

## Södra Tollsportens detaljplan (14201), framläggning av planens förslagsmaterial enligt MBL 65 § och MBF 27 §

Samhällstekniska nämnden 18.06.2024 § 58  
306/10.02.03/2024

Beredare	detaljplanechef Simon Store planläggningsarkitekt Anniina Lehtonen <a href="mailto:fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi">fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi</a> , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen  Samhällstekniska nämnden beslutar föreslå kommunstyrelsen att kommunstyrelsen  1. godkänner planläggarens bemötanden till de inkomna utlåtandena och åsikterna på planutkastet i enlighet med bilagan.  2. offentligt lägga fram förslaget till södra Tollsportens detaljplan, ritn.nr 3508, med tillhörande handlingar i enlighet med MBL 65 § och MBF 27 § för minst 30 dygn.  3. ber följande instanser ge utlåtanden om planförslaget:  Kyrksläotts kommun: - byggnadstillsynen - kommunaltekniska investeringstjänster - underhållstjänsterna - miljövården - bildning- 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
- Kyrksläotts Hembygdsförening r.f.
- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
- Kyrksläotts Natur och Miljö r.f.
- Kirkkonummen yrittäjät ry
- Kyrksläött Landsbygdsförening r.f.
- MTK-Uusimaa
- Eteläinen metsäreviiri ry
- Skogscentralen
- Kyrksläotts viltvårdsförening rf
- Väglagen för de enskilda vägarna

4.

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

5

justera protokollet för denna paragrafs del vid sammanträdet.

Beslut

Samhällstekniska nämnden beslutade enligt beslutsförslaget.

Redogörelse

### **Beskrivning**

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 Södra Tollsportens detaljplan. Området norr om Västerleden har namngetts Norra Tollsportens detaljplan och detaljplaneändring.

Södra Tollsportens detaljplaneområde ligger sydost om Tolls stationsregion. Planområdet gränsar 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 järnvägshållplats omedelbara närhet. Avståndet från planeringsområdet till Tolls järnvägshållplats 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 programmet 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 Kyrkslättssalen 8.5.2024. I tillställningen deltog ca 10 personer. Under framläggningen inkom sju utlåtanden och fyra åsikter om beredningsmaterialet till planen.

### **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 14 000 v-m<sup>2</sup> byggrätt som fördelas enligt följande:

- I KM-1-kvarter 840 totalt ca 8 700 v-m<sup>2</sup>
- I KTY-kvarter 839 totalt ca 1 900 v-m<sup>2</sup>
- I KTY-2-kvarter 838 totalt ca 3 400 v-m<sup>2</sup>

I planlösningen är tomtindelningen riktgivande. På området kunde placeras uppskattningsvis ca 160 arbetsplatser.

På planområdet finns två närrekreationsområden (VL) av vilka till det större har anvisats två riktgivande områdesdelar som reserveras för fördröjning och förbehandling av dagvatten, översvämningssrutt samt ett område som ska bevaras i naturligt tillstånd och på vilket det inte får vidtas åtgärder som skulle försvaga eller förstöra flygekorrens eller fladdermusens livsmiljöer. I planen har man också beaktat flygekorrarnas viktigaste rörelseriktningar (eko-1).

Med detaljplanen bildas en ny gata, Tollsågen. Från den nya gatan fortsätter en körförbindelse där körning till tomten är tillåten (ajo/t) genom kvarter 840 i riktning med Västerleden fram till planens gräns. Tollsportens anslutning och Västerledens södra led anvisas som landsvägsområde (LT) och till dess område har anvisats en planskild korsning (e). Till Porkalavägen har anvisats en del av ett gatuområdet där in- och utfart inte får ordnas. I planen har markerats en fornlämning i kvarter 840.

I detaljplanen har givits flera allmänna bestämmelser som gäller bland annat byggandets kvalitet och sätt, buller, parkering, naturvärden, dagvatten och fornlämningen.

### **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 Södra Tollsportens detaljplan samt bilagor (inklusive bl.a. detaljplanekarta ritn.nr. 3508).

Beredare	Detaljplanechef Simon Store Planläggningsarkitekt Anniina Lehtonen <a href="mailto:fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi">fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi</a> , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen  Samhällstekniska nämnden beslutar  1 godkänna programmet för deltagande och bedömning för Tollsportens södra detaljplan (MBL 62 § och 63 §)  2 godkänna Jarkko Kukkola (Ramboll) som planförfattare  3 lägga fram planens beredningsmaterial enligt MBL 62 § och MBF 30 §  4. be följande instanser ge utlåtanden om planens beredningsmaterial: Kyrksläotts kommun: - miljövrården - näringslivsväsendet - kommunalteknikens investeringstjänster - underhållstjänsterna - tomt- och geoinformationstjänster - Kyrksläotts Vatten  Andra myndigheter: - Nylands förbund - Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland - Trafikledsverket - Västra Nylands museum  Föreningar och organisationer: - Kyrksläotts miljöförening rf - Kyrksläotts Natur och Miljö r.f.  5 justera protokollet för denna paragrafs del vid sammanträdet.
Beslut	Samhällstekniska nämnden beslutade enligt beslutsförslaget.
Redogörelse	<b>Beskrivning</b> Detaljplanen för Tollsporten ingår i det av kommunfullmäktige godkända planläggningsprogrammet 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.

### **Program för deltagande och bedömning**

Målet med programmet för deltagande och bedömning är att informera områdets invånare om planens bakgrund och syfte samt eftersträva tidsram.

### **Planens 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.

### **Preliminär tidtabell och deltagande**

I programmet för deltagande och bedömning har man gjort upp en preliminär gräns för projektet, som preciseras enligt behov då planeringsprocessen framskrider. Planens beredningsmaterial läggs fram våren 2024 och planförslaget hösten 2024. Målet är att planen förs till behandling för godkännande under år 2024. Deltagande, intressenter och samarbete beskrivs i programmet för deltagande och bedömning.

Om tidtabellen för genomförande av detaljplanen och detaljplaneändringen finns inga detaljerade beslut. Genomförandet och byggandet av detaljplanen är delvis beroende av de privata markägarna på området, eftersom planlösningen bildar ett betydande antal nya byggplatser på de privata markägarnas fastigheter. Genomförandet av detaljplanen förutsätter markanvändningsavtal.

### **Planutkast**

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 14 200 v-m2 byggrätt som fördelas enligt följande:

- I KM-1-kvarter 840 totalt ca 8 600 v-m2
- I KTY-kvarter 839 totalt ca 2 000 v-m2
- I KTY-2-kvarter 838 totalt ca 3 600 v-m2

I planlösningen är tomtindelningen riktgivande. På området kunde placeras uppskattningsvis ca 160 arbetsplatser.

På planområdet finns två närreklamationsområden (VL) av vilka till det större har anvisats två riktgivande områdesdelar som reserveras för fördröjning och förbehandling av dagvatten samt ett område som ska bevaras i naturligt tillstånd och på vilket det inte får vidtas åtgärder som skulle försvaga eller förstöra flygekorrans livsmiljöer. I planen har man också beaktat flygekorrarnas viktigaste rörelseriktningar (eko-1).

Genom detaljplanen bildas Tomtgata 1 (gatans namn fastställs i planförslagsskedet). Från den nya gatan fortsätter en körförbindelse där servicekörning är tillåten (ajo/h) genom kvarter 840 i riktning med Västerleden fram till planens gräns. Tollsportens anslutning och Västerledens södra led anvisas som område för allmän väg (LT). Till Porkalavägen har anvisats en del av ett gatuområde där in- och utfart inte får ordnas.

### **Handlingar**

- Program för deltagande och bedömning för Tollsportens södra detaljplan
- Beskrivning av Tollsportens södra detaljplan samt bilagor (inklusive bl.a. detaljplanekarta ritn.nr. 3501).