menas rörssystem genom vilket naturgas under reducerat tryck distribueras till regional förbrukning.

Det bör konstateras att det enligt naturgasförordningen inte är fråga om en servicestation, utan en trafikgastankningsstation. På plankartan har tomt 5 i kvarter 203 dock anvisats som servicestation eftersom det inte finns en egen detaljplansområdesbeteckning för tankningsstation.

Om en tvättstation för personbilar placeras på tomt 5 i kvarter 203 förutsätter dess planbestämmelse att planer för dagvattenhantering och avloppsvattenhantering görs upp i samband med projektets bygglov. I samband med bygglovet ska tvättstationsbyggnaden genomföras i enlighet med den gällande lagstiftningen (situationen år 2022) såsom till exempel:

- utgående vatten ska ledas till golvbrunnar med sand- och oljeavskiljare för avlopp som ska utrustas med ett alarmsystem som meddelar om oljeutrymmet fylls
- om det utgående vattnet från en oljeavskiljare leds till ett avlopp eller en sluten behållare, ska det behandlas i en oljeavskiljare av klass II enligt standard SFS-EN-858-1 så att kolvätehalten i det utgående vattnet är under 100 mg/l
- i tvätt ska en genom test konstaterad tvättmedelskombination från en enda tillverkare användas för att säkerställa att oljeavskiljaren fungerar.

Ovannämnda bestämmelser om behandling av avloppsvatten från en tvättstation för personbilar (kvarter 202, tomt 5), som ska beaktas i projektets bygglov, grundar sig på statsrådets förordning om miljöskydds krav för distributionsstationer för flytande bränslen (314/2020, 7 §: behandling och avledning av oljehaltigt spillvatten). I behandlingen av tillstånd för tvättstationen ska dessutom Kyrksläatts miljövårdsbestämmelser beaktas.

5.3.2 Övriga områden

Gatuområden

I detaljplanen som ändras ingår Åbackavägens gatuområde, vars omfattning förblir oförändrad. I denna detaljplan har däremot för gatan i fråga anvisats beteckningar för anslutningsförbud som överensstämmer med förutsättningarna för Åbackavägens och Västerledens korsningsområde som förnyas (se bild 5).

År 2021 anhängiggjordes utarbetandet av en vägplan för korsningsområdet för Åbackavägen och Västerleden (se bild 5). Enligt den försvinner möjligheten att svänga mot Helsingfors från Åbackavägen. Den preliminära vägplanen (Ramboll Finland Oy, 2023) var i början av år 2022 framlagd på kommunens webbplats. Åtgärden skulle förbättra förhållandena för fordonstrafiken och trafiken i korsningen skulle bli avsevärt mycket tryggare.

Om uppgörandet av vägplanen som förnyas framskrider utan problem torde den efter Trafikledsverkets förhandsgranskning lämnas till Traficom för godkännande under hösten 2022. Det betyder att byggplanen för korsningsområdet uppgörs samtidigt som vägplanen görs. Det förnyade korsningsområdet torde öppna tidigast våren 2023. Det bör dock konstateras att korsningsarrangemangen som förnyas är tillfällig och i sinom tid ersätts den

på lång sikt av Pedersportens planskilda anslutning som byggs på västra sidan av korsningen på ungefär en halv kilometers avstånd.

Munkullavägens gatområde breddas enligt den allmänna gatuplanen för Kyrksläotts affärscentrum (Ramboll Finland Oy, 2020): beträffande kvarter 202 och 203 genomförs anslutningsarrangemangen till tomterna med grupperingsfiler och mittrefuger. Dessutom har man i den norra kanten av gatan planerat en ny förbindelse för gång och cykling. I och med ändringen utvidgas gatuområdet antagligen med ca 700 m².

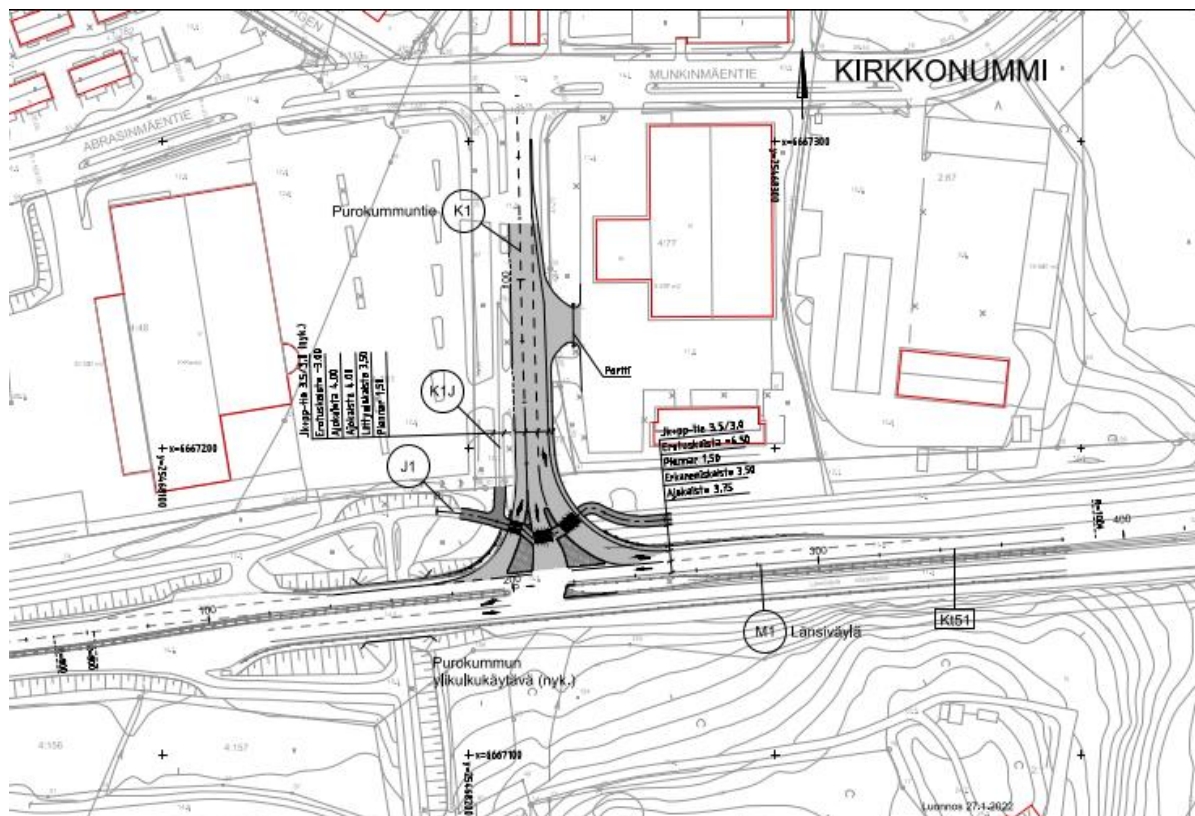


Bild 5: Det preliminära utkastet till vägplan var framlagt på Nylands NTM-centrals möte för allmänheten som ordnades på kommunens webbplats 7–20.2.2022 (plan: Ramboll Finland Oy, 2022).

Rekreatiomsområden (VL)

Området längs Kvarnbyån som flyter genom planändringsområdet har i detaljplanen anvisats som närrekreatiomsområde. Eftersom kvarteren 202 och 203 har utvidgats obetydligt i riktning mot närrekreatiomsområdet har dess yta minskat ca 2500 m². På området i fråga förblir närrekreatiomsområdet dock tillräckligt brett.

Till närrekreatiomsområdet kan dagvatten styras och fördröjas i dagvattensänkor (hule). I fråga om hanteringen och behandlingen av dagvatten från kvarter 201 överensstämmer de två nordligaste riktgivande dagvattensänkorna med Magasinvägens detaljplan. På östra sidan av kvarter 203 finns också en riktgivande plats för en dagvattensänka.

Närrekreatiomsområdet ska skötas som en ekologiskt betydande bäckzon och organismers färd- och utbredningsrutt. Till exempel byggåtgärderna för en ny ersättande bro över bäcken får inte väsentligt försvaga åfaunans färdmöjligheter.

Dagvatten

På närrekreationsområdet (VL) finns en riktgivande delområdesbeteckning (hule) dit man kan styra dagvattnet för fördröjning och behandling. I planen finns bestämmelser om behandling och fördröjning av dagvatten.

Den allmänna planen för Kyrksläotts affärscentrums gator (Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy) inkluderade behandling av dagvatten på ett mera omfattande område än detaljplanen. På detaljplanens område ska dagvatten behandlas enligt principerna i dagvattenhanteringsplanen (Munkinmäki, korttelit 202 ja 203, hulevesisuunnitelma kaavamuutosta varten, Ramboll Finland Oy).

Dagvattensänkorna som förutsatts för hanteringen och behandlingen av dagvatten från kvarter 201 på norra sidan av detaljplanen har anvisats enligt Magasinvägens detaljplan till Åparken (VL). Dagvattenhanteringsplanen som uppgjorts i samband med detta planprojekt (Munkinmäki, korttelit 202 ja 203, hulevesisuunnitelma kaavamuutosta varten, Ramboll Finland Oy) gäller således inte hantering eller behandling av dagvatten från kvarter 201.

5.4 Planändringens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Byggandet av nya affärsbyggnader med parkeringsområden samt behövliga trafikarrangemang ändrar den byggda miljön och koncentrerar kommersiell verksamhet i Munkkulla. Planeringsområdets byggnadsbestånd är i huvudsak rätt gammalt. De obebyggda områdena är impediment (situationen år 2022). Det nya affärsbyggandet som detaljplanen möjliggör förenhetligar stadsbilden i Munkkulla, framför allt då de nya byggnaderna planeras så att de såväl till sin stil som till sin skala passar ihop med närområdets byggnadsbestånd. Många av områdets byggnader, inklusive de som byggs i denna detaljplan, syns väl till Västerleden, så området skapar också en uppfattning om Kyrksläotts affärscentrum. Därför finns planbestämmelser beträffande byggnadernas utseende i detaljplanen, dock på så sätt att de kommande användarnas kommersiella natur och eftersträlvade fasadmateriell har tagits i beaktande.

5.4.2 Konsekvenser för kommersen, trafiken och parkeringen

Västra Munkkulla som hör till Kyrksläotts affärscentrum har ändrat avsevärt under det senaste decenniet. Ändringarna i områdets detaljplaner har möjliggjort genomförande av flera affärers projekt och området har nuförtiden kommersiell dragningskraft. Det skapar utmaningar för fordonstrafikens funktionalitet och kommunen har sökt lösningar till dessa, också genom utredningar och planer som uppgjorts i samband med detta planprojekt.

Förverkligandet av affärslokalerna som anvisats i detaljplanen påverkar kommersen i kommuncentrum rätt lite eftersom livsmedelsaffären (Lidl) som byggs på den nya tomt som detaljplanen möjliggör flyttar från sin nuvarande verksamhetsplats invid resecentret till kvarter 203, dvs. endast några hundra meter längre bort. På den nuvarande livsmedelsaffärens plats, i närområdet till Kyrksläotts resecenter är avsikten att bygga nya bostadsflervåningshus i samband med vilka endast lite affärsutrymme planeras. Således kommer den nya livsmedelsaffären inte att på ett betydande sätt öka trafikmängden på Munkkullavägen jämfört med nuläget (situationen år 2022).

Den västra tomten i kvarter 202 (tomt 3) är bebyggd och dess verksamhet omfattar uthyrning, reparation och förvaring av maskiner, apparatur och fordon för markbyggnad (situationen år 2022). I en av byggnaderna på tomten i fråga finns kontorsutrymme. Fordonstrafiken till den västra granntomten (tomt 4) via den gemensamma anslutningen kan orsaka kortvarig stockning i en situation när en ny affärsbyggnad har byggts på den östra tomten. Därför har två tomtanslutningar anvisats till kvarterets västra tomt (tomt 3), men närmare beslut om ordnandet av trafiken för den västligare anslutningen fattas i Munkkullavägens gatuplan som ska uppdateras. I planen är gatans trafiksäkerhet en betydande faktor. I regel tillåts endast en tomtanslutning till företagstomter. På grund av

Munkkullavägens trafikarrangemang och gatans trafiksäkerhet är det inte möjligt att anvisa en egen anslutning till den östra tomten (tomt 4) i kvarter 202 med anledning av trafikarrangemangen som ska göras på Munkkullavägen.

Tillgängligheten till den östra tomten (tomt 4) i kvarter 202 förbättras då Kvarnbyåns bro i sinom tid ersätts med en ny bro. Enligt kommunaltekniska tjänsterna är det motiverat att bygga en helt ny bro i stället för att reparera den nuvarande bron. Den nya bron byggs tillräckligt bred så att det är möjligt att bygga förbindelser för gång och cykling på båda sidorna av Munkkullavägen.

Under planläggningsprocessen beslutade man att förbättra Åbackavägens och Västerledens korsningsområde så att korsningen är trafiksäker för dess användare. På lång sikt kommer Pedersportens planskilda anslutning till Västerleden dock att ersätta korsningsområdet i fråga. Denna anslutning ligger väster om detaljplanens område på cirka en halv kilometers avstånd mot väster.

De nya affärsbyggnaderna som detaljplanen möjliggör kan tas i bruk efter att det förnyade korsningsområdet för Åbackavägen och Västerleden har genomförts och tagits i bruk. Före de nya affärsbyggnaderna tas i bruk, vilket också inkluderar markanvändningen i tomt 5, ska anslutningsarrangemangen för tomterna 3, 4 och 5 i kvarter 203 vara i funktion på Munkkullavägen, i samband med vilka smidiga förbindelser för gång och cykling också genomförs till affärsbyggnaderna. Avsikten är också att bygga en parkstig till Åparken på östra sidan av kvarter 203 och genom den kan en förbindelse för gång och cykling ordnas till tomterna 3 och 4 i kvarter 203. Också från förbindelsen för gång och cykling vid Västerleden kan förbindelser byggas till affärsbyggnaderna längs leden. Ovan beskrivna har också formulerats i planbestämmelserna.

Med tanke på fotgängarnas, cyklisternas och bilisternas trafiksäkerhet och smidig trafik är det viktigt att projektet enligt den allmänna planen för gator i Kyrksläatts affärscentrum genomförs. Genomförandet av en förbättring av smidigheten och trafiksäkerheten på Munkkullavägen har en positiv inverkan på invånarna i närområdet och på dem som utträttat ärenden där samt på genomförandet av närområdets kommande planprojekt.

Efter att detaljplanens ändringsområde har vunnit laga kraft anvisas ett hållplatspar för turbussar i Munkkullavägens gatuplan på östra sidan av bron som går över Kvarnbyån. I planeringen bereder man sig på kommunens mål att leda fjärrbusstrafiken via Åbackavägens och Västerledens korsningsområde som förnyas till Munkkullavägen och busshållplatserna för fjärrtrafik som placeras i resecntret, varifrån det är möjligt att byta till fjärr- och närtåg. På lång sikt styrs Munkkullas busstrafik via den planskilda anslutningen som byggs på Västerleden vid Pedersporten.

5.4.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Genomförandet av de obebyggda eller bristfälligt bebyggda tomterna ändrar i synnerhet väglandskapet längs Västerleden. Områdena för nybygge ligger dock innanför tätortsstrukturen, så nybygget har ingen nämnvärd inverkan på naturen och naturmiljön. Med undantag av den till sina naturvärden mångsidiga bäcken Kvarnbyån, finns inga andra identifierade naturvärden i planeringsområdet. Planbestämmelser har gjorts upp för att bevara och förbättra nuläget för bäcken som är belägen på närrekreationsområde. Då bestämmelserna följs försäkras man att bäckens naturvärden och djurlivets förbindelserutt genom den byggda miljön bevaras.

Byggande enligt detaljplanen och principerna för dagvattenhanteringsåtgärderna som detta föranleder har utretts och planbestämmelser har uppgjorts beträffande dessa. Ny markanvändning kan förverkligas samtidigt som Kvarnbyåns bäckliknande vattendrags och dess närnatures orördhet kan bevaras och stärkas. Dagvattenhanteringsåtgärderna grundar sig i första hand på naturlig behandling, men också på utvecklad teknologi.

I detaljplanen är det möjligt att inleda servicestationsverksamhet på tomt 5 i kvarter 203. På tomten i fråga kan en trafikgastankningsstation byggas och planbestämmelserna som gäller den grundar sig på TUKES anvisningar och statsrådets förordningar om farliga kemikalier och explosiva varor. Då ovan beskrivna anvisningar följs orsakas ingen fara för närområdets miljö, affärsbyggnader eller de som sköter ärenden eller annars rör sig på området, eftersom ingen förvaringscontainer för gas byggs på tankningsstationens tomt.

Trafikgasen som används som bränsle för personbilar tas från det befintliga naturgasnätet, kompressorcontainern för tankningsstationens distributionsapparat behöver endast en liten mängd motor- och hydraulikolja för att fungera, och eftersom naturgas är lättare än luft stiger eventuella naturgasutsläpp (metan) uppåt utan att orsaka miljöstörningar. Således orsakar tankningsstationen inga farosituationer för sin näromgivning och inte heller för till exempel Kvarnbyån och dess närmiljö.

Ifall det i stället för en obemannad trafikgastankningsstation byggs en obemannad biltvätt för personbilar och snabbbladdningsplatser för elbilar på tomt 5 i kvarter 203 ska tvättvattnet som uppkommer av verksamheten och eventuell motorolja från personbilarna behandlas utan att belasta miljön, och tvättvatten och olja får inte ledas in i jordmånen eller områdets vattendrag. De uppgjorda planbestämmelserna styr genomförandet av ovan beskrivna funktioner på så sätt att de nödvändiga planerna för vattenbehandlingen ska göras upp i samband med bygglovet.

5.4.4 Konsekvenser för barn, unga och rörelsehindrade

Skoleleverna från bostadsområdena i Abrasbacken och Peders använder Munkkullavägen som rutt till läroanstalterna i kommuncentrum. Och även om detaljplanens markanvändning inte direkt berör barn eller unga och inga funktioner planeras för dem på området är trafiksäkerheten av central betydelse i planeringen. Det betyder att trygga och smidiga förbindelser för fotgängare och cyklister ska ordnas genom planeringsområdet. De här förbindelserna används naturligtvis också av de som använder områdets tjänster.

I detaljplanen ska tillräckligt med cykelplatser reserveras i anslutning till affärsutrymmenas ingångar. För rörelsehindrade bestämmer detaljplanen också placeringen av till exempel bilplatser för rörelsehindrade i närheten av byggnaders ingångar.

5.5 **Störande faktorer i miljön**

På södra sidan avgränsas planeringsområdet av Västerleden (stamväg 51). På motsvarande sätt finns kustbanan på norra sidan av detaljplanen. Fordons- och spårtrafik orsakar trafikbuller. Dessutom orsakar fordonstrafik utsläpp av mikropartiklar. Bullerkänsliga funktioner har inte placerats på detaljplanens område.

5.6 **Planbeteckningar och bestämmelser**

På detaljplanekartan har i huvudsak använts planbeteckningar i enlighet med miljöministeriets förordning 31.3.2000.

5.7 **Namnskick**

Som namnskick på planändringsområdet har man använt områdets gamla namnskick.

Namnförteckning:

<u>På finska</u>	<u>På svenska</u>	<u>Motivering</u>
<u>Gator</u>		
Munkinmäentie	Munkkullavägen	enligt jordregisterbyn
Purokummuntie	Åbackavägen	enligt fastighetsnamnet
<u>Parker</u>		
Puopuisto	Åparken	enligt bäcken Kvarnbyån

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Den allmänna planen för gatorna i Kyrksläatts affärscentrum (Ramboll Finland Oy, 2020) uppgjordes så att den överensstämmer med detaljplanen som uppgörs. Den kompletteras av dagvattenhanteringsplanen för kvarteren 202 och 203 (Munkinmäki, korttelit 202 ja 203, hulevesisuunnitelma kaavamuutosta varten, Ramboll Finland Oy, 2020). Dagvattensänkorna för kvarter 201 i Åparken på norra sidan av planeringsområdet har i denna detaljplan anvisats enligt Magasinvägens detaljplan. På sidorna 5, 11 och 12 i denna beskrivning finns illustrationer av nybyggnaderna i kvarter 203. Utöver ovan nämnda har en illustration av området också uppgjorts (se bilaga 11).

Planeringsområdets gatu- och miljöbyggande genomförs enligt principerna i kvalitets- och miljöplanen för Kyrksläatts kommuncentrum (Kirkkonummen kuntakeskuksen laatu- ja ympäristösuunnitelma, WSP LT-Konsultit Oy, 2006).

Mötet för allmänheten om den preliminära vägplanen för Åbackavägen och Västerleden (Ramboll Finland Oy, 2023) ordnades på så sätt att den var framlagd på kommunens webbplats i februari 2022. Planen i fråga finns på sidan 14 i den här beskrivningen.

Tillståndshandlingarna för trafikgastankningsstationen ska göras upp i enlighet med planbestämmelserna och anvisningarna som gäller den (Ohje kaasun tankkausasemalle - julkaisu, TUKES ja Suomen kaasuyhdistys) och i enlighet med lagstiftningen som gäller farliga kemikalier och explosiva varor och statsrådets förordningar. TUKES beviljar bygglovet för projektet som en del av tillståndsbehandlingen. På grund av projektets exceptionella natur ska särskild uppmärksamhet fästas vid lösningarna för projektets byggnadsplanering. Kommunen ska också satsa på byggnadsövervakningen.

6.2 Genomförande och tidtabell

Byggandet av kommunalteknik som fordras av detaljplanen genomförs i enlighet med upphandlingsbesluten enligt de allmänna planerna som utarbetats i kommunen och omfattar ändring av gatuplanerna och hantering av dagvatten enligt hanteringsplanerna och möjligen också planering av resten av området. Med andra ord utarbetas de nödvändiga gatu- och parkplanerna samt detaljerade dagvattenhanteringsplanerna när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Genomförandet av nya trafik- och byggnadsprojekt som detaljplanen möjliggör kan anhängiggöras då planen vunnit laga kraft. Gatu- och parkplaneringen genomförs med iakttagande av tillgänglighetsprinciperna. I byggloven anvisas bilplatser för rörelsehindrade i anslutning till byggnadernas ingångar och i planerna som uppgörs ser man också i övrigt till tillgängligheten på det sätt som lagen förutsätter.

Vägplaneringen av Åbackavägens och Västerledens korsningsområde anhängiggjordes år 2021. Före byggprojektet för förnyande av korsningsområdet inleds ska vägplanen vara godkänd av Traficom. Det förnyade korsningsområdet torde tas i bruk våren 2023.

Vid byggandet av övergångar för gatorna och friluftslederna i anslutning till Kvarnbyån och dess rekreatiomsområde (Åparken) är det viktigt att under dem lämna en jordbank som gör det möjligt för sådana djur att ta sig över som inte gärna förflyttar sig från fåran eller dess kanter antingen till vägen eller leden. Jordbanken ska stiga så högt att den inte täcks av vatten ens då det är högvatten.

6.3 Uppföljning

För uppföljning av genomförandet av detaljplanen tillsätts ingen särskild arbetsgrupp. Projekten genomförs när planerna och tillstånden som gäller dem har godkänts i kommunen.



KYRKSLÄTTS KOMMUN
MUNKKULLA KVARTER 202 OCH 203
ÄNDRING AV DETALJPLAN

Tilläggsuppgifter: www.kyrkslatt.fi
Kontaktuppgifter: Kyrksläatts kommun
PB 20, 02401 KYRKSLÄTT