

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

Samhällstekniska nämnden 27.02.2025 § 16
306/10.02.03/2024

Beredare

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

Beslutsförslag

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 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.
- Kyrksläotts miljöförening r.f.
- Kyrksläotts Natur och Miljö r.f.
- Kyrksläotts företagare rf
- Kyrkslätt Landsbygdsförening r.f.
- MTK-Uusimaa
- Eteläinen metsäreviiri ry
- Skogscentralen
- Kyrksläotts viltvårdsförening rf
- Vägagen 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 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.

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 Kyrkslättssalen 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 Tollsågen 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 Tollsågen 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 närreklamationsområden (VL, VL-1) på vilka man anvisat tre 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 fladdermöss livsmiljöer (s-1). Närreklamationsområdena 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. Tollsports anslutning och Västerledens södra led anvisas som landsvägsområde (LT) och till området har man anvisat en gata som korsar trafikområdet (y). Den nuvarande infartsparkeringssplatsen vid Porkalavägen har i planen anvisats som en riktgivande parkeringsplats (p). Till Porkalavägen har anvisats en del av ett gatuområdet 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 Tollsports södra detaljplan samt bilagor (inklusive bl.a. detaljplanekarta ritn.nr. 3513).