

Södra Tollsportens detaljplan (14201), godkännande av detaljplanen enligt OAL 52 §

Kommunutvecklingsnämnden 27.11.2025 § 74

306/10.02.03/2024

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 Södra Tollsportens detaljplan enligt bilagan till detta ärende 2 godkänner Södra Tollsportens detaljplan (ritn. 3526) med tillhörande handlingar i enlighet med OAL 52 § och föreslår dem vidare för godkännande i kommunfullmäktige 3 är medveten om att före godkännande av Södra 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 2023–2027. I samband med beredningen har projektet vid Västerleden delats upp i två separata detaljplaner. Detta projekt har namngetts Tollsportens södra detaljplan. Området norr om Västerleden har namngetts Tollsportens norra detaljplan och detaljplaneändring. Tollsportens södra detaljplaneområde ligger sydost om Tolls stationsregion. Planområdet gränser i norr till Västerledens mittlinje, i öst till det anhängiga Tollsträskets detaljplaneområde, i syd till åkerområde och i öst till skogsområde. Planeringsområdets areal är ca 9,8 ha. Gatuområdena på planeringsområdet ägs av staten, men för övrigt är fastigheterna på planeringsområdet privatägda. Kommunen äger ingen mark på området. Planens mål Området ligger på en central plats på kommuncentrums influensområde och i Tolls järnväghallplats omedelbara närhet. Avståndet från planeringsområdet till Tolls järnväghallplats är ca 500 m. Syftet med detaljplanen 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 näringslivsmöjligheter och utökande av arbetsplatser på kommuncentrums närområden stöder utvecklingen av Tolls stationsområde samt riksomfattande mål för

områdesanvändningen. I planeringen av området beaktar man att området syns till Västerleden och Porkalavägen.

Detaljplanen som beretts för behandling för godkännande

Utifrån responsen på det justerade förslaget till detaljplan (ritn. 3513) har följande ändringar gjorts på plankartan och i beskrivningen:

- Följande allmänna bestämmelse om förbindelsen för flygekorrar har lagts till: "Den nuvarande förbindelsen för flygekorrar genom KM-området ska bevaras tills förbindelsen för flygekorrar i eko-1-området har gjorts fungerande."
- Planbestämmelsen om eko-1-delområdet har formulerats enligt följande: "En del av ett område med ekologiskt förbindelsebehov mellan revir för flygekorrar. En fungerande förbindelse för flygekorrar ska anläggas på området. I en fungerande förbindelse finns det höga träd tillräckligt tätt samt skyddande trädbestånd runt de höga träden. Detta genomförs genom plantering av så stora lövträd som möjligt som passar in på områdets växtplats tillräckligt tätt och installation av hoppstolpar. För att i framtiden kunna stöda utvecklingen av de trädbevuxna förbindelserna får träd som växer i området i detta sammanhang inte skadas. Före brytningen av den fungerande förbindelsen på KM-området ska hoppstolparna vara installerade och man ska få visshet om att lövträden har börjat växa. Planer som gäller området ska förhandlas med miljöförvaldigheten."
- Följande bestämmelse har lagts till i planbestämmelsen om hule-3-delområdet: "Träd ska planteras i slänterna till dagvattensänkorna på eko-1-område så att de tjänar som förbindelser för flygekorrar och fladdermöss. Sänkorna och de övriga konstruktionerna ska planeras så att trädens stommar eller rötter inte lider av servicen på dem."
- Planbestämmelsen för hule-3-delområdet 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.
- Följande bestämmelse om bländskyddsräcket har lagts till i de allmänna bestämmelserna: "Bländskyddsräcket ska passa in i områdets färgvärld och tätortsbild."
- 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."
- Dessutom har följande allmänna bestämmelse lagts till: "Man ska sträva efter att bevara den befintliga växtligheten då detta inte förhindrar utvecklingen av det övriga området."
- På plankartan har man dessutom gjort bl.a. följande tekniska justeringar:
 - Indexen för användningsändamålsområdena har strukits, varvid planbestämmelserna för KTY- och KTY-2-områdena samt VL- och VL-1områdena har samordnats under en beteckning för användningsändamål (KTY, YL).
 - Förklaringarna av planbeteckningarna har anpassats efter miljöministeriets handbok om planbeteckningar.
 - Planbestämmelserna har formulerats tydligare så att det centrala innehållet i planbestämmelserna inte har ändrats.
- 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. 3526)
- Planbeskrivning med bilagor
- Planläggarens motiverade ställningstaganden (s.k. planläggarens bemötanden) till utlåtandena om det justerade detaljplaneförslaget

Beslutshistoria

Södra Tollsportens detaljplan (14201), framläggning av det justerade detaljplaneförslaget enligt lagen om områdesanvändning 65 § och MBF 27 §

Kommunstyrelsen 17.03.2025 § 87

306/10.02.03/2024

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 planutkastet i enlighet med bilagan. 2. offentligt lägga fram det justerade planförslaget till södra Tollsportens detaljplan, ritn.nr 3513, 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 - miljövärden - investeringstjänsterna - underhållstjänsterna - bildnings- och fritidstjänsterna - kulturväsendet, idrottstjänsterna - handikapprådet - äldrerådet - Kyrksläotts Vatten Andra myndigheter: - Nylands förbund - Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland - Esboregionens miljö- och hälsoskydd

- HRM Samkommunen Helsingforsregionens miljöjänster
- 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
- Kyrksläätt Landsbygdsförening r.f.
- MTK-Uusimaa
- Eteläinen metsäreviiri ry
- Skogscentralen
- Kyrksläatts viltvårdsförening rf
- Vägagen 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. Ledamot Carl-Johan Kajanti anlände till sammanträdet under behandlingen av denna paragraf kl. 16.53.

Ordföranden förklarade diskussionen avslutad och konstaterade att ledamot Sanni Jäppinen under diskussionens gång hade gett följande förslag till anvisning:

Anvisning för fortsättningen: I grönområdesplanerna för tomtområden beaktas naturens mångfald.

Anvisningsförslaget understöddes av Saara Huhmarniemi, Kati Kaihlaranta och Anna Aintila.

Anvisningsförslaget godkändes inte enhälligt, så ordföranden konstaterade att man måste rösta om saken.

Ordföranden föreslog att omröstningen förrättas så att de som understöder utgångsförslaget utan anvisning röstar "ja" och de som understöder utgångsförslaget med Sanni Jäppinens anvisning röstar "nej".

Omröstningspropositionen godkändes.

Vid omröstningen gavs 7 ja-röster och 6 nej-röster.

Utgångsförslaget utan anvisning fick fler röster och vann.

Ja-röster: Timo Haapaniemi, Arttu Lankinen, Anneli Granström, Matti Kaurila, Ulf Kjerin, Carl-Johan Kajanti och Ari Harinen.

Nej-röster: Antti Kilappa, Kati Kaihlaranta, Anna Sahiluoma, Saara Huhmarniemi, Sanni Jäppinen och Anna Aintila.

Beslut Kommunstyrelsen beslutade enligt förslaget.

Beslutshistoria

Samhällstekniska nämnden 27.02.2025 § 16

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

Beslutsförslag Kommunvecklingsdirektör Anna-Kaisa Kauppinen

Samhällstekniska nämnden beslutar föreslå kommunstyrelsen att

1.
den godkänner planläggarens bemötanden till de inkomna utlåtandena och åsikterna på planutkastet i enlighet med bilagan.

2.
den offentligt lägger fram det justerade planförslaget till södra Tollsportens detaljplan, ritn.nr 3513, 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:

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
- 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
- Kyrksläätt Landsbygdsförening r.f.
- MTK-Uusimaa
- Eteläinen metsäreviiri ry
- Skogscentralen
- Kyrksläatts viltvårdsförening rf
- Väglagen för de enskilda vägarna

4.

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

Beslut

Samhällstekniska nämnden beslutade enligt beslutsförslaget.

Redogörelse

Beskrivning

Detaljplanen för Tollsporten ingår i det av kommunfullmäktige godkända planlägningsprogrammet för Kyrksläätt för åren 2023–2027. I samband med beredningen har projektet vid Västerleden delats upp i två separata detaljplaner. Detta projekt har namngetts Tollsportens södra detaljplan. Området norr om Västerleden har namngetts Tollsportens norra detaljplan och detaljplaneändring.

Tollsportens södra detaljplaneområde ligger sydost om Tolls stationsregion. Planområdet gränser i norr till Västerledens mittlinje, i öst till det anhängiga Tollsträskets detaljplaneområde, i syd till åkerområde och i öst till skogsområde. Planeringsområdets areal är ca 9,8 ha. Gatuområdena på planeringsområdet ägs av staten, men för övrigt är fastigheterna på planeringsområdet privatägda. Kommunen äger ingen mark på området.

Mål

Området ligger på en central plats på kommuncentrums influensområde och i Tolls järnväghållplats omedelbara närhet. Avståndet från planeringsområdet till Tolls järnväghållplats är ca 500 m.

Syftet med detaljplanen 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 näringslivsmöjligheter och utökande av arbetsplatser på kommuncentrums närområden stöder utvecklingen av Tolls stationsområde samt riksomfattande mål för områdesanvändningen. I planeringen av området beaktar man att området syns till Västerleden och Porkalavägen.

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.

Planförslaget var offentligt framlagt 7.8–9.9.2024. Under framläggningen av förslagsmaterialet ordnades ett gemensamt möte med norra Tollsportens detaljplan 20.8.2024. 15 utlåtanden och 1 anmärkning 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.
- Lösningen för handeln försvårar fullföljandet av landskapsplanen på Ingvalsportens område.
- Ett planeringsmöte bör ordnas med NTM-centralen om Tollsbågen och kraftledningen som anvisats på Västerledens trafikområde.
- 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.
- Man bör beakta sikten till bland annat Västerleden och Porkalavägen.
- Inverkan på landskapsområdet som är av riksomfattande betydelse.
- Flygekorrarnas förbindelse blir för smal i planlösningen.

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 Tollsbågen har man lagt till en vändplats på gatuområdet
- Beteckningarna för fornlämningar + planbestämmelser har strukits
- Kvartersområdenas avgränsningar har justerats
- En del av ett område som ska planteras med träd och buskar har lagts till i kanterna på tomterna bredvid eko-1-området + i kanten av tomten mot kärnområdet.
- Platsen för den del av det riktgivande området som reserverats för kraftledningen har justerats och breddats.
- Den nuvarande infartsparkeringsplatsen har beaktats.

- 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 och reklamstolpar i kvarteren har lagts till.
- I planen har man lagt till bland annat bullerutredning, brytningsutredning, 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 och Porkalavägen.

I detaljplanen har man föreslagit totalt ca 14 400 v-m2 byggrätt som fördelas enligt följande:

- I KM-1-kvarter 840 totalt ca 8 850 v-m2
- I KTY-kvarter 839 totalt ca 1 900 v-m2
- I KTY-2-kvarter 838 totalt ca 3 650 v-m2

I planlösningen är tomtindelningen riktgivande. På området kunde placeras uppskattningsvis cirka 50–110 arbetsplatser.

På planområdet finns flera närrekreationsområden (VL, VL-1) på vilka man anvisat tre riktgivande områdesdelar som reserveras för fördröjning och förbehandling av dagvatten, översvåmningsrutt samt ett område som ska bevaras i naturligt tillstånd och på vilket det inte får vidtas åtgärder som skulle försvaga eller förstöra flygekorrens eller fladdermöss livsmiljöer (s-1). Närrekreationsområdena har också anvisats som bullerområde där bullernivån överskrider rekommendationerna i statsrådets principbeslut (SRb 993/1992) (/me). I planen har man också beaktat de centrala ekologiska förbindelserna för flygekorren (eko-1).

Med detaljplanen bildas en ny gata, Tollsågen. Från den nya gatan fortsätter en riktgivande körförbindelse där körning till tomt är tillåten (ajo/t) genom kvarter 840, i riktning med Västerleden till kvarterets gräns. Tollsportens anslutning och Västerledens södra led anvisas som landsvägsområde (LT) och till området har man anvisat en gata som korsar trafikområdet (y). Den nuvarande infartsparkeringsplatsen vid Porkalavägen har i planen anvisats som en riktgivande parkeringsplats (p). Till Porkalavägen har anvisats en del av ett gatuområde där in- och utfart inte får ordnas. I planen har man anvisat en riktgivande områdesdel som reserverats för en kraftledning. Platsen ligger i huvudsak på landsvägsområde.

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 södra detaljplan samt bilagor (inklusive bl.a. detaljplanekarta ritn.nr. 3513).