

Norra Tollsportens detaljplan och ändring av detaljplan (14200), framläggning av planens förslagsmaterial MBL 65 § och MBF 27 §

Samhällstekniska nämnden 18.06.2024 § 59
933/10.02.03/2022

Beredare	detaljplanechef Simon Store planläggningsarkitekt Anniina Lehtonen fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , 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 anmärkningarna på planens beredningsmaterial i enlighet med bilagan 2. offentligt lägga fram förslaget till norra Tollsportens detaljplan och detaljplaneändring, ritn.nr 3506, med tillhörande handlingar i enlighet med MBL 65 § och MBF 27 § för minst 30 dygn. 3. be följande 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.
- Kyrksläotts företagare rf
- Helsingforsregionens handelskammare
- 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 Kyrksläött för åren 2023–2027. I samband med beredningen har projektet vid Västerleden delats upp i två separata detaljplaner. Detta projekt har namngetts Norra Tollsportens detaljplan och detaljplaneändring. Området söder om Västerleden har namngetts Södra Tollsportens detaljplan.

Norra Tollsportens detaljplan och detaljplaneändringsområde 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 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. Det nuvarande järnvägsområdet bevaras i detaljplanen som järnvägsområde. I planeringen av området beaktar man att området syns till Västerleden och bostadsområdet.

I planlösningen har man föreslagit totalt ca 16 800 v-m² byggrätt som fördelas enligt följande:

- I KTY-1-kvarter 841 totalt ca 5 800 v-m².
- I KM-2-kvarter 842, på tomterna 1 och 2, totalt ca 11 000 v-m².

I planlösningen är tomtindelningen riktgivande. På området kunde placeras uppskattningsvis ca 190 arbetsplatser.

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 hanteringen av dagvatten. Med detaljplanen bildas en ny gata, Tollsrakan. Avgränsningen för det detaljplanelagda järnvägsområdet (LR) ändras ställvis vid Tollsrakan. I planen har också anvisats järnvägens skyddsområde som begränsar byggandet på dess område. I planen har markerats en fornlämning i KTY-1-kvarteret och på Tollsrakans område.

Västerledens område har anvisats som landsvägsområde (LT) och på dess område har anvisats en planskild korsning. Vid Tollsvägen är avsikten att ändra den gällande detaljplanens område för landsväg till gata. De nuvarande anslutningsparkeringsområdena har i planen anvisats som riktgivande parkeringsplats (p). I detaljplanen har givits flera allmänna bestämmelser om 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 Tollsportens norra detaljplan och detaljplanens ändringsområde samt bilagor (inklusive bl.a. detaljplanekarta ritn.nr. 3506).

Beslutshistoria

Samhällstekniska nämnden 25.04.2024 § 34

Beredare	<p>Detaljplanechef Simon Store Planläggningsarkitekt Anniina Lehtonen fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi, tfn 09 29671 (växel)</p>
Beslutsförslag	<p>Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen</p> <p>Samhällstekniska nämnden beslutar</p> <p>1 godkänna programmet för deltagande och bedömning för Tollsportens norra detaljplan och för detaljplanens ändringsområde (MBL 62 § och 63 §)</p> <p>2 godkänna Jarkko Kukkola (Ramboll) som planförfattare</p> <p>3 lägga fram planens beredningsmaterial enligt MBL 62 § och MBF 30 §</p> <p>4. be följande instanser ge utlåtanden om planens beredningsmaterial: Kyrksläotts kommun: - miljövrden - näringslivsväsendet - kommunalteknikens investeringstjänster - underhållstjänsterna - tomt- och geoinformationstjänster - Kyrksläotts Vatten</p> <p>Andra myndigheter: - Nylands förbund - Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland - Trafikledsverket - Västra Nylands museum</p> <p>Föreningar och organisationer: - Kyrksläotts miljöförening rf - Kyrksläotts Natur och Miljö r.f.</p> <p>5 justera protokollet för denna paragrafs del vid sammanträdet.</p>
Behandling	<p>Samhällstekniska nämnden beslutade hålla en paus efter behandlingen av denna paragraf kl. 19.01.</p>
Beslut	<p>Samhällstekniska nämnden beslutade enligt beslutsförslaget.</p>
Redogörelse	<p>Beskrivning 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 norra detaljplan och detaljplaneändring. Området söder om Västerleden har namngetts Tollsportens södra detaljplan.</p> <p>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</p>

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.

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

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.

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. Det nuvarande järnvägsområdet bevaras i detaljplanen som järnvägsområde. I planeringen av området beaktar man att området syns till Västerleden.

I planlösningen har man föreslagit totalt ca 17 400 v-m² byggrätt som fördelas enligt följande:

- I KTY-1-kvarter 841 totalt ca 6 200 v-m².
- I KM-2-kvarter 842 på tomterna 1 och 2 totalt ca 11 200 v-m².

I planlösningen är tomtindelningen riktgivande. På området kunde placeras uppskattningsvis ca 190 arbetsplatser.

På planområdet ligger tre grönskyddsområden (EV) 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 Tomtgatan beaktats utrymmesbehovet för diken för hanteringen av dagvatten. Genom detaljplanen bildas Tomtgata 1 (gatans namn fastställs i planförslagsskedet). Avgränsningen för det detaljplanelagda järnvägsområdet (LR) ändras ställvis vid Tomtgata 1. I planen har också anvisats järnvägens skyddsområde som begränsar byggandet på dess område. Från Tomtgata 1 fortsätter en körförbindelse där servicekörning är tillåten (ajo/h) genom kvarter 842 i riktning med järnvägen fram till planens gräns.

Västerledens område har anvisats som område för allmän väg (LT). Vid Tollsvägen är avsikten att ändra den gällande detaljplanens område för allmän väg till gata. De nuvarande anslutningsparkeringsområdena har i planen anvisats som riktgivande parkeringsplats (p).

Handlingar

- Program för deltagande och bedömning för Tollsportens norra detaljplan och detaljplanens ändringsområde
- Beskrivning av Tollsportens norra detaljplan och detaljplanens ändringsområde samt bilagor (inklusive bl.a. detaljplanekarta ritn.nr. 3499).