

Norra Tollsportens detaljplan och ändring av detaljplan (14200), godkännande av detaljplanen enligt OAL 52 §

Kommunutvecklingsnämnden 27.11.2025 § 73
933/10.02.03/2022

Beredare	Planlägningsarkitekt Anniina Lehtonen, fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Kommunutvecklingsdirektör Anna-Kaisa Kauppinen Kommunutvecklingsnämnden beslutar föreslå kommunstyrelsen att styrelsen 1 godkänner de motiverade ställningstagandena (s.k. planläggarens bemötanden) till responsen på det justerade förslaget till Norra Tollsportens detaljplan och ändringen av detaljplanen enligt bilagan till detta ärende 2 godkänner Norra Tollsportens detaljplan och ändringen av detaljplanen (ritn. 3524) med tillhörande handlingar i enlighet med OAL 52 § och föreslår dem vidare för godkännande i kommunfullmäktige 3 är medveten om att före godkännande av Norra Tollsportens detaljplan i kommunfullmäktige ska markanvändningsavtalet gällande planen vara undertecknat och godkänt i kommunstyrelsen.
Beslut	Kommunutvecklingsnämnden beslutade enligt beslutsförslaget.
Redogörelse	Bakgrund Detaljplanen för Tollsporten ingår i det av kommunfullmäktige godkända planlägningsprogrammet för Kyrkslätt för åren 2025–2028. I samband med beredningen har projektet vid Västerleden delats upp i två separata detaljplaner. Detta projekt har namngetts Tollsportens norra detaljplan och detaljplaneändring. Området söder om Västerleden har namngetts Tollsportens södra detaljplan. Tollsportens norra detaljplan och detaljplanens ändringsområde ligger direkt öster om Tolls stationsområde och norr om Västerleden. Planeringsområdet gränsar norr om Västerleden till järnvägsområdets norra kant och i söder till Västerledens mellersta del. Planeringsområdets areal är ca 13 ha. Planeringsområde är väg- och järnvägsområde samt skogs- och gatuområden mellan dem. Gatuområdena på planeringsområdet ägs av staten, men för övrigt är fastigheterna på planeringsområdet privatägda. Kommunen äger ingen mark på området. Planens mål Planeringsområdet ligger på en central plats på kommuncentrums influensområde och i Tolls järnväghållplats omedelbara närhet. Syftet med detaljplanen och detaljplaneändringen är att på området genomföra ett område för affärs- och kontorsbyggnader samt industri- och

lagerbyggnader som stödjer sig på de befintliga goda trafikförbindelserna. Förbättrande av näringslivets möjligheter och utökandet av arbetsplatser på kommuncentrums närområden stöder utvecklingen av Tolls stationsområde samt riksomfattande mål för områdesanvändningen. Det nuvarande järnvägsområdet bevaras i detaljplanen som järnvägsområde. I planeringen av området beaktar man att området syns till Västerleden och Tolls bostadsområde.

Detaljplanen som beretts för behandling för godkännande

Utifrån responsen på det justerade förslaget till detaljplan (ritn. 3511) har följande ändringar gjorts på plankartan och i beskrivningen:

- Tillägg av allmän bestämmelse: "Man ska sträva efter att bevara den befintliga växtligheten då detta inte förhindrar utvecklingen av det övriga området."
- Den allmänna bestämmelsen om buller har formulerats så här: "Riktvärdena för buller enligt statsrådets beslut (933/1992) ska beaktas i affärs- och kontorslokalerna i byggnaderna."
- Planbestämmelsen för delområdena hule-1 och hule-2 har kompletterats så att området i första hand är avsett för kvantitativ och kvalitativ hantering av dagvatten på naturliga växttäckta sänkor på markytan. Framför dem ska sedimenteringsbassänger placeras.
- På plankartan har man dessutom gjort bl.a. följande tekniska justeringar:
 - Indexen för användningsändamålsområdena har strukits och förklaringarna av planbeteckningarna har anpassats efter miljöministeriets handbok om planbeteckningar.
 - Planbestämmelserna för EV- och EV-1-områdena samordnats under en beteckning för användningsändamål (EV).
 - Den tidigare bestämmelsen om ansvar för genomförande och underhåll av området vilken gällde EV-områdena har strukits, för ansvar för genomförande och underhåll av området avtalas i samband med markanvändningsavtalen.
 - Planbestämmelserna har formulerats tydligare så att det centrala innehållet i planbestämmelserna inte har ändrats.
 - I anslutning till KM- och KTY-områdena har en bestämmelse lagts till: på området är det tillåtet att placera reparations- och serviceutrymme som betjänar ovan uppräknade funktioner.
- En promemoria om myndighetsförhandlingen om fornlämningar har bifogats som bilaga till planbeskrivningen.
- I planbeskrivningen har det kompletterats hur genomförandet av planen påverkar Kyrkslätts klimatmål.

Markanvändningsavtal

Enligt kommunens praxis ska markägare som genom planläggningen får ekonomisk vinning och kommunen ingå markanvändningsavtal om genomförande av detaljplanen innan detaljplanen behandlas för godkännande i kommunfullmäktige.

Handlingar

- Plankarta med tillhörande planbestämmelser (ritn. 3524)
- Planbeskrivning med bilagor
- Planläggarens motiverade ställningstaganden (s.k. planläggarens bemötanden) till utlåtandena om det justerade detaljplaneförslaget

Norra Tollsportens detaljplan och ändring av detaljplan (14200), framläggning av det justerade detaljplaneförslaget enligt lagen om områdesanvändning 65 § och MBF 27 §

Kommunstyrelsen

17.03.2025 § 88

Beredare Livskraftsdirektör Simon Store,
Planläggningsarkitekt Anniina Lehtonen
fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi, tfn 09 29671 (växel)

Beslutsförslag Kommundirektör Virpi Sailas

Kommunstyrelsen beslutar

1.
godkänna planläggarens bemötanden till de inkomna utlåtandena och åsikterna på förslagsmaterialet i enlighet med bilagan.
2.
offentligt lägga fram det justerade förslaget till norra Tollsportens detaljplan och detaljplaneändring, ritn.nr 3511, med tillhörande handlingar i enlighet med lagen om områdesanvändning 65 § och MBF 27 § för minst 30 dygn.
3.
be följande instanser ge utlåtanden om planförslaget:

Kyrksläotts kommun:

- näringslivsväsendet
- tomttjänsterna
- geoinformationstjänsterna
- byggnadstillsynen
- miljövården
- investeringstjänsterna
- underhållstjänsterna
- bildnings- och fritidstjänsterna
- kulturväsendet, idrottstjänsterna
- handikapprådet
- äldrerådet
- Kyrksläotts Vatten

Andra myndigheter:

- Nylands förbund
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Trafikledsverket
- Esboregionens miljö- och hälsoskydd
- HRM Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
- HRT Samkommunen Helsingforsregionens trafik
- Västra Nylands polisinrättning
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands landskapsmuseum

Företag:

- Caruna Esbo Ab
- Fortum Power and Heat Oy
- DNA Abp
- Elisa Abp
- TeliaSonera Finland Abp
- Digita Oy

Föreningar och organisationer:

- Kirkkonummen Pienkiinteistöyhdistys ry
- Kyrksläatts Hembygdsförening r.f.
- Kyrksläatts miljöförening r.f.
- Kyrksläatts Natur och Miljö r.f.
- Kyrksläatts företagare rf
- Helsingforsregionens handelskammare
- Kyrksläätt Landsbygdsförening r.f.
- MTK-Uusimaa
- Eteläinen metsäreviiri ry
- Skogscentralen
- Kyrksläatts viltvårdsförening rf
- Väglagen för de enskilda vägarna

4.

att det innan detaljplanen godkänns i kommunfullmäktige ska finnas godkända och undertecknade markanvändningsavtal mellan kommunen och de markägare som får ekonomisk nytta via planläggningen.

Behandling Livskraftsdirektör Simon Store presenterade ärendet vid sammanträdet och lämnade sammanträdet efter denna paragraf kl. 17.38.

Beslut Kommunstyrelsen beslutade enhälligt enligt förslaget.

Beslutshistoria

Samhällstekniska nämnden 27.02.2025 § 17

Beredare Livskraftsdirektör Simon Store,
planlägningsarkitekt Anniina Lehtonen
fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi, tfn 09 29671 (växel)

Beslutsförslag Kommunutvecklingsdirektör Anna-Kaisa Kauppinen

Samhällstekniska nämnden beslutar föreslå kommunstyrelsen att

1.

den godkänner planläggarens bemötanden till de inkomna utlåtandena och åsikterna på förslagsmaterialet i enlighet med bilagan.

2.

den offentligt lägger fram det justerade förslaget till norra Tollsportens detaljplan och detaljplaneändring, ritn.nr 3511, med tillhörande handlingar i enlighet med lagen om områdesanvändning 65 § och MBF 27 § för minst 30 dygn.

3.

den ber följande instanser ge utlåtanden om planförslaget:

Kyrksläatts kommun:

- näringslivsväsendet
- tomttjänsterna
- geoinformationstjänsterna
- byggnadstillsynen
- miljövården
- investeringstjänsterna

- underhållstjänsterna
- bildnings- och fritidstjänsterna
- kulturväsendet, idrottstjänsterna
- handikapprådet
- äldrerådet
- Kyrksläotts Vatten

Andra myndigheter:

- Nylands förbund
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Trafikledsverket
- Esboregionens miljö- och hälsoskydd
- HRM Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
- HRT Samkommunen Helsingforsregionens trafik
- Västra Nylands polisinrättning
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands landskapsmuseum

Företag:

- Caruna Esbo Ab
- Fortum Power and Heat Oy
- DNA Abp
- Elisa Abp
- TeliaSonera Finland Abp
- Digita Oy

Föreningar och organisationer:

- Kirkkonummen Pienkiinteistöyhdistys ry
- Kyrksläotts Hembygdsförening r.f.
- Kyrksläotts miljöförening r.f.
- Kyrksläotts Natur och Miljö r.f.
- Kyrksläotts företagare rf
- Helsingforsregionens handelskammare
- Kyrkslätt Landsbygdsförening r.f.
- MTK-Uusimaa
- Eteläinen metsäreviiri ry
- Skogscentralen
- Kyrksläotts viltvårdsförening rf
- Väglagen för de enskilda vägarna

4.

innan det detaljplanen godkänns i kommunfullmäktige ska finnas godkända och undertecknade markanvändningsavtal mellan kommunen och de markägare som får ekonomisk nytta via planläggningen.

Behandling Planläggningsarkitekt Anniina Lehtonen lämnade sammanträdet efter denna paragraf kl. 18.06.

Beslut Samhällstekniska nämnden beslutade enligt beslutsförslaget.

Redogörelse **Beskrivning**
 Detaljplanen för Tollsporten ingår i det av kommunfullmäktige godkända planläggningsprogrammet för Kyrkslätt för åren 2025–2028. I samband med beredningen har projektet vid Västerleden delats upp i två separata detaljplaner. Detta projekt har namngetts Tollsportens norra detaljplan och detaljplaneändring. Området söder om Västerleden har namngetts Tollsportens södra detaljplan.

Tollsportens norra detaljplan och detaljplanens ändringsområde ligger direkt öster om Tolls stationsområde och norr om Västerleden. Planeringsområdet gränsar norr om Västerleden till järnvägsområdets norra kant och i söder till Västerledens mellersta del. Planeringsområdets areal är ca 13 ha. Planeringsområde är väg- och järnvägsområde samt skogs- och gatuområden mellan dem. Gatuområdena på planeringsområdet ägs av staten, men för övrigt är fastigheterna på planeringsområdet privatägda. Kommunen äger ingen mark på området.

Mål

Planeringsområdet ligger på en central plats på kommuncentrums influensområde och i Tolls järnvägshållplats omedelbara närhet.

Syftet med detaljplanen och detaljplaneändringen är att på området genomföra ett område för affärs- och kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som stödjer sig på de befintliga goda trafikförbindelserna. Förbättrande av näringslivets möjligheter och utökandet av arbetsplatser på kommuncentrums närområden stöder utvecklingen av Tolls stationsområde samt riksomfattande mål för områdesanvändningen. Det nuvarande järnvägsområdet bevaras i detaljplanen som järnvägsområde. I planeringen av området beaktar man att området syns till Västerleden och Tolls bostadsområde.

Skeden i planprocessen

Beredningsmaterialet och orogrammet för deltagande och bedömning (PDB) för detaljplanen godkändes i samhällstekniska nämnden 25.4.2024 och detaljplanen anhängiggjordes 30.4.2024.

Beredningsmaterialet till planen var offentligt framlagt 2–31.5.2024. Beredningsskedets invånarmöte ordnades i kommunhuset i Kyrkslättsalen 8.5.2024. I tillställningen deltog ca 10 personer. Under framläggningen inkom sju utlåtanden och fyra åsikter om beredningsmaterialet till planen.

Förslagsmaterialet till planen var framlagt 7.8–9.9.2024. Ett invånarmöte ordnades 20.8.2024 på Kyrkslätts kommunhus. 6 personer deltog i mötet. 14 utlåtanden och 2 anmärkningar inkom om förslagsmaterialet. I responsen på förslagsmaterialet lyfte man fram bland annat följande frågor:

- Brytningens och krossningens inverkan på bosättningen. En brytningsplan och en bullerutredning ska utarbetas för planen.
- Man bör beakta sikten till bland annat Västerleden.
- Lösningen för handeln försvårar fullföljandet av landskapsplanen på Ingvalsportens område.
- Dagvattenutredning har inte ingått i materialen till planförslaget.
- Trummornas kapacitet på Västerleden bör utredas under ett terrängbesök.
- Den trafikmässiga utredningen är delvis bristfällig. Man bör undersöka bland annat trafikvolymerna under rusningstimmen och vilka konsekvenser de medför särskilt för Västerleden.
- På området bör man lägga till reserveringar för två parktransformatorer.

Planmaterialet har kompletterats och preciserats efter framläggningen av planförslaget på basis av utredningarna och kompletteringarna av dem, inkommen respons samt samråd med myndigheterna. På grund av detta lägger man fram ett justerat detaljplaneförslag.

I det justerade detaljplaneförslaget har man bland annat gjort följande ändringar:

- I ändan av Tollsrakan har man lagt till en vändplats på gatuområdet
- Kvartersområdenas avgränsningar har justerats
- Beteckningarna för fornlämningar + planbestämmelser har strukits
- Platser för parktransformatorer har lagts till
- En områdesdel som ska planteras med träd och buskar har lagts till i närheten av cirkulationsplatsen.
- Dagvattnens huvudsakliga utloppsplatser har lagts till i kvartersområdena och de allmänna bestämmelserna som gäller dagvatten har kompletterats.
- Flera allmänna planbestämmelser som gäller bland annat byggnadssätt, parkering, uteförråd och reklamstolpar i kvarteren har lagts till.
- I planen har man lagt till bland annat buller-, brytnings- och dikesutredning, dagvattenutredning och -plan, allmän plan för kommunalteknik och KILVA-rapport. Den kommersiella utredningen och trafikutredningen uppdaterades.

Justerat planförslag

Detaljplanen ligger i Tolls hållplats närområde, på ett tyngdpunktsområde för utvecklingen av markanvändningen. Planlösningen förtätar den befintliga samhällsstrukturen i närheten av stationsregionen på ett område som är väl tillgängligt.

Syftet är att på området genomföra ett område för affärs- och kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som stödjer sig på de befintliga goda trafikförbindelserna. I planeringen av området beaktar man att området syns till Västerleden.

I planlösningen har man föreslagit totalt ca 17 000 v-m2 byggrätt som fördelas enligt följande:

- I KTY-1-kvarter 841 totalt cirka 5 800 v-m2.
- I KM-2-kvarter 842 på tomterna 1 och 2 totalt cirka 11 200 v-m2.

I planlösningen är tomtindelningen riktgivande. På området kunde placeras uppskattningsvis cirka 60–140 arbetsplatser.

Järnvägsområdet (LR) har breddats jämfört med nuläget, eftersom man med detaljplanen förbereder sig på utvecklingen av Kustbanan till fyrsparig och detaljplanen gör det möjligt att placera fler spår söder om de nuvarande spåren. I planen har också anvisats järnvägens skyddsområde som begränsar byggandet på dess område.

Med detaljplanen bildas en ny gata, Tollsrakan. Västerledens område har anvisats som landsvägsområde (LT) och till området har man anvisat en gata som korsar trafikområdet (y). Vid Tollsvägen ändras den gällande detaljplanens område för landsväg till gata. De nuvarande anslutningsparkeringsområdena har i planen anvisats som riktgivande parkeringsplats (p).

På planområdet ligger tre grönskyddsområden (EV, EV-1) och till vart och ett av dem har det anvisats ett riktgivande områdesdel som reserveras för fördröjning och förbehandling av dagvatten. I planen har också i områdesreserveringarna för Tollsrakan beaktats utrymmesbehovet för diken för hantering av dagvatten.

I detaljplanen ges flera allmänna bestämmelser om bland annat byggandets kvalitet och sätt, buller, parkering, naturvärden och hantering av dagvatten.

Markanvändningsavtal

Enligt kommunens praxis ska markägare som genom planläggningen får ekonomisk vinning och kommunen ingå markanvändningsavtal om genomförande av detaljplanen innan detaljplanen behandlas för godkännande i kommunfullmäktige.

Handlingar

- Beskrivning av Tollsportens norra detaljplan och detaljplanens ändringsområde samt bilagor (inklusive bl.a. detaljplanekarta ritn.nr. 3511).