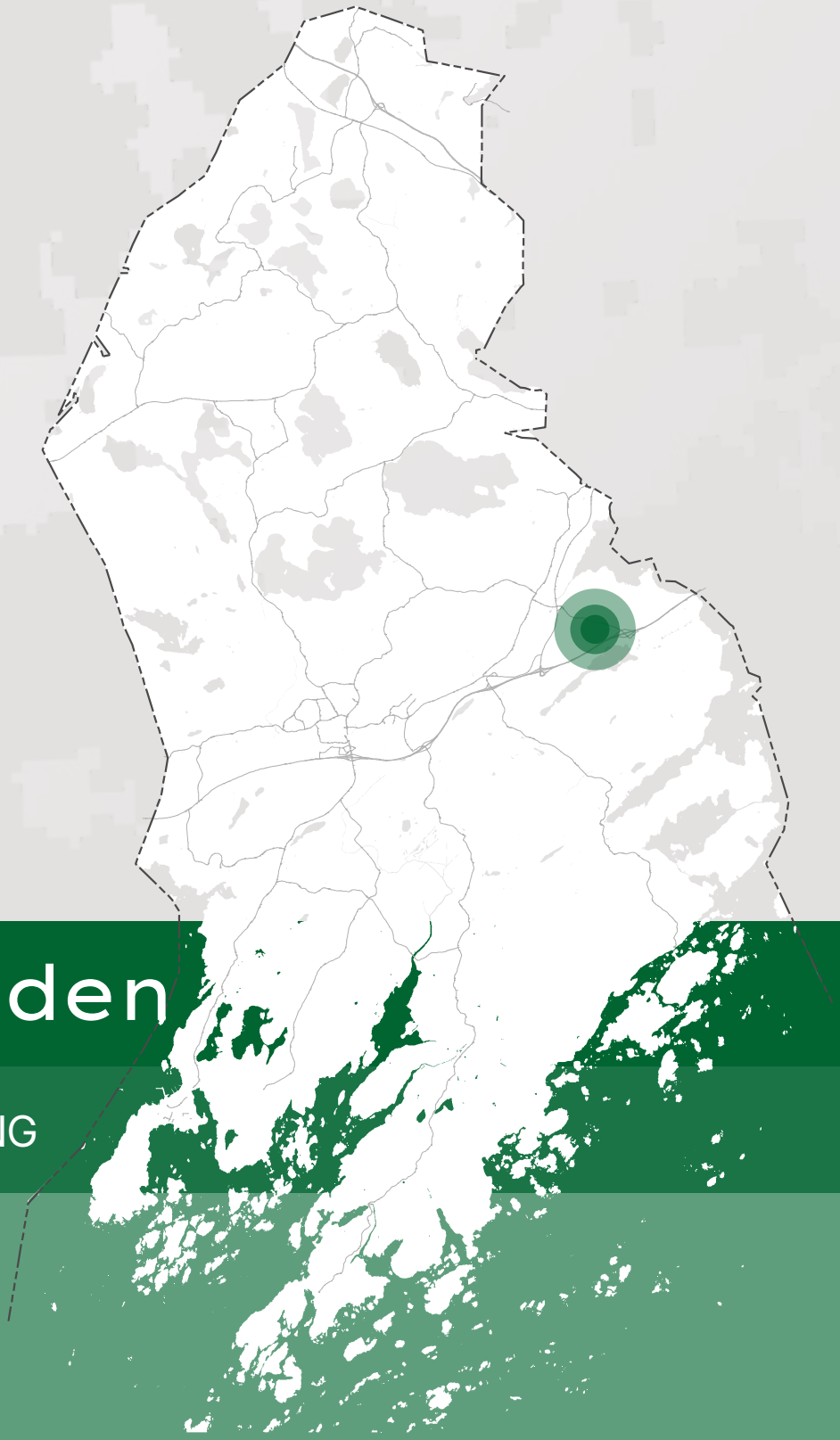
KYRKSLÄTTS KOMMUN

Östra Kyrkslätt

PROJEKTNUMMER 34701



Energigränden

DETALJPLANEBESKRIVNING

KIRKKONUMMI
KYRKSLÄTT

BESKRIVNING AV DETALJPLAN

som berör plankarta daterad 16.9.2026.

ENERGIGRÄNDENS DETALJPLAN

Detaljplaneändringen berör Kolabackens kvarter 2257, tomt 5 i kvarter 2258, område för närrekreation och gatuområde.

Genom detaljplanen bildas tomt 6 i kvarter 2258 samt rekreations- och gatuområde.
Genom detaljplaneändringen försvinner kvarter 2257 samt tomt 5 i kvarter 2258.

Utarbetad av Planläggningsarkitekt Seppo Mäkinen, Kyrkslätts kommun

Anhängiggörande Kungörelse 21.5.2025

Behandling

Program för deltagande och bedömning
Samhällstekniska nämnden 24.4.2025 (§ 41)

Detaljplaneutkast
Samhällstekniska nämnden 24.4.2025 (§ 41)

Detaljplaneförslag
Kommunutvecklingsnämnden 27.11.2025 (§ 72)
Kommunstyrelsen 15.12.2025 (§ 404)

Godkännande av detaljplanen
Kommunutvecklingsnämnden _._.202_ (§ _)
Kommunstyrelsen __.__.202_ (§ __)
Kommunfullmäktige __.__.202_ (§ __)

Projektnummer: 34701
Ärendenummer 332/10.02.03/2025
Ritningsnummer: 3536

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Se pärm.

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i östra Kyrkslätt, i närheten av korsningen mellan Västerleden och Sundsbergsvägen (Sarviksporten), drygt 0,5 kilometer väster om anslutningen. Avståndet från kommuncentrum är cirka 10 kilometer.

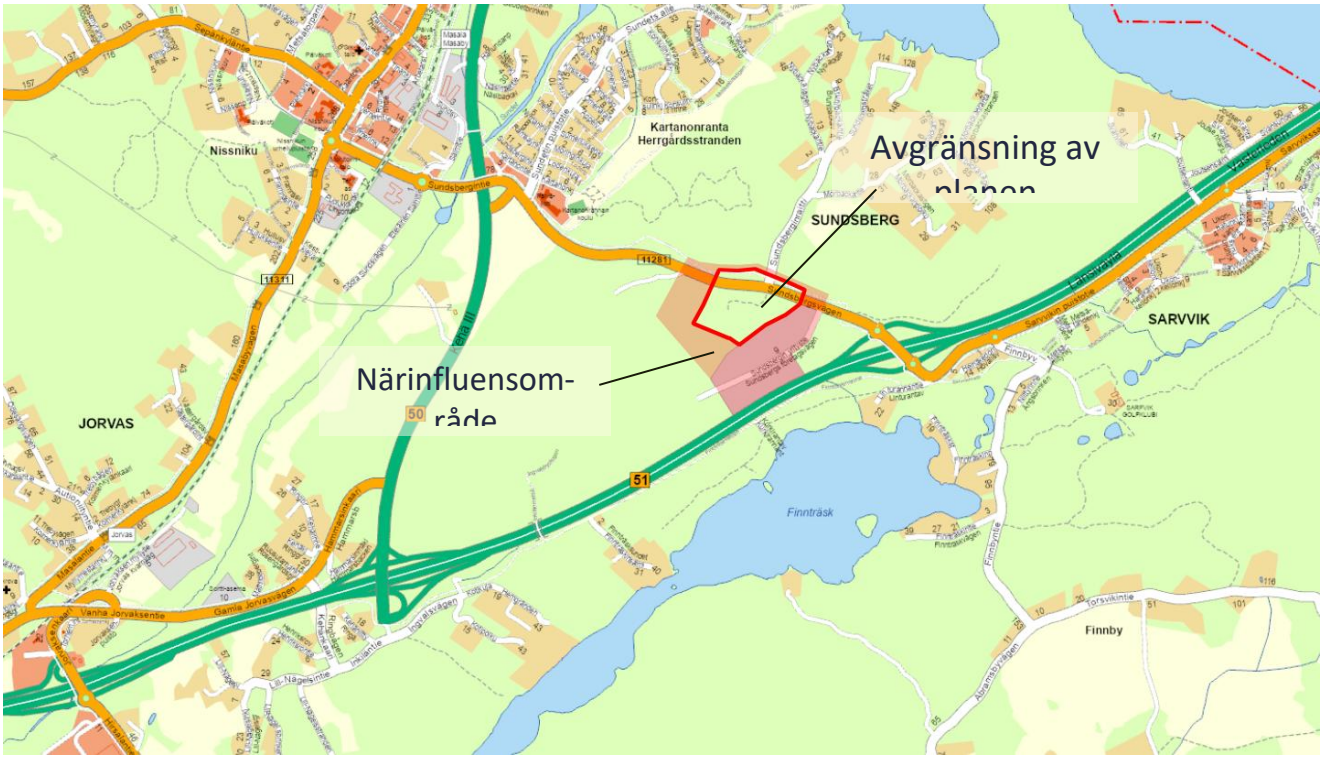


Bild 1. De ungärliga gränserna för området för planändringen på kommunens guidekarta. Närinfluensområdet visas som ett rött genomskinligt område.

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn: Energigrändens detaljplan (ändring av Kolabackens detaljplan)

Syftet är att placera om kvartersområdena för verksamhetsbyggnader (KTY) och områdena för närrekreation (VL) i den gällande detaljplanen så att det bildas en stortomt i området. I samband med detta stryks även den del av den gatuförbindelse som sträcker sig till insidan av de nuvarande kvarteren 2257 och 2258 (Energigränden). I området tryggas rekreationsleder, fungerande körförbindelser och trygga anslutningar.

1.4 Beskrivningens innehåll

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER 2
1.1 Identifikationsuppgifter 2
1.2 Planområdets läge 2
1.3 Planens namn och syfte 2
1.4 Beskrivningens innehåll 3
1.5 Förteckning över beskrivningens bilagor 4
1.6 Förteckning över övriga dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen 4
2 SAMMANFATTNING 5
2.1 Planprocessens skeden 5
2.2 Detaljplan 5
2.3 Genomförande av detaljplanen 5
3 UTGÅNGSPUNKTER 6
3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden 6
3.2 Planeringssituationen 14
4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN 21
4.1 Behov av detaljplanering 21
4.2 Inledande av planering och därtill anknutna beslut 21
4.3 Deltagande och samarbete 21
4.4 Detaljplanens mål 23
4.5 Detaljplanelösningens alternativ och deras konsekvenser 25
5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 25
5.1 Planens struktur 25
5.2 Uppnående av mål som berör miljöns kvalitet 25
5.3 Områdesreserveringar 25
5.4 Planens konsekvenser 26
5.5 Miljöstörningsfaktorer 35
6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN 35
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet av planen 35
6.2 Genomförande och tidsschema 36
6.3 Uppföljning av genomförandet 36

1.5 Förteckning över beskrivningens bilagor

1. Uppföljningsblankett för detaljplanen
2. Förminskning av planekarta
3. Planbestämmelser
4. Tomtanvändningsutkast, 30.10.2024
5. Granskning av naturuppgifternas aktualitet samt naturutlåtande, Sweco Finland Oy, 3.9.2025
6. Flygekorrsutredning, Sweco Finland Oy, 7.4.2026
7. Program för deltagande och bedömning (PDB)

1.6 Förteckning över övriga dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

- Respons och bemötanden, planutkast, 10.11.2025
- Respons och bemötanden, planförslag, 5.5.2026
- Utredningar och bakgrundsmaterial till Kolabackens detaljplan och ändring av Viltskogens detaljplan:
    - Trafikutredning för Kolabacken, Ramboll Finland Oy 12.5.2020
    - Dagvattenutredning och -plan, Ramboll Finland Oy 12.5.2020
    - Kommunalteknisk översiktsplan, Afry Finland Oy 15.1.2021
    - Klimatutredning, Sweco Industry Oy 20.11.2020
    - Arkeologisk inventering för Kolabackens dp-område, Mikroliitti Oy 2020
    - Naturutredning för Sundsbergs och Sarvviks dgp-område 2019, Ympäristötutkimus Yrjölä 12.5.2020
    - Granskning av naturobjekt i Kolabackens dp-område, Sweco Infra & Rail Oy 9.6.2021
    - Utredning av häckande fåglar för Kolabackens dp, Sweco Infra & Rail Oy 9.6.2021
    - Kartläggning av grön sköldmossa, Silvestris luontoselvitys 2020
- Utkast till gatu- och vattentjänstplaner för Sundsbergsvägen, Sitowise Oy
- Placeringsplan för parktransformatorstation, utkast, Kivinen Rusanen Arkkitehdit
- Grönplan för Energistigen, Sitowise Oy, 13.3.2024

2 SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

Anhängiggörande

Detaljplaneändringen kungjordes anhängig efter kommunens behandling 21.5.2025.

Utkast

Planutkastet har utarbetats 17.4.2025 och det behandlades i samhällstekniska nämnden samtidigt med PDB 24.4.2025. Materialet från beredningsskedet och PDB lades fram under perioden 26.5–27.6.2025 och om dem begärdes utlåtanden. Intressenterna hade möjlighet att framföra sin åsikt.

Förslag

Planförslaget har utarbetats 20.11.2025 och det behandlades i kommunutvecklingsnämnden 27.11.2025 och i kommunstyrelsen 15.12.2025 (§ 404). Förslagsskedets material lades fram 19.1.-20.2.2026 och utlåtanden begärdes om materialet. Intressenterna hade möjlighet att framföra sin åsikt.

Godkännande

Planen har justerats efter att den varit framlagd (se tabell under punkt 4.3.3). I fråga om en del ändringar efterfrågades Tillstånds- och tillsynsverkets åsikt. Det material som ska godkännas behandlas i kommunutvecklingsnämnden, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

2.2 Detaljplan

Syftet är att placera om kvartersområdena för verksamhetsbyggnader (KTY) och områdena för närrekreation (VL) så att det bildas en stortomt i området. Samtidigt ändrades tomtens användningsändamål (KTY/ET) och det icke genomförda gatuområdet för Energigränden har strukits.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Genomförandet av detaljplanen kan påbörjas efter att planen vunnit laga kraft. Genomförandet av detaljplanen följs upp av byggnadstillsynen vid Kyrkslätts kommun. Genomförandet styrs för sin del av gatu- och vattentjänstplanerna.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet och närmiljön bildas av Sundsbergsvägens väglandskap och områden med skog i olika åldrar längs med vägen. Området är i nuläget obebyggt, men i närheten pågår flera byggnadsprojekt. Markanvändningen i området håller på att ändras genom de gällande planerna. Väster om planeringsområdet byggs en värmepumpanläggning och på den södra sidan inleds byggandet av en datacentral.

3.1.2 Naturmiljö

Landskapsstruktur, landskapsbild

Området för Kolabacken–Sundsberg bildar en skogbevuxen rygg mellan Masaby centrum och Finnträsk/Sarfvik golf-bana. Det finns inga egentliga knutpunkter eller fixpunkter i landskapet. I den västra kanten av ryggen öppnas land-skapet i riktning mot Masaby centrum i Sundets bäckdal. Planeringsområdet och dess närmiljö är i nuläget skogbevuxet och vyerna är förhållandevis korta. På den södra sidan av Sundsbergsvägen håller skogen emellertid på att ersättas av byggnadsverksamhet.

Planeringsområdet eller dess närområden hör inte till nationellt värdefulla landskapsområden (VAMA 2021). Det närmaste VAMA 2021-området, Porkala skärgårds- och odlingslandskap, ligger på över 4,5 kilometers avstånd i syd-väst.

Naturförhållanden, naturens mångfald, naturskydd

Topografi

Topografin i planeringsområdet och närmiljön är förhållandevis jämn med undantag av några dikessänkor. I plane-ringsområdet ligger markytan cirka +26–28 meter över havet, och diket som strömmar söderut via området bildar en ett par meter djup sänka i området.

Jordmån

Jordmånen i området består till största delen av sandmorän och fyllnadsjord. I området finns också lera och gyttja, och längs Sundsbergsvägen finns en aning bergmark. På bilden nedan presenteras ett utdrag ur jordmånskartan.

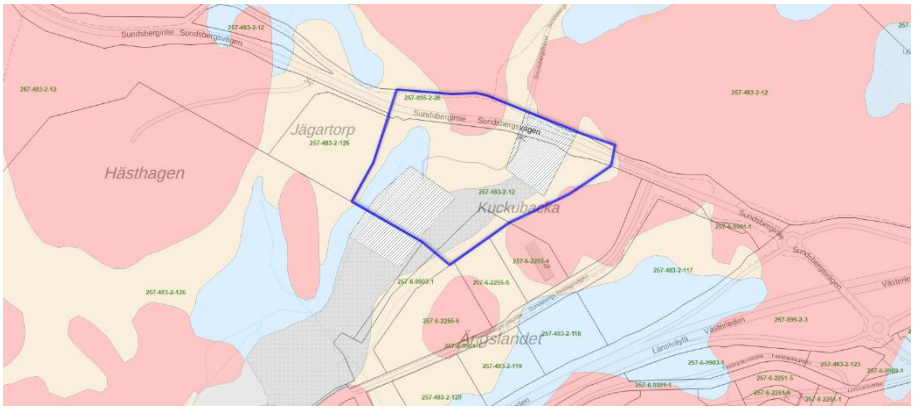


Bild 2. Utdrag ur jordmånskarta. Planeringsområdets ungefärliga läge anvisas med blått. Ej i skala. Källa: https://gtkdata.gtk.fi/maankamara > kartnivå 'Jordmån 1:20 000 / 1:50 000'.

Vegetation och naturtyper

Naturvärdena i planeringsområdet har utretts i samband med Sundsbergs och Sarvviks delgeneralplan (Ympäristötutkimus Yrjölä, 2019, rapport 12.5.2020). Utredningen har utarbetats med en sådan noggrannhet som förutsätts av en detaljplan för Kolabackens tidigare planområde – och således även för detta planeringsområde, i övrigt med en sådan nivå som krävs på generalplanenivå.

I utredningen ingick följande naturvärden: hotade arter och arter som kräver särskilt skydd enligt naturvårdslagen, arter i bilaga IV till habitatdirektivet, arter i bilaga I till fågeldirektivet, naturtyper (hotade naturtyper (LUTU), naturtyper som nämns i naturvårdslagen, särskilt viktiga livsmiljöer enligt skogslagen, vattennaturtyper som ska skyddas enligt vattenlagen, kriterier för värdeklassificering av naturmiljöer i Nyland (LAKU)) samt de viktigaste ekologiska förbindelserna. Hela utredningsområdet – som omfattade Sundsbergs, Finnträsk och Malmens delområden på båda sidorna av Sundsbergsvägen och Västerleden – har delats in i 114 figurer. Detta planändringsområde ligger i områdena för figurerna 81–85 och 79, den södra delen en aning utanför utredningsområdet, söder om figurerna 82 och 85. Till planändringsområdet hör dessutom de östra hörnen av figurerna 86 och 97 i väst samt en del av den västra kanten av figur 80 i öst.

Alla ovan nämnda figurer har genom en värdeklassificering med 6 nivåer (0–5) definierats som värdeklass 1, ”Område med en del naturvärden”. I ett område av Värdeklass 1 förekommer inga sällsynta eller hotade naturtyper, och i utredningen presenterades inga åtgärdsrekommendationer i fråga om vegetationen i detta planeringsområde.

Som en del av utarbetandet av Kolabackens detaljplan 2020 ansågs det vara nödvändigt att granska avgränsningarna av naturutredningar som gjorts i området under olika tidpunkter och precisera uppgifter som presenterats i utredningarna. Utredningen blev klar 2021 och den utarbetades av Sweco Infra & Rail Oy. Vid granskningen togs inte ställning till detta planeringsområde.

Granskning av naturuppgifternas aktualitet samt naturutlåtande, Sweco Finland Oy, 3.9.2025

På grund av förändrade förhållanden gjordes en granskning av naturuppgifternas aktualitet i planeringsområdet. Enligt utredningen ansågs det vara nödvändigt att granska aktualiteten av naturutredningar som gjorts tidigare i området och bedöma om det finns naturvärden i området som borde beaktas i detaljplaneändringen. Ett terrängbesök gjordes 13.8.2025.

Behovet av en tilläggsutredning ansluter för sin del till behovet av att granska nuläget i VL-området i den västra delen och till hur utvidgningen av VL-området i den östra delen betjänar rekreationsområdeshelheten. År 2024 har träd fällts i misstag och utan tillstånd för miljöåtgärder i VL-området i den västra delen.
Naturtypsfigurerna 1–3, 5 och 6 i utredningen representerar frisk moskog. Figurerna 4 och 8 representerar lundartad mo/lundartat grankärr eller örtrikt grankärr, figur 7 är ett byggnadsområde/ett kalhygge, figur 9 ett område för schaktmassor. På de två bilderna nedan visas naturtypsfigurerna på den gällande detaljplanen och på plankartan i planändringens utkastskede (förenklade planstommar). I utredningsrapporten finns mer detaljerade beskrivningar av figurerna.

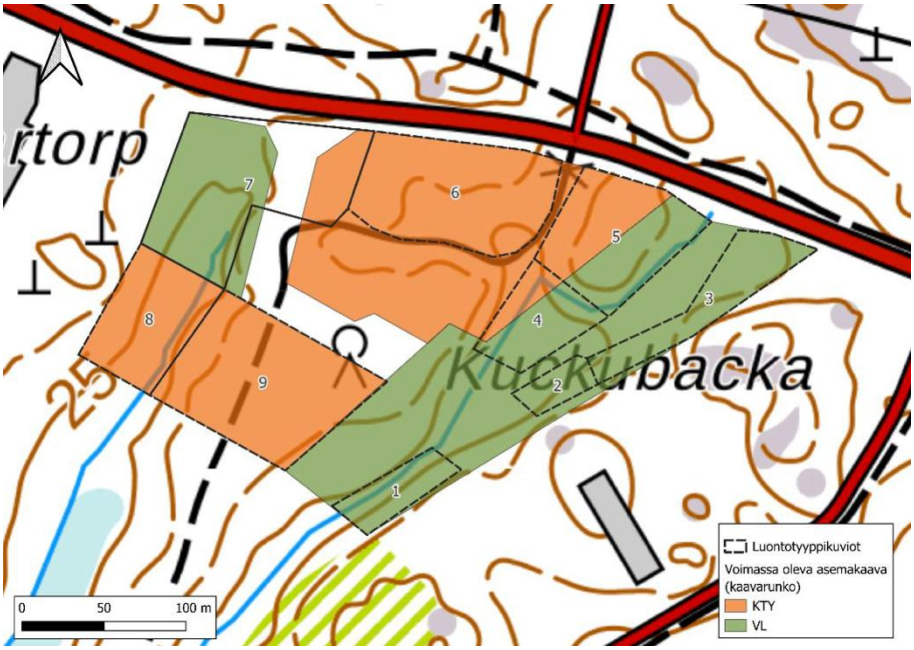


Bild 3. Naturtypsfigurerna på den gällande detaljplanen (planstomme) och på terrängkartan. Bild: Sweco Finland Oy, 3.9.2025. Bakgrundskarta: LMV:s terrängkarta.

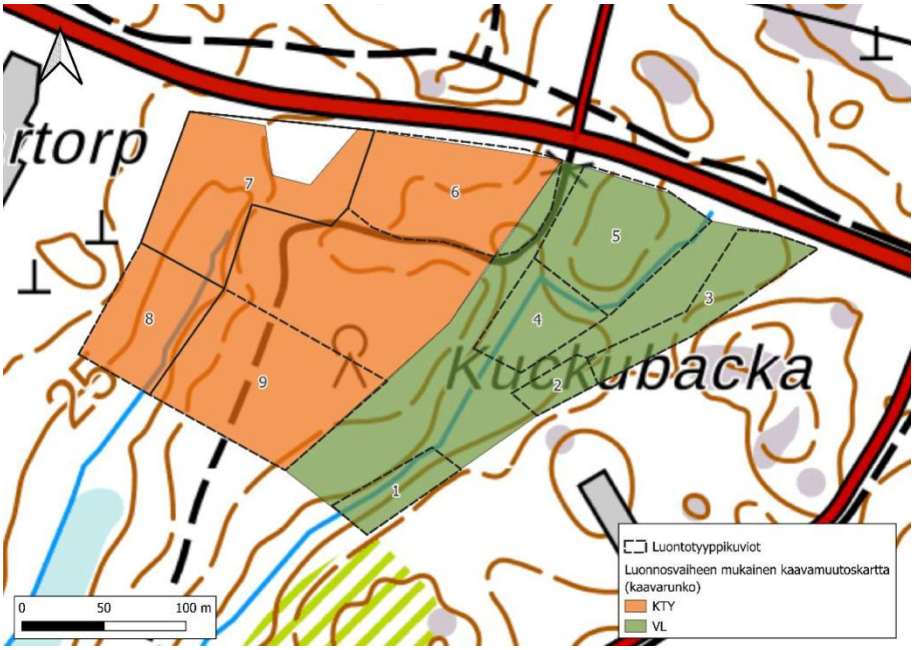


Bild 4. Naturtypsfigurerna på planändringskartan från utkastskedet (planstomme) och på terrängkarta. Bild: Sweco Finland Oy, 3.9.2025. Bakgrundskarta: LMV:s terrängkarta.

Som utredningens slutsats konstateras att det nuvarande VL-området (det vill säga enligt den gällande detaljplanen) inte längre omfattar likadana naturvärden som konstaterats i de tidigare utredningarna. Det nuvarande VL-området har tidigare varit ett område med betydande naturvärden på grund av ett fladdermusområde av klass II och förekomster av grön sköldmossa. Det nya planerade VL-området (det vill säga enligt planutkastet och fortfarande enligt planförslaget) är bättre kopplat till övriga VL-områden i området och de befintliga naturvärdena är mer betydande än i det nuvarande VL-området. Rapporten har utarbetats 2.5.2025 och den finns som bilaga till planbeskrivningen.

I det västliga VL-området har ändringsarbeten för Energistigen och hela Herrgårdsskogens rekreationsområde utförts baserat på grönplanerna för Energistigen (Sitowise, 2024[1]). Området blev färdigt våren 2026. Grönplanen har grundat sig på den gällande detaljplanen och har förändrat områdets karaktär så att den i större utsträckning liknar en byggd park. Samtidigt har naturvärdena i området förändrats. På bilden nedan visas Energistigens omgivning våren 2026.

Bild 5. Herrgårdsskogens rekreationsområde, vy från den östra kanten av rekreationsområdet ungefär västerut, 1.4.2026. På bilden visas också Energistigen. Bild: Sweco Finland Oy.

På bilden nedan visas en vy från Energigrändens vändplats enligt planändringen västerut mot Fortums förhållandevis nya byggnad. VL-området enligt den gällande planen där träd fällts i misstag ligger mellan vändplatsen och Fortums byggnader.

Bild 6. Vy från Energigrändens nya vändplats västerut mot Fortums tomt. Till höger syns Sundbergsvägen västerut. Bild: Kyrkslätts kommun, 10/2025.

Grön sköldmossa. I samband med Kolabackens planprojekt utreddes förekomsten av starkt hotad grön sköldmossa. I hela Kolabackens planområdet konstaterades 90 förekomster av arten.

[1] Se noggrannare punkt *3.2.1 > Övriga beslut, planer och program som berör området och som trätt i kraft eller som är under planering > Genomförande av Herrgårdsskogen och Energistigen*

Tickor. I en utredning som gjorts för planeringsområdet av Ympäristötutkimus Yrjölä anges inga förekomster av betydande tickor eller Aphyllophorales-svampar.

Djur

Häckande fåglar
Enligt en utredning av häckande fåglar, som gjordes av Ympäristötutkimus Yrjölä 2019, observerades inga särskilt viktiga fågelområden i planområdet.

I samband med Kolabackens detaljplaneprojekt utarbetades ytterligare en separat utredning av häckande fåglar (Sweco Infra & Rail Oy, 2021). Utredningsområdet omfattade det område som saknades i Ympäristötutkimus Yrjöläs utredning. Av detta planändringsområde omfattade utredningen den södra delen. I slutsatserna för utredningen konstateras att arterna i utredningsområdet huvudsakligen av fågelarter som är sedvanliga i ekonomiskogar och vid åkerkanter. Bland arterna finns några utrotningshotade och nära hotade arter samt arter som ingår i bilaga I till fågeldirektivet. Baserat på denna utredning av häckande fåglar och de tillämpade utgångsuppgifterna bedöms det inte finnas några sådana särskilt viktiga fågelområden i utredningsområdet som borde beaktas vid planeringen.

Flygekorre
I Ympäristötutkimus Yrjöläs utredning 2019 hittades ingen flygekorrsspillning söder om Sundsbergsvägen. Skog som lämpar sig för flygekorre har markerats på den västra sidan av detta planeringsområde.

Baserat på Tillstånds- och tillsynsverkets utlåtande om planförslaget har en ny flygekorrsutredning gjorts i området våren 2026. Syftet är att granska om arten förekommer i området eller om det finns lämpliga livsmiljöer eller viktiga förbindelser som lämpar sig för arten i området. Terrängarbetena riktades till potentiella livsmiljöer för flygekorre, det vill säga till blandskogar som lämpar sig som föröknings- och rastplatser för arten. Som utgångsuppgifter för utredningen användes uppgifter om kända förekomstplatser för flygekorre som laddats ner från Finlands Artdatacenter (2026) 30.3.2026. I terrängen söktes spillning från flygekorre under grova granar, aspar och andra lövträd. Terrängarbetena utfördes 1.4.2026.

Som sammanfattning av utredningen konstateras att det finns en liten skogsfläck som uppfyller flygekorrens livsmiljökrav i utredningsområdet, men i området observerades inga tecken på förekomst av flygekorre. Det finns inte heller några sådana passager till området som flygekorren kunde använda. Den närmaste färska observationen av flygekorre har gjorts på cirka 280 meters avstånd norr om utredningsområdet, på den andra sidan av ett över tio år gammalt kalhygge. Det anses vara väldigt osannolikt att arten förekommer i utredningsområdet, eftersom inga tecken på flygekorre hittades i området trots noggrann granskning. Området bedöms inte heller ha någon väsentlig betydelse med tanke på flygekorrens förbindelser.
Utredningen omfattar inga betydande osäkerhetsfaktorer eftersom arbetet utfördes under en årstid som är gynnsam med tanke på flygekorre och eftersom väderförhållandena inte inverkade störande på utredningen. På bilden nedan visas grova träd som konstaterats vid utredningen. Flygekorrsutredningen finns som bilaga till planbeskrivningen.

Bild 7. Grova träd som observerats i området. Bild: Flygekorrsutredning, Sweco Finland Oy.

Fladdermöss

I Ympäristötutkimus Yrjöläs utredning konstaterades nordisk fladdermus och mustaschfladdermus i det aktuella planeringsområdet. Den östra delen av planområdet har anvisats som ett område som är viktigt för fladdermöss (klass II). Området ligger i ett område för närrekreation i den gällande detaljplanen. Den västra kanten av planområdet överlappar dessutom en aning den östra spetsen av ett annat område som hör till klass II. På bilden nedan visas ett utdrag ur kartan.

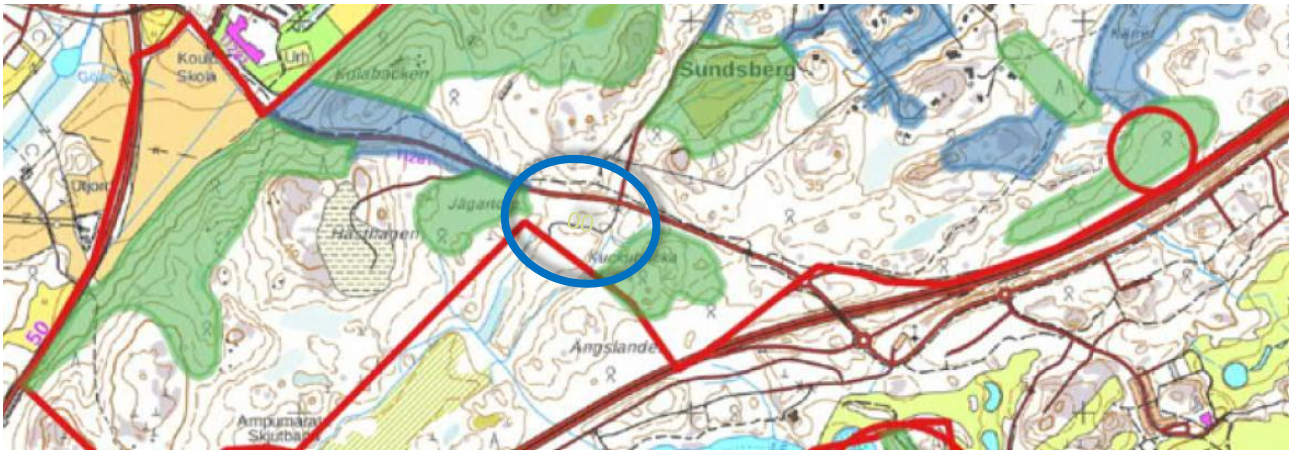


Bild 8. Områden som är viktiga för fladdermöss. Klass I med rött, klass II med grönt och klass III med blått. Det ungefärliga läget för det här planprojektet visas med en blå ellips. Källa: Ympäristötutkimus Yrjölä, 2020. Bakgrundskarta: Lantmäteriverkets Terrängkarta.

I utredningens sammanfattning konstateras följande: *I områden som hör till klass II rekommenderas i regel inte byggande eller övriga åtgärder som kan försvaga deras särdrag med tanke på fladdermöss. Det rekommenderas att håltträd och övriga träd som lämpar sig som daggömmor för fladdermöss (t.ex. träd med sprickor eller trasig bark) inte fälls. Om skogsbehandling är oundviklig i områdena bör den utföras med särskild försiktighet, högst genom att glest fälla några träd. Även sådana avverkningar borde utföras endast under vintern och potentiella trädgömmor borde kontrolleras med tanke på eventuella fladdermöss (under terrängperioden eller snart därefter) för att kunna ge noggranna skogsbehandlingsanvisningar. Med tanke på förbindelser rekommenderas att träd bevaras och stig- och vägspår borde bevaras skuggiga. Områdena och de konstaterade förbindelserna borde bibehållas obelysta utanför vintersäsongen.*

Asknätfjäril och fetörtsblåvinge
I Ympäristötutkimus Yrjöläs utredning observerades asknätfjäril eller fetörtsblåvinge inte i det här planeringsområdet eller i hela Kolabackens planområde. Det förekommer en del fetknopp, som fetörtsblåvingens larver använder som föda, men inte i detta planeringsområde.

Trollsländor
I Ympäristötutkimus Yrjöläs utredning har inga betydande trollsländsområden anvisats till detta planeringsområde.

Åkergroda
I Ympäristötutkimus Yrjöläs utredning gjordes inga observationer av åkergroda 2019. I samband med granskningen av naturtypsfigurerna 2020 gjordes två observationer, men inte i detta planeringsområde.
Vid kompletterande naturutredningar för Kolabackens detaljplan 2022 hittades åkergrodans DNA på tre platser i den södra delen av planområdet, men även dessa låg utanför planeringsområdet.

Vattendrag och vattenhushållning

I planeringsområdet finns inga vattendrag. På cirka 500 meters avstånd i söder ligger sjön Finnträsk som sträcker sig i nordost–sydvästlig riktning.

I planeringsområdet eller i dess närhet finns inga viktiga grundvattenområden. Drygt 500 meter mot sydväst från planeringsområdet ligger Stormossen.

Genom planeringsområdet eller norrifrån mot söder i den omedelbara närheten strömmar två bäckar. Eftersom området är obebyggt infiltreras regnvattnet i marken eller mynnar ut i öppna diken som ytavrinning.
I samband med Kolabackens tidigare detaljplanering gjordes en dagvattenutredning (Ramboll Finland Oy). Enligt den hör planeringsområdet till ett 43 hektar stort avrinningsområde vars vatten mynnar ut i Finnträsk via ett öppet dike.

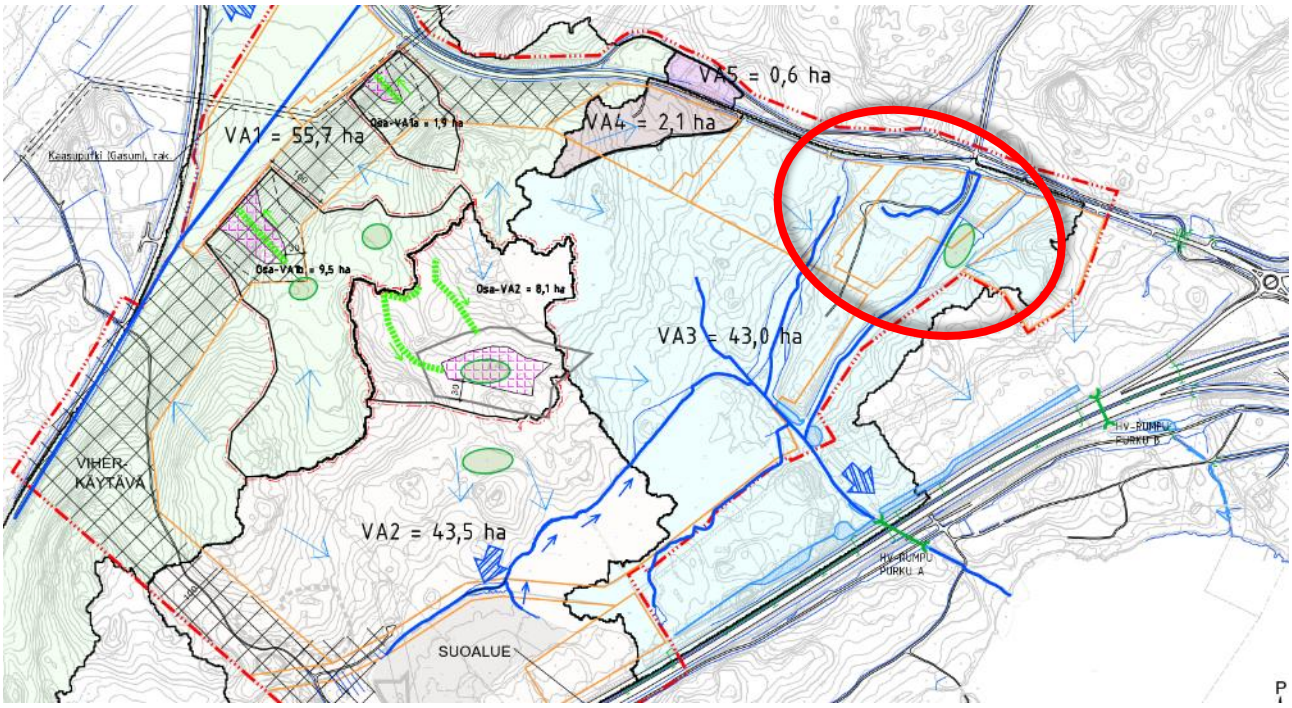


Bild 9. Utdrag ur dagvattenplan. Planeringsområdets läge med en röd ellips. Ej i skala. Källa: Dagvattenutredning, nuläget, planritning 1:2 500, Ramboll Finland Oy, 12.5.2020.

Jord- och skogsbruk

I planeringsområdet utövas inget jord- eller skogsbruk. Området består av ekonomiskog.

3.1.3 Byggd miljö

Befolkningsstruktur och -utveckling i planområdet, boende

Planeringsområdet och dess närliggande kvarter och området samt trakten över lag är obebyggda. De närmaste bostadsområdena är Herrgårdsstranden i nordväst–nordlig riktning samt Sundsbergs glesbygdsområde i nordost. Masaby centrum ligger i västnordväst.

Samhällsstruktur, tätortsbild

Samhällsstrukturen i planeringsområdet är i nuläget gles och nästan obebyggd. I norr gränsar området till Sundsbergsvägen längs vilken det växer tämligen mycket skog. Området håller emellertid på att förändras när byggandet enligt den gällande detaljplanen för Kolabacken söder om Sundsbergsvägen har inletts. Väster om planeringsområdet byggs våren 2025 Fortums värmepumpanläggning som så småningom kommer att utnyttja spillvärme från Microsofts datacentral som byggs söder om planeringsområdet. Byggandet av datacentralen håller på att inledas. För datacentralen beviljades bygglov 2024.

Den ovan nämnda skogen och de påbörjade byggnadsprojekten samt det övriga genomförandet av planen präglar också områdets tätortsbild.

Service, arbetsplatser, näringsverksamhet

I planeringsområdet eller dess omedelbara närhet finns ingen service och inga arbetsplatser. Även i fråga om detta håller situationen på att förändras, när byggnadsprojekten väster och söder om planeringsområdet blir färdiga. De skapar arbetsplatser och ökar näringsverksamheten. Projekten torde inte öka serviceutbudet.

Planeringsområdet stöder sig främst på Masaby men även på servicen i kommuncentrum samt på servicen i Sundsberg, som utvecklas senare på den östra sidan.

Rekreation

I planeringsområdet förekommer ingen egentlig rekreationsverksamhet och där finns inga rekreationstjänster, men som obebyggt kan området i nuläget användas för motion enligt allemansrätten. Större områden som lämpar sig för motion finns norr om Sundsbergsvägen. Enligt de gällande detaljplanerna ansluter planeringsområdet till ett område för närrekreation i öster. I planeringsområdet finns ett litet område för närrekreation som emellertid ligger separat från övriga rekreationsområden; en förbindelse från området till området för närrekreation på den östra sidan finns endast via Energigränden enligt planen.

Bebyggda motions- och lekplatser finns på cirka 1 kilometers avstånd i Masabyområdet i väst.

Trafik

I norr tangeras området av Sundsbergsvägen som är en viktig förbindelse österut från Masaby centrum till Västerleden och vidare i riktning mot Esbo och Helsingfors. Enligt Trafikledsverket[2] är trafikmängden längs Sundsbergsvägen cirka 3 500 fordon/dygn. En aning öster om planeringsområdet ligger Sundsbergs företagsväg som är en parallellgata till Västerleden. Vägen betjänar bland annat företagsområdet i Viltskogens detaljplan.

Norr om Sundsbergsvägen går en separat gång- och cykelled som erbjuder en trygg förbindelse mellan Masaby och Sarvvik. I nuläget går leden under Sundsbergsvägen i öst mellan anslutningen till Sundsbergs företagsväg och Sarvviks planskilda korsning.

Sundsbergsvägen omfattas av kollektivtrafik. Vid planeringsområdet finns busshållplatser på båda sidorna av anslutning till Sundsbergsstråket.

[2] www.paikkatietoikkuna.fi > kartnivå 'Digiroad: Trafikmängd'

I den gällande detaljplanen ingår Energigränden, som inte har byggts, till planeringsområdet. Planeringen av ändringen av Sundsbergsvägen pågår. Enligt målen för denna plan är avsikten att Energigränden ska strykas.

Byggd kulturmiljö och arkeologiskt kulturarv, nuvarande byggnadsbestånd

I planeringsområdet eller dess närhet finns inga byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY), objekt i det arkeologiska kulturarvet eller byggnadsskyddsobjekt.

Cirka 700 meter väster och cirka 950 meter sydväst om planeringsområdet finns krigstida försvarskonstruktioner. Områdena har beaktats i gällande detaljplan för Kolabacken.

I planeringsområdet finns inga byggnader. Väster om planeringsområdet, på tomterna 3 och 4, byggs Fortums värmepumpanläggning. Söder om planeringsområdet inleds byggandet av en datacentral. För datacentralen beviljades bygglov 2024.

Teknisk försörjning

Det kommunaltekniska nätet i området har planerats och det genomförs som bäst.

Specialfunktioner

I planeringsområdet eller dess omedelbara närhet finns inga områden med spänningsfara eller områden som hör till Försvarsmakten.

Miljöskydd och miljöstörningar

Trafiken längs Sundsbergsvägen kan orsaka en del buller och partikelutsläpp. Trafiken för tillfället är förhållandevis knapp, cirka 3 500 fordon per dygn. Enligt Ramboll Finlands tidigare trafikutredning för Kolabacken är prognosen för de livligaste timmarna för vägen cirka 850/1 400 fordon och cirka 1 200/1 750 fordon för åren 2023 och 2050 (morgon/kväll).

Enligt Finlands miljöcentrals Karpalo-karttjänst[3] finns det inga förorenade markområden i planeringsområdet.

Social miljö

I planeringsområdet eller i dess närhet finns ingen bebyggelse.

3.1.4 Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs till största delen av EKE-Rakennus Oy. Sundsbergsvägens fastighet är i statlig ägo (landsvägsområde).

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplan

Planeringsområdet berörs av etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen, som är en del av planhelheten Nylandsplanen 2050 (vann laga kraft 2023). Till det egentliga planeringsområdet anvisas en utvecklingszon för tätortsfunktioner (bruna stående linjer) och ett behov av en grönförbindelse (grön streckad linje) i landskapsplanen. På den nordvästra sidan finns dessutom en områdesreservering för ett skyddsområde (grågrönt område) och på den västra och södra sidan av området finns vägar av betydelse på landskapsnivå (Västerleden och Ring III). Längre bort i väst finns ett område för centrumfunktioner, en objektsbeteckning (röd boll) som avser Masaby centrum.

[3] https://wwwp2.ymparisi.fi/karpalo > ’Maaperän tilan tietojärjestelmän kohteet’

Bild 10. Utdrag ur den inofficiella sammanställningen av de gällande landskapsplanerna. Planändringsområdets ungefärliga läge har markerats med en blå cirkel.

Generalplan

I planeringsområdet gäller Kyrkslätts generalplan 2020 (fastställd 13.9.2000). I generalplanen anvisas planändringsområdets markanvändning till en plats där ett jord- och skogsbruksdominerat område med behov att styra friluftslivet och/eller med miljövärden (MU), ett område för företagsverksamhet (PT) och ett bostadsområde (A) korsas. Beteckningen för användningsändamålet för bostadsområdet avser en större områdeshelhet på den östra sidan av Sundsbergsvägen. I generalplanen anvisas dessutom en intern huvudled/regionalväg eller matarled (Sundsbergsvägen och förbindelse som viker av mot väst från den) till planeringsområdet. Längs de ovan nämnda förbindelserna anvisas också en gång- och cykelväg. Enligt generalplanens bestämmelse reserveras området för företagsverksamhet för enskild service, förvaltning, industri och annan företagsverksamhet. Det jord- och skogsbruksdominerade område, med behov av att styra friluftslivet och/eller miljövärden (MU) reserveras främst för jord- och skogsbruksändamål och bostadsområdet (A) reserveras främst för boende.

I samband med utarbetandet av Kolabackens detaljplan 2000–2021 konstateras att generalplanen är föråldrad i fråga om det område som ska planeras (42 § 1 och 4 mom. OAL).

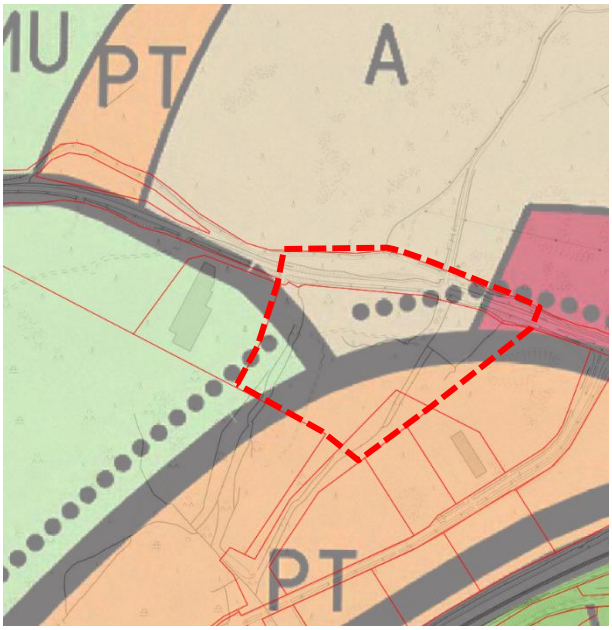


Bild 11. Utdrag ur Kyrkslätts generalplan 2020. Planändringsområdets ungefärliga läge visas med röd streckad linje.

Motiveringar till varför generalplanen är föråldrad

Gällande Kyrkslätts generalplan 2020 har utarbetats redan innan den föregående markanvändnings- och bygglagen trädde i kraft. I generalplanen 2020 är markanvändningslösningarna och de planbeteckningar och -bestämmelser som styr markanvändningen bundna till den byggnadslag som gällde vid tidpunkten för utarbetandet av planen.

Utarbetandet av Nylands landskapsplan i enlighet med markanvändnings- och bygglagen påbörjades som en helhets-landskapsplan ganska snart efter att generalplanen vunnit laga kraft efter år 2000. Landskapsplanen godkändes av landskapsfullmäktige 14.12.2004 och fastställdes av miljöministeriet 8.11.2006, med undantag av några beteckningar för områdesreserveringar. I nämnda Nylands landskapsplan hör planeringsområdet till ett område för tätortsfunktion-er.

Bild 12. Utdrag ur landskapsplanen för Nyland (helhetsplan) 2006. Planeringsområdets ungefärliga läge anvisas med blått.

Beredningen av etapplandskapsplan 2 för Nyland påbörjades 2009. Planen godkändes av landskapsfullmäktige i Nyland 23.3.2013 och efter att planen fastställts av miljöministeriet 30.10.2014 vann planen laga kraft 2016. I planen komplet-

terades markanvändningslösningarna i landskapsplanen för Nyland och etapplandskapsplanerna 1 och 3 som utarbetats senare. I samband med detta utvidgades området för tätortsfunktioner mot sydväst.

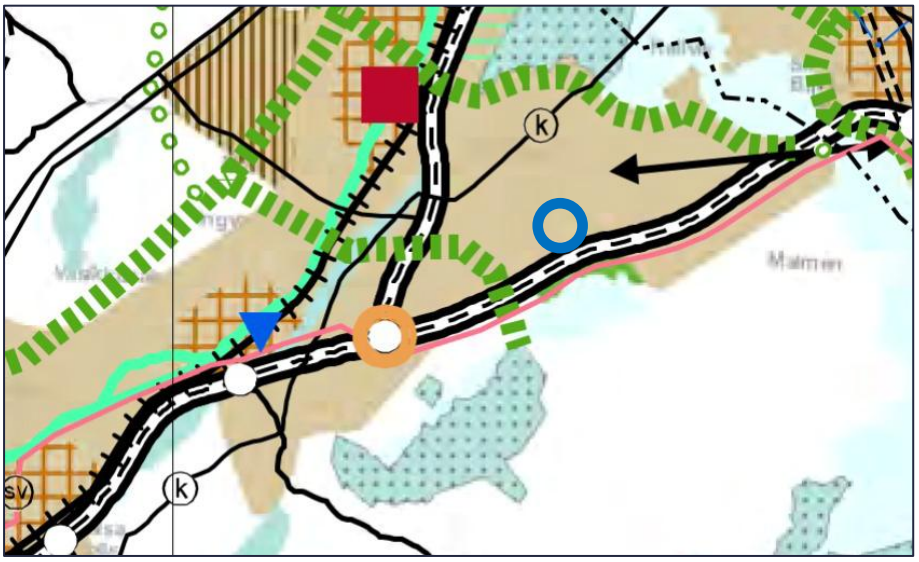


Bild 13. Utdrag ur den inofficiella sammanställningen av landskapsplanerna för Nyland. I sammanställningen ingår även etapplandskapsplan 2 för Nyland (etapplan) 2014. Planeringsområdets ungefärliga läge anvisas med blått.

Med en tätort avses statistiskt sett ett bebyggt område med minst 200 invånare där avståndet mellan byggnaderna är högst 200 meter och som bildar tätbebyggelse. Finlands miljöcentrals tätortsavgränsning indelas i tätt bebyggda tätortsområden och glest bebyggda tätortsområden. Exploateringsgraden för ett tätt bebyggt tätortsområde motsvarar i allmänhet ett redan bebyggt detaljplanerat tätortsområde (e > 0,02) och ett glest bebyggt tätortsområden ett tätortsområde som inte är detaljplanerat och som har en låg exploateringsgrad. Enligt miljöministeriet används beteckningen för tätortsfunktioner i landskapsplaneringen för att anvisa byggnadsområden för boende och andra tätortsfunktioner, såsom centrumfunktioner, service och industri, trafikledsområden som är mindre än huvudleder, rekreations- och parkområden samt specialområden. Beteckningen för ett område för tätortsfunktioner kan omfatta alla funktioner som förekommer i tätorter om det inte finns skäl att anvisa dem separat på grund av funktionernas regionala betydelse eller annat kommungränsöverskridande styrbehov. Områdena för tätortsfunktioner kan omfatta både bebyggda områden och områden som behövs för utbyggnad av tätorten. För tätortens behov av utvidgning eller förenhetligande finns även tillgång till egna separata beteckningar för utvecklingsprinciper.

Med beteckningen för ett område för tätortsfunktioner anvisas i landskapsplanen för Nyland byggområden som reserveras för boende, service, arbetsplatser och övriga tätortsfunktioner som förutsätter mer detaljerad planering. I beteckningen ingår interna trafikleder i tätorterna samt hamn-, service-, depå-, terminal- och bangårdsområden och motsvarande områden som förutsätts för trafiken samt friluftsleder, gång- och cykelleder, lokala centrum, områden för samhällsteknisk försörjning, övriga specialområden, lokala skyddsområden och rekreations- och parkområden. Trots att beteckningen för ett område för tätortsfunktioner inte utgör något hinder för att områden som används för jord- och skogsbruk bevaras för nuvarande användningsändamål, avser beteckningen att området utvecklas för tätortsbyggande i den kommunala planläggningen.

Landskapsplanen ska beaktas i samband med att en generalplan utarbetas och ändras. Detta innebär att området ska planeras som ett område för boende, arbetsplatsfunktioner som lämpar sig för omgivningen samt därtill anknutna tjänster och funktioner i den kommunala planläggningen. Enligt bestämmelsen ska det fästas särskild uppmärksamhet vid att förenhetliga samhällsstrukturen i samband med den mer detaljerade planeringen av området. Genom planeringen ska den nya byggnadsverksamheten och den övriga markanvändningen anpassas till miljön på ett sätt som stärker tätortens särprägel och som tryggar miljö- och naturvärdena och beaktar områdets kulturhistoriska och landskapsmässiga särdrag.

I Finlands miljöcentrals rapport (32/2016) konstateras att tätortsklassificeringen framför allt är en beskrivning av läget som stödjer identifieringen av den befintliga samhällsstrukturen. De punkter som framförs i landskapsplanen är motiverade strategiska val som styr den framtida utvecklingen, och utvecklingen borde med tanke på tema och skala koncentreras till frågor på landskapsnivå. Bestämmelsen i landskapsplanen styr alltså inte kommunen att planlägga ett område som anvisats som område för tätortsfunktioner till ett område för jord- och skogsbruk. Enligt bestämmelsen ska den detaljerade planeringen genom placeringen av funktionerna främja en samhällsstruktur som stödjer gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik. Det är ändamålsenligt att det generalplanerade jord- och skogsbruksområdet ligger utanför samhällsstrukturens tätortsområden. Generalplanens beteckning vars huvudsakliga användningsändamål är jord- och skogsbruk står alltså i konflikt med landskapsplanens bestämmelser för tätortsfunktionerna.

Det jord- och skogsbruksdominerade området som anvisats till området i Kyrkslätts generalplan 2020, där det finns ett behov av att styra friluftslivet, verkställer alltså inte planeringsbestämmelsen för landskapsplanens område för tätortsfunktioner och behovet av en grönförbindelse. I MU-området gäller skogslagen. Utifrån den är det bland annat svårt att noggrannare beakta naturvärdena och rekreationsbehoven och att styra rekreationen. Med tanke på detta är det möjligt att utnyttja områdena som ekonomiskog, vilket inte säkerställer bevarandet av viktiga naturvärden tillräckligt.

Den för tillfället gällande landskapsplanen, Nylandsplanen 2050, har vunnit laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 2023. I landskapsplanen hör planeringsområdet i sin helhet till en utvecklingszon för tätortsfunktioner. I bestämmelsen för beteckningen för utvecklingszonen för tätortsfunktioner konstateras bland annat att samhällsstrukturen ska effektiveras i den befintliga strukturen, framför allt genom att stöda sig på centrum och stationsomgivningar och genom att förbättra förutsättningarna för gång- och cykeltrafik. Zonen ska även utvecklas som en tätbebyggd och mångsidig helhet för boende, arbetsplatser, service och grönstruktur med beaktande av särskilda värden i miljön.

Undantag från delgeneralplanen för detta planeringsområde har behandlats i samband med det föregående detaljplaneprojektet, Kolabackens detaljplan och Viltskogens detaljplaneändring. Målen för denna detaljplan stämmer överens med den gällande landskapsplanen som beskrivs ovan och som stämmer även överens med principen i den gällande detaljplanelösningen.

Delgeneralplan

Planeringsområdet hör till området för Sundsbergs delgeneralplan som ingår i Kyrkslätts kommuns planläggningsprogram 2023–2027.

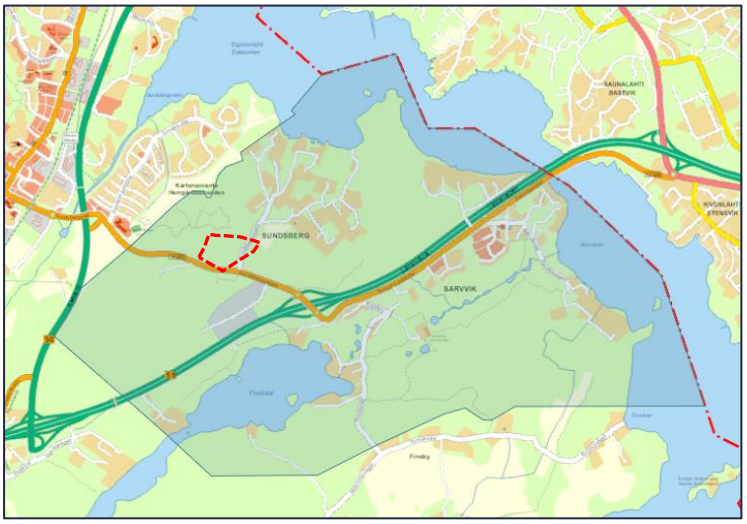


Bild 14. Preliminär avgränsning för Sundsbergs delgeneralplan och planändringsområdet.

Detaljplan

I planeringsområdet gäller Kolabackens detaljplan som vann laga kraft 17.2.2023. I detaljplanen anvisas kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY), områden för närrekreation (VL) samt gatuområde (Sundsbergsvägen och Ener-

gigränden) till planändringsområdet. Till området för närrekreation i den östra delen anvisas dessutom områden för behandling av dagvatten med beteckningarna hule-1 och hule-2. I öst gränsar området till kvartersområden för verksamhetsbyggnader (KTY) 2255 och 2260 i Viltskogens detaljplan.

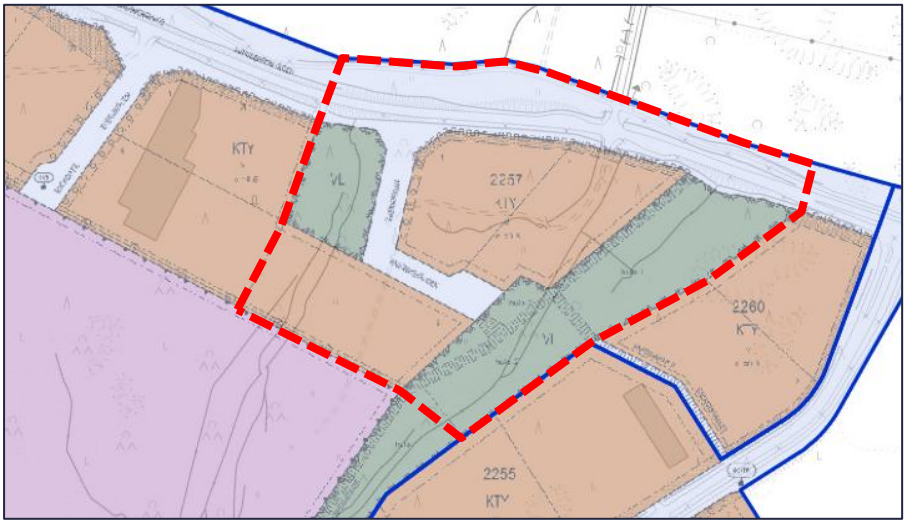


Bild 15. Utdrag ur de gällande detaljplanerna (Kolabackens detaljplan och Viltskogens detaljplaneändring samt Viltskogens detaljplan). Planändringsområdets ungefärliga läge visas med röd streckad linje. Ej i skala.

Tomtanvändningsutkast

Planeringsområdets huvudsakliga markägare EKE-Rakennus Oy har låtit utarbeta ett preliminärt tomtanvändningsutkast för en del av planeringsområdet, som detaljplaneändringens mål för sin del baserar sig på. På bilden nedan visas ett utdrag ur tomtanvändningsutkastet.

Bild 16. Utdrag ur tomtanvändningsutkast 30.10.2024. EKE-Rakennus Oy / Sweco Finland Oy.

Byggnadsordning

Kyrkslätts kommuns byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 7.10.2019, 85 § och den trädde i kraft 1.1.2020.

Kyrkslätts kommun har påbörjat en revidering av byggnadsordningen. Syftet med revideringen av byggnadsordningen är att uppdatera den så att den stämmer överens med byggnadslagen, som trädde i kraft 1.1.2025. Avsikten är att den reviderade byggnadsordningen ska bli klar våren 2025. Förslaget till byggnadsordning har varit framlagt 4.3–2.4.2025.

Baskarta

Baskartan uppfyller kraven för en baskarta för JHS 185 Detaljplan.

Byggförbud

I planeringsområdet gäller inga byggförbud.

Skyddsbeslut

I planeringsområdet finns inga gällande skyddsbeslut.

Övriga beslut, planer och program som berör området och som trätt i kraft eller som är under planering

Nätverket för kolneutrala kommuner (HINKU)

HINKU-nätverket uppstod ursprungligen genom projektet Mot en kolneutral kommun som leddes av Finlands miljöcentral. HINKU-nätverket fortsätter med arbetet att minska kommunernas klimatutsläpp, främja det lokala välmåendet och förbättra verksamhetsbetingelserna för näringslivet som påbörjades inom projektet.

Kyrkslätts kommun har förbundit sig till HINKU-kommunernas mål att i omfattande grad skära ner på sina koldioxidutsläpp. HINKU-kommunernas gemensamma mål är att minska utsläppen med 80 procent från 2007 års nivå fram till 2030.

Detaljplanens mål är inte särskilt betydande med tanke på koldioxidneutralitet, eftersom avsikten med planen främst är att ändra markanvändningens ordning – syftet är inte att avsevärt ändra ytorna för olika markanvändningsformer eller byggrätter eller anvisa nya markanvändningsformer.

Genomförande av Herrgårdsskogen och Energistigen

För Herrgårdsskogens rekreationsområde i den östra delen av planeringsområdet utarbetades Energistigens grönplan i mars 2024. Förutom den egentliga gång- och cykelleden omfattar planen hela rekreationsområdet. Grönplanen baserar sig på den gällande detaljplanen. På bilden nedan visas ett utdrag ur planens karta.

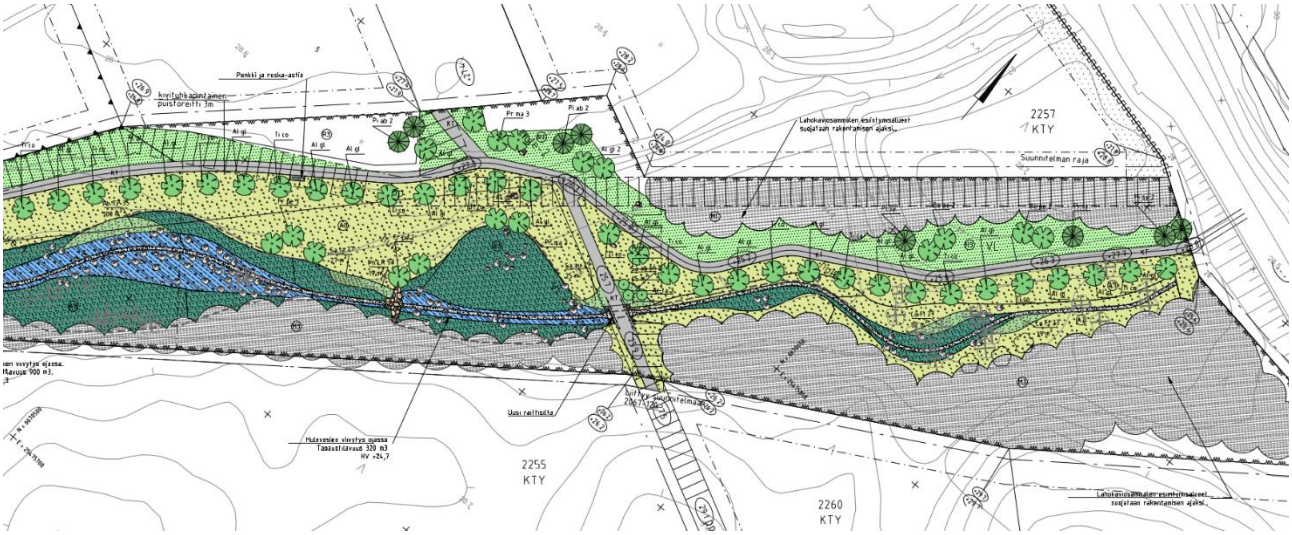


Bild 17. Utdrag ur Energistigens grönplan vid den nordöstra delen av planändringsområdet. Obs. kartnorr ligger uppe till höger och Sundsbergsvägen i bildens högra kant. Källa: Kyrkslätts kommun/Sitowise Oy, 13.3.2024.

Utredningar som utarbetats för området i utgångsskedet eller tidigare, bland annat inventeringar

Gatu- och vattentjänstplaner har beaktats vid avgränsningen av kvarters- och gatuområdena.

Naturförhållandena har granskats hösten 2025. Innehållet i utredningen behandlas noggrannare under punkt *3.1.2 Naturmiljö > Naturförhållanden, naturens mångfald, naturskydd > Vegetation och naturtyper.* Rapporten finns som bilaga till planbeskrivningen.

4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN

4.1 Behov av detaljplanering

Den aktör som den huvudsakliga markägaren i planeringsområdet, EKE-Rakennus Oy, känner till anser att placeringen i Kolabacken i Kyrkslätt är bra och att användningsändamålet för den gällande detaljplanen motsvarar deras affärsverksamhet. Aktören har emellertid framfört att det behövs en stortomt för deras behov. Av denna orsak föreslår markägaren att den plan som berör deras mark ändras för att möjliggöra affärsverksamheten.

4.2 Inledande av planering och därtill anknutna beslut

Energigrändens detaljplan, genom vilken man ändrar Kolabackens detaljplan, har inletts på markägarens initiativ. Markägarens planläggningsinitiativ har daterats 29.10.2024.

Kyrkslätts kommunstyrelse godkände inledningsavtalet mellan kommunen och markägaren 27.1.2025.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

De som har möjlighet att delta i planläggningen är markägarna på planeringsområdet samt de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas avsevärt av planen samt de myndigheter och samfund vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. Dessa olika parter kallas intressenter. Intressenter för ändringen av Kolabackens detaljplan är bl.a.:

Markägare och invånare

- Markägare och invånare på planeringsområdet och dess närområde
- kommunens invånare

Företag

- företag i närområdena
- Caruna Espoo Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- Microsoft 3465 Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- DNA Oy

Föreningar och andra sammanslutningar

- Kyrkslätts miljöförening rf
- Skyddsföreningen för Finnträsk rf
- Kyrkslätts Natur och Miljö rf
- Kyrkslätts företagare rf

- Invånarföreningarna i närområdet

Myndigheter

- Kyrkslätts kommun: byggnadstillsynen, infratjänsternas investeringstjänster, underhållstjänster, tomttjänster, geodatatjänster, trafiksystemtjänster, miljöskydd, näringstjänster
- Kyrkslätts Vatten
- Nylands förbund
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Räddningsverket i Västra Nyland
- Västra Nylands museum
- Esboregionens miljöhälsa
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik HRT
- Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster HRM

4.3.2 Anhängiggörande

Detaljplaneändringen kungörs anhängig efter kommunens behandling. Till karaktären är projektet näringspolitiskt.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Datum	Deltagande	Myndighetssamarbete
17.4.2025	Program för deltagande och bedömning (PDB) samt planutkast.	
24.4.2025 § 41	Samhällstekniska nämnden beslutade bland annat att godkänna programmet för deltagande och bedömning för Energigrändens detaljplan (62 § OAL, 63 § OAL), lägga fram planens beredningsmaterial offentligt i enlighet med 62 § i OAL och 30 § i MBF samt begära utlåtanden om planens beredningsmaterial.	
26.5. –27.6.2025	PDB och beredningsmaterialet läggs fram offentligt. Intressenterna hade möjlighet att framföra sin åsikt. Utlåtanden begärdes från myndigheter, föreningar och andra sammanslutningar. Om planen inlämnades nio utlåtanden och dessutom meddelade Nylands förbund att det inte avger något utlåtande.	
10.11.2025	Responsrapport i utkastskedet. Rapporten finns som bilaga till planbeskrivningen.	
20.11.2025	Planförslag.	
27.11.2025, 72 §	Kommunutvecklingsnämnden beslöt att föreslås för kommunstyrelsen att bemötandena godkänns, att detaljplaneförslaget läggs fram och att utlåtanden begärs.	
15.12.2025, 404 §	Kommunstyrelsen beslutade godkänna de bemötanden som utarbetats till responsen på detaljplanens beredningsmaterial, lägga fram förslaget till detaljplan och anslutande dokument offentligt i enlighet med 65 § i OAL och 27 § i MBF under minst 30 dagar samt begära utlåtanden om planförslaget.	
19.1–20.2.2026	Planförslaget lades fram offentligt Intressenterna hade möjlighet att framföra anmärkningar. Utlåtanden begärdes från myndigheter, föreningar och andra sammanslutningar. Om planen inlämnades nio utlåtanden och dessutom meddelade Nylands förbund att det inte avger något utlåtande.	
7.4.2026	Flygekorrsutredning baserat på utlåtanden i förslagsskedet.	

5.5.2026	Responsrapport från förslagsskedet. Rapporten finns som bilaga till planbeskrivningen.
16.9.2026	Revidering av detaljplan efter planförslaget. Den justeringar som gjorts i planen efter att planförslaget var framlagt listas nedan under punkt 4.4.2 > Intressenternas mål. Eftersom justeringarna främst är av teknisk karaktär, minskar byggrätten jämfört med lösningen i förslagsskedet och de som berörs av ändringarna har hörts separat. Det har inte ansetts vara nödvändigt att lägga fram planförslaget på nytt.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Myndigheter och offentliga sammanslutningar har informerats om inledandet av planläggningen genom att skicka programmet för deltagande och bedömning till dem. Myndighetsparter har informerats separat om framskridandet av planeringen. Vartefter att planläggningen framskred begärdes utlåtanden om planförslaget. Myndigheterna har inte framfört något behov av myndighetssamråd (66 §, 2 mom OAL).

4.4 Detaljplanens mål

4.4.1 Mål som baserar sig på utgångsmaterialet

Markägarens mål

Markägarens syfte är att ändra detaljplanen så att den stämmer överens med principerna för det utarbetade tomtanvändningsutkastet, så att planen skulle uppfylla behoven för den kända aktören (en stortomt).

Mål som ställts upp av kommunen

Kommunens mål är att planlösningen ansluter på ett naturligt sätt till de angränsande detaljplanerna och att gatu- och vattentjänstplaner som utarbetas för området beaktas i den utsträckning som är nödvändigt.

Mål som härletts från planeringssituationen

Detaljplanens mål stämmer överens med den gällande landskapsplanen (utvecklingszon för tätortsfunktioner).

Detaljplanens mål avviker från den föråldrade generalplanen. Detta har behandlats under punkt 3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet > Motiveringar till varför generalplanen är föråldrad 16.

Detaljplanens mål stämmer överens med principen i den gällande detaljplanen. Målet är inte att avsevärt ändra markanvändningsformerna eller byggrätten i området.

Mål som härletts från områdets förhållanden och egenskaper

Inga särskilda mål kan härledas med tanke på naturmiljön, landskapet eller den byggda miljön, med undantag av en livsmiljö för fladdermöss som finns i den östra delen och till en liten del i den västra kanten av planområdet. Naturförhållandena har kontrollerats 2025. Baserat på granskningen kan det konstateras att det inte längre finns sådana naturvärden i det västliga området för närrekreation som borde beaktas i planen. Innehållet i utredningen behandlas noggrannare under punkt *3.1.2 Naturmiljö > Naturförhållanden, naturens mångfald, naturskydd > Vegetation och naturtyper.* Utredningen finns också som bilaga till planbeskrivningen.

4.4.2 Mål som uppkommit under processen, preciserade mål

Intressenternas mål

Baserat på respons som inlämnats på planutkastet och övriga preciserade mål har följande ändringar gjorts i planen:

- Sträckningen för gång- och cykelleden i det östliga VL-området har justerats så att den motsvarar den verk-

liga situationen. Avgränsningarna av hule-områdena har ändrats så att de motsvarar sträckningen för leden.
- Dimensioneringen av Energigrändens vändplats har justerats så att den motsvarar den verkliga situationen.
- Gränsen för byggnadsytan vid den västra gränsen av KTY-tomten har strukits så att byggnadsytorna för tomten i fråga och tomterna 3 och 4 på den västra sidan är anslutna till varandra.
- Parkens namn har lagts till (befintligt namn)
- Den allmänna bestämmelsen som tillät servicetrafikrutter i områden för hantering av dagvatten på Västerledens sida ströks eftersom den inte var väsentlig.
- Den allmänna bestämmelsen om grön sköldmossa har ändrats. Arten är inte längre särskilt skyddad genom naturvårdslagen utan är fridlyst genom naturvårdsförordningen.
- I fråga om VL-området tillades en allmän bestämmelse som anger att murken ved ska bevaras då den inte förhindrar eller orsakar betydande olägenheter för planeringen och genomförandet av funktioner som anvisats till området.
- Dessutom har konsekvensbedömningen preciserats i sin helhet.

Baserat på respons som inlämnats på planförslaget och övriga preciserade mål har följande ändringar gjorts i planen:

- Användningsändamålet för KTY-tomten har ändrats till formen KTY/ET.
- Gränsen mellan KTY-tomten och Sundsbergsvägen i det nordvästra hörnet av tomten har korrigerats så att den stämmer överens med de nyligen ändrade och gällande fastighetsgränserna. Ändringen gör KTY-tomten 16 m2 mindre och utökar gatuområdet med motsvarande mängd.
- Tomtens exploateringstal har minskats från e=0.50 till e=0.45, vilket minskar byggrätten från 1 783 m^2vy (17 756 m^2vy till 15 973 m^2vy).
- Den södra gränsen till byggnadsytan har strukits, vilket innebär att byggandet kan sträcka sig ända till tomtgränsen.
- Ledningsbelastningen vid den södra gränsen har ändrats till riktgivande. I de allmänna bestämmelserna tillades en bestämmelse om detta alternativa genomförande.
- Under punkt ”Byggnadssätt” i de allmänna bestämmelserna tillades en bestämmelse om att det inte är tillåtet att placera en anläggning som orsakar miljöstörande buller, vibrationer, luftföroreningar eller övriga störningar i kvartersområdet. Dessutom ska bästa möjliga tillgängliga teknik användas för anläggningarna.
- Under punkt ”Byggnadssätt” i de allmänna bestämmelserna tillades en bestämmelse om att tomten ska planteras.
- Under punkt ”Dagvatten” i de allmänna bestämmelserna tillades en bestämmelse om alternativt genomförande av dagvattenavlopp.
- Under punkt ”Energi” i de allmänna bestämmelserna tillades en bestämmelse enligt vilken det är tillåtet att placera parktransformatorstationer i VL-området.
- På grund av responsen på förslaget och ovan nämnda ändringar och preciseringar justerades bland annat planbeskrivningens utgångsuppgifter, planeringssituationen, beskrivningen av detaljplanen och konsekvensbedömningen på många punkter.

Eftersom justeringarna främst är av teknisk karaktär, minskar byggrätten jämfört med lösningen i förslagsskedet och de som berörs av ändringarna har hörts separat. Det har inte ansetts vara nödvändigt att lägga fram planförslaget på nytt.

Detaljplanens kvalitativa mål

Ändringen av detaljplanen innebär att områden för närrekreation (VL) minskar väldigt lite, men VL-områdena bildar en mer sammanhängande helhet. Det separata VL-område som anvisats på den västra sidan av Energigränden i den gällande detaljplanen har förlorat sina naturvärden och utvidgningen av det östliga VL-området ungefär i samma utsträckning skapar ett mer sammanhållet och trivsamt nät av rekreationsområden. I den östra delen ligger utvidgningen av VL-området dessutom i en svacka som har betydelse med tanke på den naturliga hanteringen av dagvatten.

Genom planändringen försvinner en gata, vilket kan minska trafikmängderna i området.

Övriga mål

Inga övriga speciella mål.

4.5 Detaljplanelösningens alternativ och deras konsekvenser

Eftersom detaljplanens mål är förhållandevis enkla och planområdet väldigt litet har det inte ansetts vara nödvändigt att utarbeta separata alternativ till detaljplanen. Planlösningen baserar sig för sin del på ett tomtanvändningsutkast som markägaren låtit utarbeta.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Planområdets yta är cirka 8,26 hektar. De olika markanvändningsformerna och byggrätterna fördelas enligt följande:

Användningsändamål	Areal (ha)	Effektivitet (e)	Byggrätt (m2vy)
KTY/ET	3,5495	0,45	15 973
VL	2,6761	0	-
gatuområde	2,0340	0	-
sammanlagt	**8,2596**	**0,19**	**15 973**

Jämfört med den gällande detaljplanen blir kvartersområdet för verksamhetsbyggnader cirka 0,36 hektar större och samtidigt ökar byggrätten i hela planområdet med cirka 28 våningskvadratmeter. Rekreationsområdet förblir nästan oförändrat och minskar med cirka 0,02 hektar (182 kvadratmeter) och gatuområdet minskar med cirka 0,34 hektar. Områdeseffektiviteten (e), det vill säga byggrättens mängd i förhållande till områdets yta är cirka 0,19.

5.1.2 Service

Detaljplanen kommer sannolikt inte att skapa service, men detta påverkas av branschen för den aktör som etablerar sig i området. Detaljplanen ökar inte behoven av offentlig service.

5.2 Uppnående av mål som berör miljöns kvalitet

Detaljplanen har inga betydande miljökonsekvenser och strävan har varit att lindra konsekvenserna bland annat genom allmänna bestämmelser som reglerar byggnadssättet. Konsekvenser för miljön har bedömts noggrannare i kapitel 5.4.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

KTY/ET – kvartersområde för verksamhetsbyggnader / kvartersområde för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning

Tomt 6 i kvarter 2258 har anvisats som kvartersområde för verksamhetsbyggnader / byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning. Byggnader som betjänar samhällsteknisk försörjning kan till exempel bestå av datacentraler och byggnader och konstruktioner som ansluter till deras verksamhet, såsom fjärrvärmepumpstation, elstation, bränslelager eller reservgeneratorer. Tomten har bildats genom att förena kvarter 2257 i den gällande planen, tomt 5 i kvarter 2258, Energigrändens gatuområde och ett litet område för närrekreation längs med Energigränden. Genom exploateringstalet e=0,45 bildas 15 980 m^2vy byggrätt. Våningstalet är fem (V) och byggnadsytan har anvisats längs med tomtens gränser, med undantag av tomtens västra och södra kanter där byggnadsytan fortsätter till

tomtgränsen. I kanten mot Sundsbergsvägen anvisas objektsbeteckning för en parktransformatorstation (et/m). Kanten mot gatan har anvisats som en del av ett område som ska planteras. Till tomtens södra kant anvisas en ledningsreservering enligt den gällande planen (som riktgivande) och till den norra kanten anvisas en ledningsreservering (som bindande).

Genom detaljplanen försvinner kvarter 2257 och tomt 5 i kvarter 2258.

5.3.2 Övriga områden

VL – Område för närrekreation

Den östra delen av planområdet har anvisats som område för närrekreation. Lösningen stämmer överens med den gällande detaljplanen med dess gång- och cykelleder och dagvattenlösningar, men sträckningen för leden har ändrats så att den motsvarar den genomförda situationen. VL-området har utvidgats västerut och det kompenserar det VL-område som strukits i den västra kanten av planområdet. Enligt de allmänna bestämmelserna är det tillåtet att placera parktransformatorstationer i VL-området.

Gatuområde

Sundsbergsvägen har anvisats som ett gatuområde enligt den gällande detaljplanen och dess gränser eller övriga egenskaper har inte ändrats. Energigränden, som förgrenas söderut från Sundsbergsvägen, har i övrigt strukits, men den första delen har bevarats för en vändplats samt för att ordna underhållet av den nya avloppspumpstationen.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Granskning ur generalplanens perspektiv

På bilden nedan visas ett utdrag ur sammanställningen av Kyrkslätts kommuns gällande generalplaner. Gränserna mellan olika generalplaner har markerats med blå linje. Detta planändringsområde finns i den övre högra hörnet på kartan. Där gäller, i likhet med största delen av bildytan, gällande Kyrkslätts generalplan 2020 som fastställdes 13.9.2000. I bildens nedre vänstra hörn gäller den nyare planen Delgeneralplan för Jorvas och Ingvalsby, som vann laga kraft 18.8.2016.

Principen för det trafiknät som Kyrkslätts generalplan 2020 och delgeneralplanen för Jorvas och Ingvalsby bildar tillsammans är att nuvarande Sundsbergsvägen som går västerut från Sarvvik planskilda korsning (Sarvviksporten) skulle dras mot sydväst som en parallell led till Västerleden i riktning mot den planskilda korsningen mellan Västerleden och Ring III, där den skulle ansluta till Ring III på den norra sidan av den planskilda korsningen. Från Masabyhållet skulle Sundsbergsvägen ansluta till den nämnda parallellvägen underordnat genom en T-korsning. Mellan Västerleden och parallellvägen anvisas område för företagsverksamhet (PT) och till den norra sidan av Sarvvik planskilda korsning anvisas område för centrumfunktioner (C).
I delgeneralplanen för Jorvas och Sarvvik som utarbetats senare har den planskilda korsningen mellan Västerleden och Ring III samt området längs Ring III därifrån norrut ändrats trafikmässigt så att de korsande lederna av Ring III och Västerleden är ”förbindelsebehov för vägtrafik som ska undersökas”.

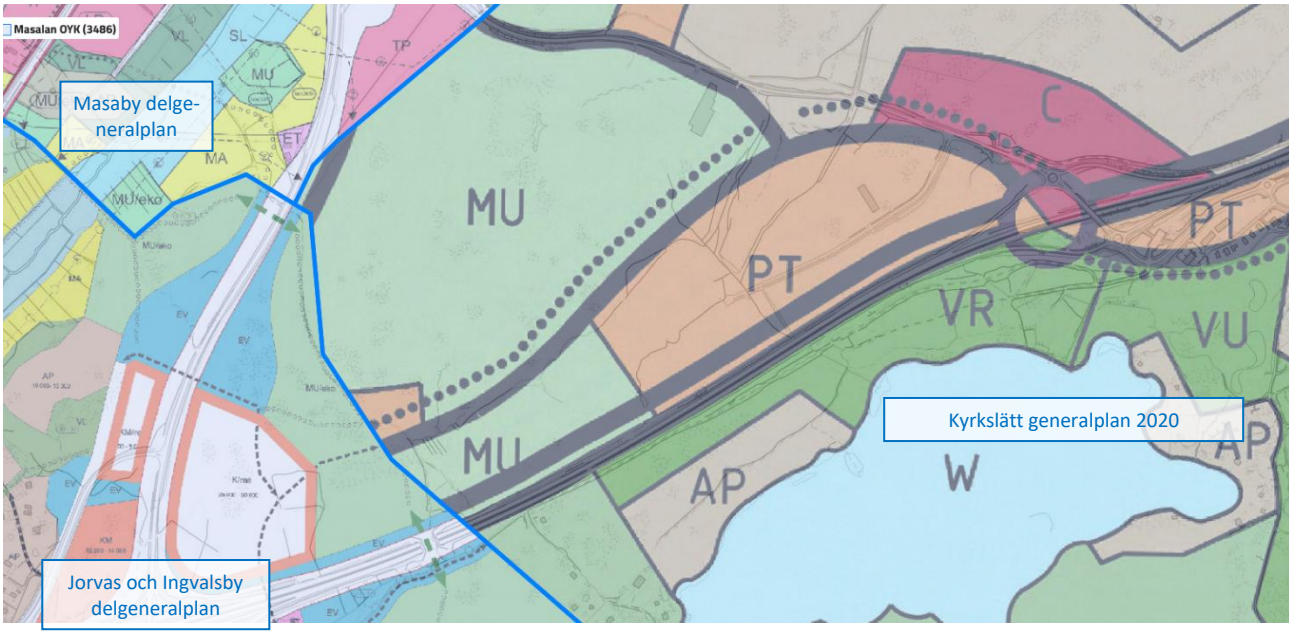


Bild 18. Utdrag ur sammanställningen av Kyrkslätts kommuns gällande generalplaner. Gränserna mellan olika generalplaner har markerats med blå linje.

Efter de ovan nämnda generalplanerna utarbetades den omfattande planen Kolabackens detaljplan, som vunnit laga kraft 17.2.2023. I Kolabackens detaljplan har Sundsbergsvägen anvisats till sin nuvarande plats, det vill säga till skillnad från generalplanen 2020 som en direkt förbindelse från Masaby till Sarvviks planskilda korsning. I Viltskogens detaljplan som vunnit laga kraft 22.1.2020 anvisas dessutom Sundsbergs företagsväg som till idén motsvarar den parallella vägen till Västerleden i generalplan 2020 – men med en placering betydligt närmare Västerleden. I Kolabackens detaljplan har Sundsbergs företagsväg förlängts vidare mot sydväst.

På bilden nedan visas en granskning av markanvändningen på generalplanenivå där principen för markanvändningen i de gällande generalplanerna och detaljplanerna har beaktats.

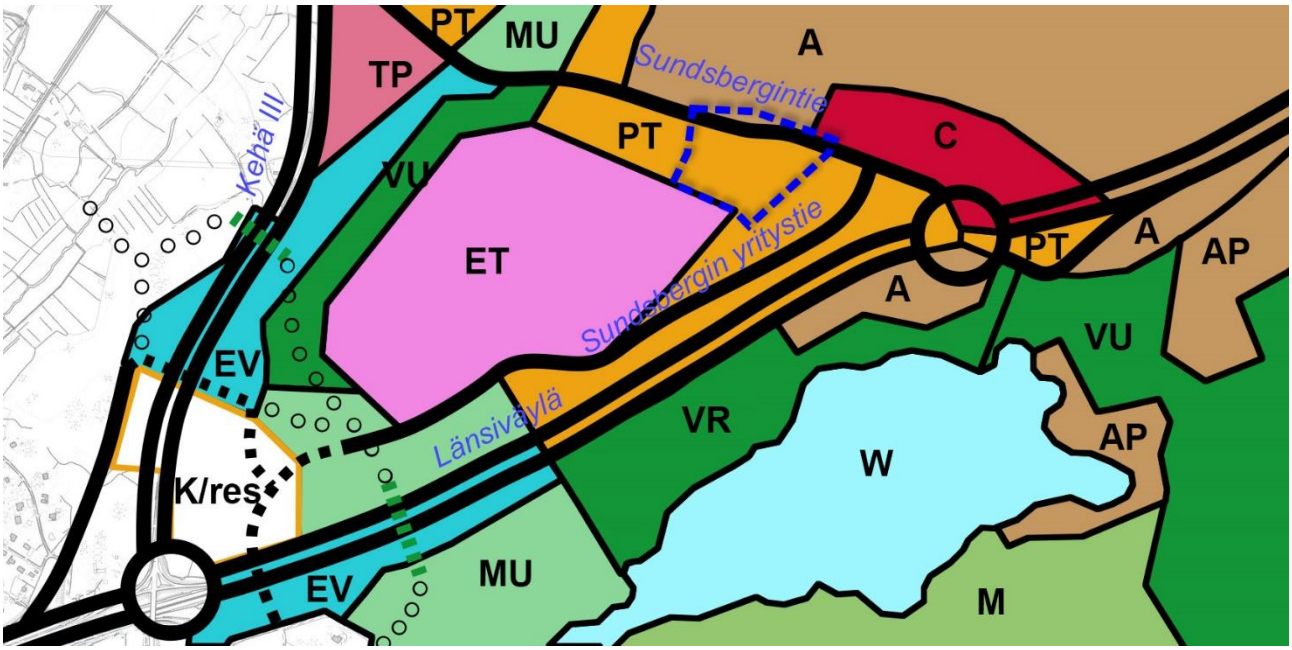


Bild 19. Granskning av markanvändning på generalplanenivå som gjorts baserat på gällande generalplaner och detaljplaner. Planändringsområdets ungefärliga avgränsning med blå streckad linje. Den västra sidan av Ring III har inte visats. Obs. Det är inte fråga om någon plan med rättsverkningar.

Baserat på granskningen av markanvändningen på generalplanenivå kan det konstateras att syftet med detaljplaneändringen om att bilda en större KTY-tomt lämpar sig väl för den helhet som bildas av generalplanerna. I planändringen står nätet av rekreationsområden, som kommer att förändras, inte i konflikt med generalplanenivån och Energigränden som stryks som återvändsgränd förhindrar eller försvårar inte planeringen av markanvändningen i närheten.

5.4.2 Detaljplanens förhållande till de innehållskrav som ställts på generalplanen.

1. Samhällsstrukturen fungerar, ekonomin och ekologin är hållbara

   Genom detaljplanen ändras det befintliga och det kommande företagsområdet endast i liten mån. Ändringsområden ansluter direkt till den befintliga regionala huvudleden Sundsbergsvägen.

2. Den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas

   Ändringsområdena ansluter direkt till den befintliga regionala huvudleden Sundsbergsvägen. Se även punkten ovan.

3. Boendebehov och tillgång till service

   I planändringen anvisas inget boende och därför påverkar planen inte tillgången till service. Användningsändamålsformerna i området bevaras oförändrade.

4. Möjligheterna till att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och den lätta trafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och hållbart sätt med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin

   Eftersom området för planändringen ansluter till det befintliga trafiknätet och en regional huvudgata med separata gång- och cykelleder är förutsättningarna för kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik goda. Med samma grunder och eftersom området är en del av den befintliga och kommande samhällsstrukturen står även arrangemangen av energi- och vattenförsörjningen och avfallshanteringen på en hållbar grund med tanke på naturtillgångar och ekonomi.

5. Möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö

   Området för detaljplaneändringen omfattar ett område för arbetsplatser och inte alls något område för boende. Området är tillgängligt på ett tryggt sätt via den förnyade Sundsbergsvägen. Längs gatan har även en separat gång- och cykelled genomförts. Området för närrekreation fortsätter söderut och i rekreationsområdet går också en gång- och cykelled.

6. Verksamhetsbetingelser ordnas för kommunens näringsliv

   Planändringen förbättrar verksamhetsförutsättningarna för näringslivet genom att bilda ett kvarter och en tomt för verksamhetsbyggnader som är lättare att utnyttja.

7. Minskande av miljöolägenheterna

   Planändringen orsakar inga betydande konsekvenser för miljöskydd eller miljöstörningar.

8. Den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas

   Planändringen bedöms inte orsaka några betydande konsekvenser för värdena i den byggda miljön, landskapet eller naturen.

9. Tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation

   Rekreationsområdena minskar en aning (cirka 180 m^2) men splittringen av dem minskar. Området för närrekreation i den östra delen blir bredare.

5.4.3 Konsekvenser för den byggda miljön

Befolkningsstruktur och -utveckling i planområdet, boende

Planen har inga konsekvenser för befolkningen eller boendet.

Samhällsstruktur, tätortsbild

Jämfört med den gällande planen bedöms denna plan inte orsaka några betydande konsekvenser för samhällsstrukturen eller tätortsbilden. Kvartersstrukturen förändras, vilket också innebär att tätortsbilden förändras en del, när byggandet av den nya KTY/ET-tomten koncentreras och betonas på olika sätt. I förhållande till den gällande detaljplanen förändras mängden byggande inte väsentligt (+35 k-m2 / +0,2 %) och byggnadens tillåtna höjd förändras inte (V).

I detaljplanens allmänna bestämmelser tas ställning till byggandets kvalitet. Syftet med bestämmelserna är att anpassa nybyggnationen till kvarteren i närmiljön och på så sätt förbättra tätortsbildens sammanhållenhet.

Service, arbetsplatser och näringsverksamhet

Planen bedöms inte orsaka några betydande konsekvenser för servicen. Konsekvenserna för arbetsplatser bedöms vara lindriga, men detta påverkas slutligen av branschen för det företag som etablerar sig på tomten, vilket å sin sida kan påverkas av tomternas nya struktur: tre förhållandevis små tomter blir en stor tomt. Den nya tomten möjliggör olika stora aktörer på ett mångsidigare sätt.

Rekreation

Planen bedöms ha positiva, om än väldigt lindriga, konsekvenser för rekreation. Trots att området för närrekreation minskar en aning (med 182 kvadratmeter) ansluter det genom planändringen till en större helhet av rekreationsområden på en ny plats i den östra kanten av området och betjänar på så sätt rekreationen bättre.

Planen har inga konsekvenser för rekreationsservicen.

Trafik

Planen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för trafiken, trafikalstringen eller trafiksäkerheten och inte heller för förutsättningarna för kollektivtrafik eller gång- och cykeltrafik. Förbättringsarbetena längs Sundsbergsvägen har avslutats och i arbetena beaktades bland annat tryggare gång- och cykelförbindelser bättre än i nuläget. Planändringen påverkar inte Sundsbergsvägen på annat sätt än genom att Energigränden försvinner: Energigränden, som anvisas i den gällande detaljplanen, är en återvändsgränd som betjänar endast tre KTY-tomter samt en gång- och cykelled som går som en genomfört österut till Energistigen. Denna förbindelse för gång- och cykeltrafik försvinner, men i planen bevaras fortfarande en ersättande förbindelse mot nordost till Sundsbergsvägen.

Avlägsnandet av den ovan nämnda återvändsgränden Energigränden minskar mängden gatuområde och förenklar trafiknätet.

Om byggnader eller konstruktioner som ansluter till datacentralsverksamhet byggs i området är konsekvenserna för trafiken under driften sannolikt lindrigare än för verksamhetsbyggnader, eftersom datacentralsverksamheten inte orsakar någon ständig kundtrafik eller arbetsplatstrafik. Mer betydande konsekvenser för trafiken uppstår under byggnadsarbetena och i fråga om detta bedöms tomtens användningsändamål inte innebära några betydande skillnader.

I detaljplanen allmänna bestämmelser fastställs att minst 50 procent av cykelplatserna ska vara takbelagda eller ligga i ett väderskyddat utrymme. Tillsammans med förbättringen av Sundsbergsvägen förbättrar lösningen förutsättningarna för gång- och cykeltrafik och ökar antagligen cykeltrafikens andel som färdsätt.

Byggd kulturmiljö och arkeologiskt kulturarv

Detaljplanen innebär inga konsekvenser för kulturmiljön eller det arkeologiska kulturarvet.

Teknisk försörjning

Planen har inga betydande konsekvenser för teknisk försörjning. Avlägsnandet av Energigränden minskar behovet av att bygga infrastruktur och förenklar trafiknätet. På så sätt minskar planändringen – visserligen endast en aning – service- och övrig trafik samt kommunens gatuunderhållsplikt.

Om byggnader eller konstruktioner som ansluter till datacentralsverksamhet byggs i området krävs beredskap för en större elförbrukning än för verksamhetsbyggnader.

Genom en allmän bestämmelse tillåts byggande av parktransformatorstationer i området för närrekreation, vilket förenklar planeringen av eldistributionen.

De ledningsreserveringar som anvisats till tomten i norr och söder är till för dagvattenavlopp. Den sydliga reserveringen är riktgivande och enligt den allmänna bestämmelsen kan hanteringen av dagvatten i kvarter 2258 lösas även på ett annat sätt. I den alternativa lösningen ska det enligt bestämmelsen säkerställas och vid behov beaktas att den passar ihop med dagvattensystemen på de andra tomterna i området. Dagvattenlösningen ska presenteras genom planer som bifogas bygglovet. Genom lösningen framförs också alternativ till de tekniska systemen och dessa klarnar först i deras planeringsskede. Genom detta säkerställs också kommunens roll som övervakare i fråga om tekniska lösningar.

Specialfunktioner

Inga betydande konsekvenser.

Miljöskydd och miljöstörningar

I förhållande till den gällande detaljplanen har planen inga betydande konsekvenser för buller, vibrationer, luftkvalitet eller förorenade markområden. Mest störningar uppstår sannolikt under byggnadsperioden. I närheten finns emellertid inga betydande bebyggelsekoncentrationer och transporterna under byggandet ansluter direkt till den regionala huvudgatan (Sundsbergsvägen), vilket innebär att störningarna torde förbli lindriga.

Om byggnader eller konstruktioner som ansluter till datacentralsverksamhet byggs i området ska en allmän bestämmelse följas för deras del. Enligt bestämmelsen är det inte tillåtet att placera en sådan anläggning i området som orsakar buller, vibrationer, luftföroreningar eller övriga störningar som stör miljön. Dessutom ska bästa möjliga tillgängliga teknik användas för anläggningar som byggs i området.

Social miljö

Inga betydande konsekvenser.

5.4.4 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapsstruktur, landskapsbild

Planändringen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för landskapsstrukturen.

I närheten riktas konsekvenserna främst till angränsande kvarters-, gatu- och rekreationsområden, eftersom planen som mest tillåter byggande i fem våningar. Byggandet kan synas även på långt håll. Jämfört med den gällande detaljplanen bedöms konsekvenserna vara väldigt lindriga, eftersom samma mängd byggande ligger en aning tätare och det bildas ett bredare rekreationsområde till exempel på den östra sidan. I den västra kanten av planområdet försvinner ett område för närrekreation, vilket innebär att byggandet sannolikt syns bättre västerut från Sundsbergsvägen.

Naturförhållanden, naturens mångfald, naturskydd

Vegetation

Detaljplanen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för vegetation eller naturtyper. Den allmänna bestämmelse som berör delar av tomten som förblir obebyggda, där det förutsätts planteringen av träd och övrig vegetation, för med sig en del vegetation till miljön.

Herrgårdsskogen och Energistigen
Herrgårdsskogens rekreationsområde och den gång- och cykelled som korsar området, Energistigen, har genomförts enligt planer som blev färdiga 2024. Planen har grundat sig på den gällande detaljplanen och området blev färdigt våren 2026. Rekreationsområdet har på grund av planerna, som baserat sig på den gällande detaljplanen, förändras väldigt kraftigt i fråga om naturvärden (se bild på s. 9). Av denna orsak kan *denna detaljplan* inte anses ha några konsekvenser för Herrgårdsskogens naturvärden.

Grön sköldmossa.
I fråga om den fortsatta planeringen av rekreationsområdena har strävan varit att lindra konsekvenserna genom en allmän bestämmelse: ”Vid planeringen och genomförandet av VL-, hule-1- och hule-2-områdena ska förekomsterna av grön sköldmossa som är en art som är fridlyst genom naturvårdsförordningen beaktas i enlighet med kartläggningen av grön sköldmossa som gjordes i Kolabacken 2020. Om åtgärder och planer som berör området ska förhandlingar föras med miljömyndigheten.” Enligt en allmän bestämmelse ska dessutom murken ved i VL-området bevaras då den inte förhindrar eller orsakar betydande olägenheter för planeringen och genomförandet av funktioner som anvisats till området. Bestämmelsen ökar för sin del naturens mångfald.

Djur
Detaljplanen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för häckande fåglar eller levnadsförhållandena för flygekorre, boknätfjäril, fetörtsblåvinge eller trollsländor eller för åkergrodan.

Fåglarnas kollisionsrisk har minskats genom en allmän bestämmelse som anger att byggnaderna ytterväggar inte får omfatta stora ytor i reflekterande material, såsom glas. Glasytor kan användas om glaset är mönstrat eller om konstruktionselement som minskar kollisionsrisken placeras framför glaset.

Fladdermöss
Det område som är viktigt för fladdermöss (klass II) i öster, som konstaterats i naturutredningen, ligger i ett område för närrekreation som anvisas både i den gällande planen och denna planändring. Levnadsförhållandena kan i viss mån antas bli bättre eftersom bredden av det sammanhållna rekreationsområdet ökar genom planändringen.
I väst har träden på den intilliggande tomten utanför detta planområde avlägsnats eftersom detta är tillåtet enligt den gällande detaljplanen. Av denna orsak finns området i klass II inte längre kvar. Av detta område i klass II har endast en liten del sträckt sig till området för denna planändring. Området ligger i den gällande planens VL-område. Genom den trädfällning som gjorts i misstag i VL-området 2024 har naturvärdena även i detta område förlorats. Trädfällningen har försvagat naturvärdena i området, men eftersom träden fällts innan denna planändring blev anhängig kan förlusten av naturvärden inte anses vara en konsekvens av denna planändring. Av denna orsak bedöms detaljplaneändringen inte ha några betydande konsekvenser för fladdermössens levnadsförhållanden.

Flygekorre
Även om det finns en skogsfläck som har potential med tanke på flygekorrens livsmiljökrav och flera hålträd i området observerades inga spår av flygekorre i området, troligtvis eftersom området är isolerat i förhållande till övriga skogsområden. Av denna orsak bedöms detaljplanen inte ha några konsekvenser för flygekorren.

Vattendrag och vattenhushållning

Planeringsområdet förändras från ett obebyggt område delvis till tomtmark. KTY/ET-tomten kan karaktäriseras av stora ogenomsläppliga ytor (belagda ytor och tak). Av denna orsak ökar planen dagvattenbildningen. Konsekvenserna har lindrats genom att anvisa en reservering för ett dagvattenavlopp till tomten samt genom flera allmänna bestämmelser som berör hantering av dagvatten. Uppkomsten av dagvatten stävjas också genom en allmän bestämmelse som anger

att träd och övrig vegetation ska planteras på de obebyggda delarna av tomten där det inte finns några kör- eller gångvägar, parkeringsplatser eller andra konstruktioner eller serviceområden som betjänar användningen av området.

I förhållande till den gällande detaljplanen bedöms konsekvenserna vara väldigt lindriga, eftersom planändringen inte väsentligt förändrar områdenas användningsändamål. Området för närrekreation i den östra delen (Herrgårdsskogen) utvidgas så att det omfattar bland annat den nuvarande sänkan och en del av området längs bäcken, vilket till och med är en bättre lösning jämfört med den gällande planen. Detta förbättrar möjligheterna att ordna hanteringen av dagvatten på ett naturligt sätt. Området för Energistigen och Herrgårdsskogen har planerats och byggts på ett parkliknande sätt och arbetena blev färdiga våren 2026. I planeringen och genomförandet beaktades även hanteringen av dagvatten.

Den ovan nämnda ledningsreserveringen intill den södra gränsen till KTY/ET-tomten går över sänkan som tillsammans med den goda användbarheten av tomten kräver att tomten jämnas ut och att en stödmur byggs vid tomtens södra gräns. Utjämningen och stödmuren förhindrar också dagvattnet från att rinna till tomten på den södra sidan. Enligt den allmänna bestämmelsen kan hanteringen av dagvattnet i kvarter 2258 i stället för det riktgivande dagvattenavloppet också ordnas på annat sätt. I den alternativa lösningen ska det säkerställas och vid behov beaktas att den passar ihop med dagvattensystemen på de andra tomterna i området. Dagvattenlösningen ska presenteras genom planer som bifogas bygglovet, vilket säkerställer kommunens övervakande roll i fråga om lösningarna. Genom lösningen framförs också alternativ till de tekniska systemen och dessa klarnar först i deras planeringsskede.

Detaljplanen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för vattendrag eller grundvatten. I de allmänna bestämmelserna styrs hanteringen av dagvatten genom många olika bestämmelser och i dem tas även ställning till hanteringen under byggnadsskedet. På grund av dessa bedöms detaljplanen inte heller orsaka några betydande konsekvenser för Finnträsk eller bad- och bruksvatten.

Jord- och skogsbruk

Inga betydande konsekvenser.

5.4.5 Övriga konsekvenser

Konsekvenser för ekonomin

Detaljplanen har positiva konsekvenser för kommunens ekonomi, eftersom Energigränden, vars genomförande och gatuhållning kommunen skulle ha svarat för, försvinner. Gatan har ännu inte byggts. I övrigt baserar sig byggandet av infrastrukturen i närheten på den gällande planen för Kolabacken och byggandet pågår redan.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Planen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för trafiksäkerheten eller människors levnadsförhållanden och hälsa. Planen ökar i viss mån trafiken, det vill säga också partikelutsläppen, och på så sätt påverkar den miljöns renhet på ett negativt sätt. I förhållande till den gällande planen är konsekvenserna emellertid lindriga och i viss mån positiva när återvändsgränden Energigränden stryks.

Konsekvenser för klimatet

Detaljplanen förändrar och kompletterar området för verksamhetsbyggnader enligt den gällande detaljplanen.

Strävan har varit att lindra klimatkonsekvenserna genom planens allmänna bestämmelser, i vilka det tas ställning bland annat till utnyttjande av solenergi och övriga förnybara energiformer samt överhettning av byggnader.

I detaljplanens allmänna bestämmelser fastställs att det ska anvisas tillräckligt med cykelplatser och av dem ska minst 50 procent vara takbelagda eller placeras i ett väderskyddat utrymme. Tillsammans med förbättringen av Sundsbergsvägen förbättrar lösningen förutsättningarna för gång- och cykeltrafik och ökar antagligen cykeltrafikens andel som färdsätt, vilket lindrar klimatkonsekvenserna.

Kolkarta. Konsekvenser för klimatet har dessutom bedömts genom Finlands miljöcentrals verktyg Kolkarta. Det kartbaserade verktyget baserar sig på planens områdesreserveringar (användningsändamål) som matas in i tjänsten. För varje område väljs ett så sanningsenligt användningsändamål som möjligt från tjänstens urval. För jämförelsens skull har konsekvensbedömningen gjorts både 1) för den gällande detaljplanen och 2) planförslaget. I båda planerna används följande beteckningar för användningsändamål med motsvarande områdesuppgifter i Kolkartan:

Detaljplan	> Kolkarta
KTY/ET	> KL (affärs- och kontorsbyggnader)
VL	> VL (område för närrekreation, närskog)
gata	> L (trafikområde)

1) Enligt Kolkarta skulle genomförande enligt den gällande planen minska kolreservoarerna fram till 2030 med uppskattningsvis cirka 1876 tCO2 i hela området, det vill säga 227 tCO per hektar.

2) Enligt Kolkarta skulle genomförande enligt planändringen minska kolreservoarerna fram till 2030 med uppskattningsvis cirka 1882 tCO2 i hela området, det vill säga 228 tCO per hektar.

Resultaten förvrängs till en del av att träden i det västliga rekreationsområdet (VL) har avverkats och kolreservoar således redan förlorats, men dessa uppgifter ingår sannolikt inte ännu i Kolkartans bakgrundsmaterial. I beräkningen 1) där det avverkade område anvisats som rekreationsområde förblir planens uppskattade konsekvenser för kolreservoaren lindrigare än i verkligheten. I beräkningen 2) där det avverkade området anvisats som tomtmark är planens uppskattade konsekvenser för kolreservoaren för stor. Men eftersom skogen avverkats ganska nyligen och Kolkartans bedömning inte kan justeras i fråga om detta och eftersom området endast omfattar 0,6 hektar, har dess konsekvenser inte granskats mer.

Nedan visas Kolkartans beräkningskartor i båda beräkningssituationerna.

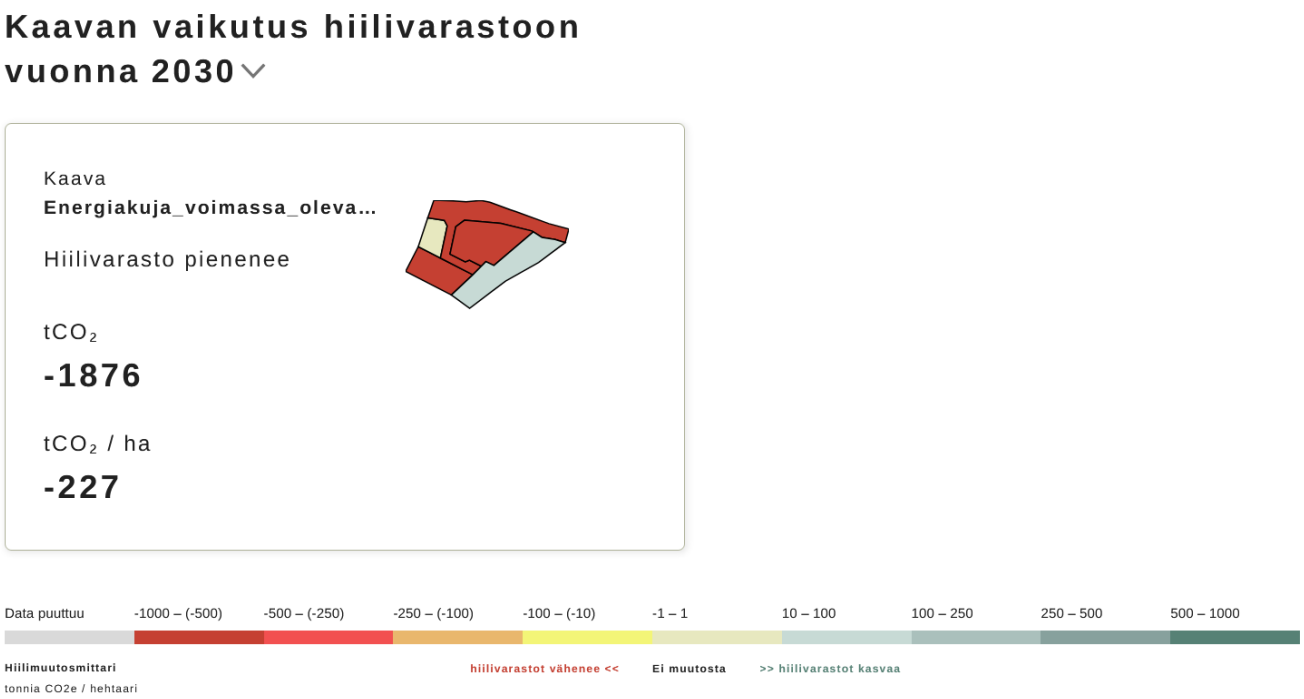


Bild 20. Kolkartans uppskattning av den gällande detaljplanens konsekvenser för kolreservoaren. (Källa: hiilikartta.arvoin.org)

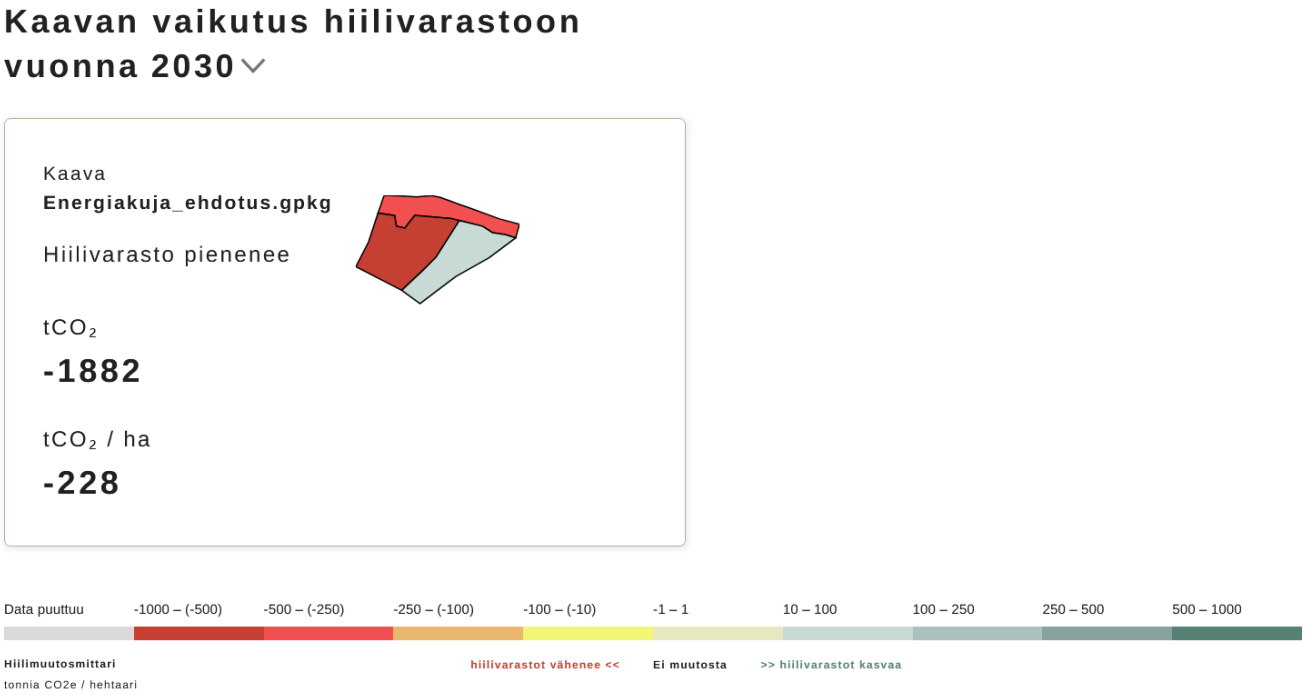


Bild 21. Kolkartans uppskattning av detaljplaneändringens konsekvenser för kolreservoaren. (Källa: hiilikartta.arvoin.org)

Planändringens konsekvenser jämfört med den gällande detaljplanen bedöms vara obetydande; skillnaden är endast cirka 0,4 procent.

I förhållande till den rådande obebyggda situationen är konsekvenserna större. Kolreservoaren, som minskar med 1876 tCO2e fram till 2030, motsvarar grovt uppskattat koldioxidavtryck av cirka 250 finländare (2021).
I detta fall har konsekvensbedömningen i förhållande till den gällande detaljplanen (som upphör att gälla genom denna planändring) ansetts vara viktigare än en jämförelse med det rådande nuläget. Detta är motiverat eftersom den för tillfället gällande planen och dess konsekvenser för miljön och klimatet förblir i kraft om denna planändring inte träder i kraft. Detta innebär att planändringens konsekvenser för klimatet bedöms vara obetydliga.

KILVA-verktyget. Konsekvenserna för klimatet har även bedömts med Tillstånds- och tillsynsverkets KILVA-verktyg, ”checklista för en klimathållbar planläggning”. Verktyget skapar ett diagram som åskådliggör konsekvenserna av de val som gjorts i planen för klimathållbarheten. Resultaten kan å ena sidan ses ur planändringens perspektiv (det vill säga som en förändring i den gällande planen) och å andra sidan baserat på planförändringens förhållande till det rådande nuläget i området.

Baserat på KILVA-verktyget består planens svagheter med tanke på klimathållbarhet av utnyttjande av det befintliga och resurssmarthet, skogarnas kolsänkor och kolreservoarer, bevarande av kol i den kommande strukturen, tyngdpunkt i färdmedelsfördelningen, utnyttjande av förnybar energi, energieffektivitet, resurseffektivitet vid infrastruktur och teknisk försörjning, beaktande av klimatrisker samt identifiering av riskfaktorer som uppstår genom extrema väderförhållanden. En styrka konstaterades vara att biltrafiken minskar.

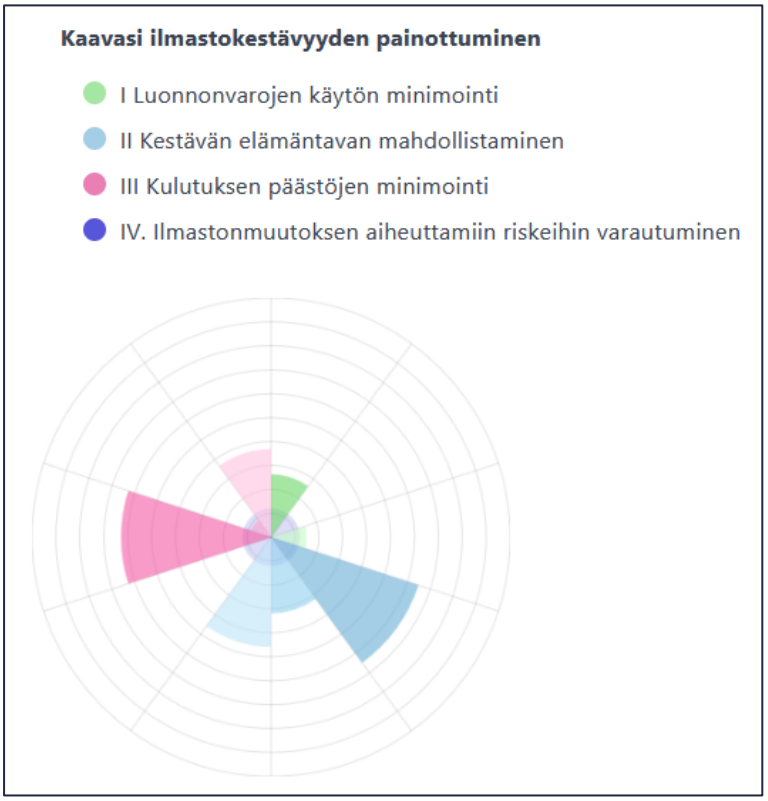


Bild 22. Checklista för en klimathållbar planläggning (KILVA).

Genom detaljplaneändringen försvinner en obebyggd gata (Energigränden), vilket minskar trafiken en aning. Rekreationsområdena minskar en aning (182 m^2), men nya områden bildar en mer sammanhållen helhet när splittringen minskar.

Klimatkonsekvenserna lindras också genom en allmän bestämmelse enligt vilken träd och annan vegetation ska planteras på de delar av tomten som förblir obebyggda.

När planändringen jämförs med den gällande detaljplanen bedöms konsekvenserna för klimatet vara lindriga i sin helhet. En betydande del av de konsekvenser som planeringsområdet orsakar har uppstått redan i samband med den tidigare detaljplanen. Denna planändring förändrar inte märkbart markanvändningen i området eller konsekvenserna för klimatet.

Om byggnader eller konstruktioner som ansluter till datacentralsverksamhet byggs i området är den energiförbrukning som de orsakar betydligt högre än för byggande av verksamhetsutrymmen. Om spillvärmen från datacentralen utnyttjas till exempel i fjärrvärmenätet, vilket planerats för Microsofts intilliggande datacentral, lindras konsekvenserna för klimatet betydligt. Det har också betydelse att den el som används är utsläppsfri.

5.5 Miljöstörningsfaktorer

Enligt detaljplanens allmänna bestämmelser ska kontors- och butiksutrymmen som anknyter till verksamhetsbyggnadernas huvudsakliga användningsändamål skyddas mot buller från fordonstrafiken så att bullernivån är högst 45 dBA.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet av planen

Genomförandet styrs för sin del av gatu- och vattentjänstplanerna.

6.2 Genomförande och tidsschema

Genomförandet av detaljplanen kan påbörjas efter att planen vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Genomförandet av detaljplanen följs upp av byggnadstillsynen vid Kyrkslätts kommun.

16.9.2026

Sweco Finland Oy

Planläggningsarkitekt Pasi Vierimaa arkitekt SAFA, YKS 492	Planläggningsarkitekt Sanukka Lehtiö arkitekt, YKS 446 (Kvalitetssäkring)
Tammerfors	Åbo

KYRKSLÄTTS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR ENERGIGRÄNDEN

Tilläggsuppgifter: www.kyrkslatt.fi
Kontaktuppgifter: Kyrkslätts kommun
PB 20, 02401 KYRKSLÄTT