

KYRKSLÄTTS KOMMUN

MELLERSTA KYRKSLÄTT

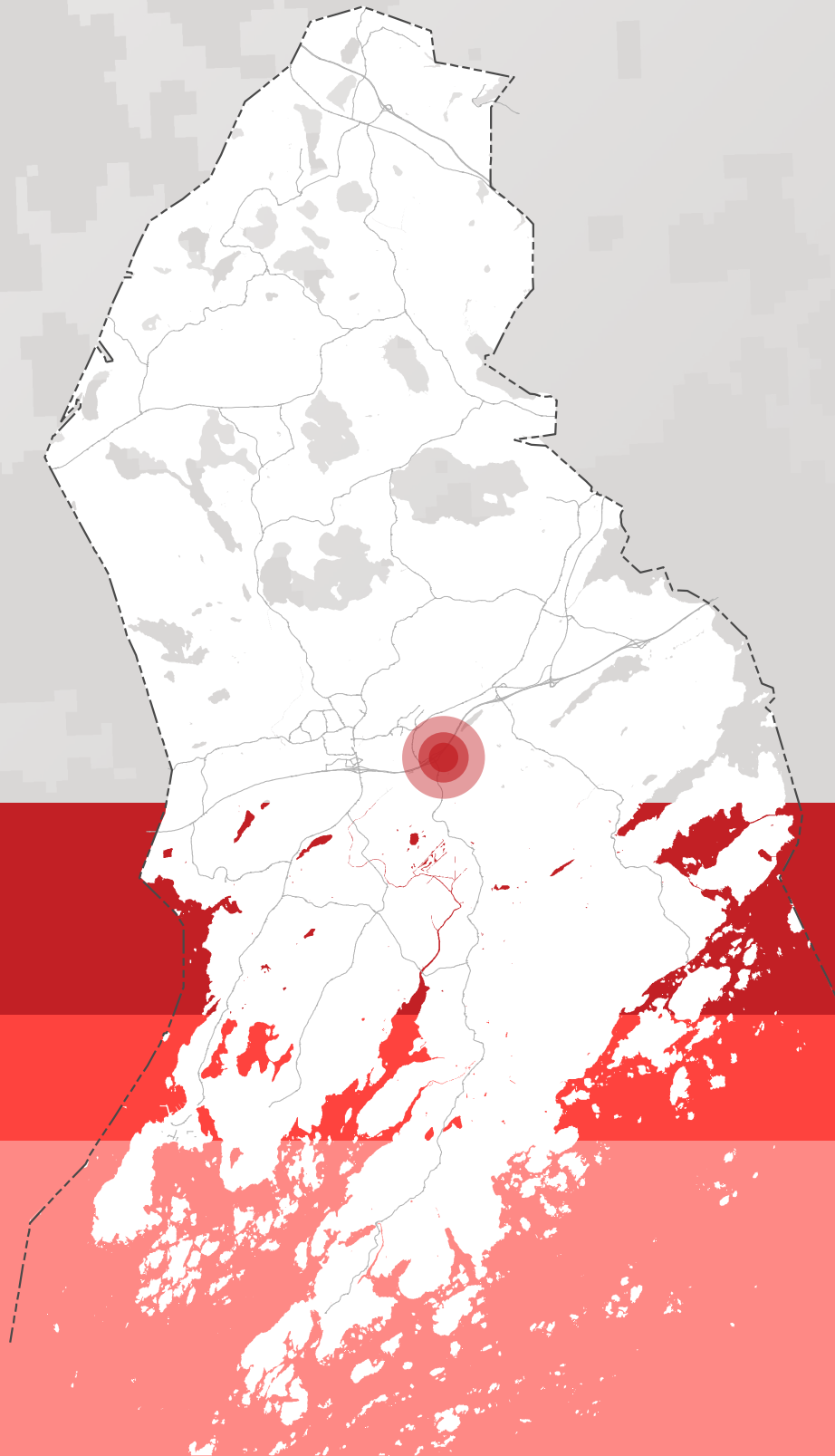
PROJEKTNUMMER 14201

TOLLSPORTEN SÖDRA

DETALJPLANEBSKRIVNING



KIRKKONUMMI
KYRKSLÄTT



BESKRIVNING AV DETALJPLANEN



Kommun

Kyrkslätt

Detaljplanens namn

TOLLSPORTEN SÖDRA

DETALJPLAN

Delar av fastigheterna **257-486-1-309, 257-448-1-146, 257-895-2-16 samt 257-895-2-3**

Södra Tollsportens detaljplan

Planläggare

Planeringsarkitekt: Anniina Lehtonen

Anhäniggjord

25.4.2024 Kungörelse

Behandling

deltagande- och bedömningsplan (OAS)
samhällstekniska nämnden 25.4.2024
förberedande material
samhällstekniska nämnden 25.4.2024
förslag till detaljplan
samhällstekniska nämnden x, kommunstyrelsen x
godkännande av detaljplan
samhällstekniska nämnden x, kommunstyrelsen x och kommunfullmäktige x

Projektnummer

14201

Ritningsnummer:

detaljplan (rit.nr 3501)

Datum

25.4.2024

1. GRUND- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Identifikationsuppgifterna framgår av omslagssidan.

1.2 Placering av planområdet

Tollsportens södra detaljplaneringsområde ligger sydost om Tolsa stationsområde. Det gränsar i norr till mittpunkten av Länsivägen, i öster till det pågående detaljplaneringsområdet för Tolsasjön, i söder till åkermark och i väster till skogsområden. Området är cirka 9,8 hektar stort.

I närheten av området finns bland annat ett daghem, skola och dagligvarubutik. Tolls järnvägsstation ligger i omedelbar närhet till planområdet och det finns goda kollektivtrafikförbindelser. Bussar mot kommuncentrum och huvudstadsregionen stannar på Tollsvägen och i Tollsport. Dessutom finns det busslinjer på Porkalavägen. De omfattande servicetjänsterna i kommuncentrum ligger cirka två kilometer bort.

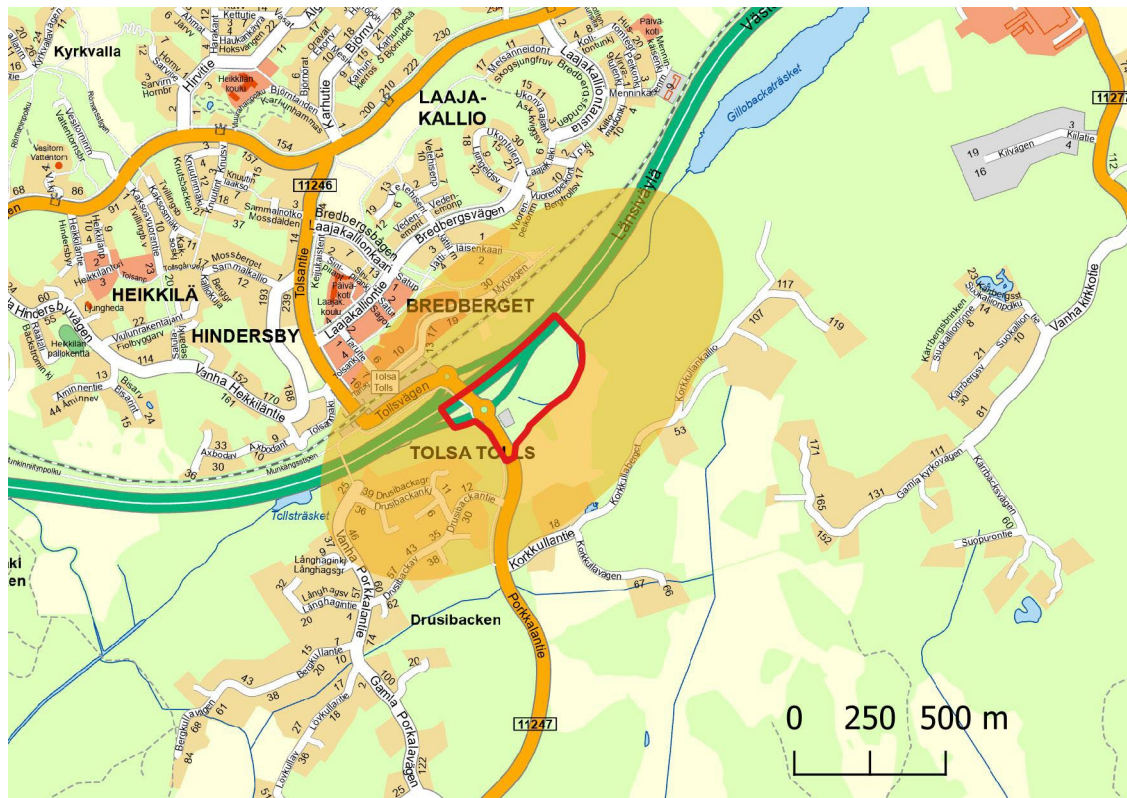


Bild 1. Placeringskarta.

1.3 Planens namn och syfte

Planen benämns som Tollsportens södra detaljplan. Planprojektet har fått sitt namn eftersom det fungerar som en port till den södra delen av Tollsområdet.

Målet är att skapa ett område för högkvalitativa affärs- och kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader med utgångspunkt i de befintliga goda trafikförbindelserna. Planeringen tar hänsyn till områdets synlighet från Västerleden och Porkalavägen.

Planen är sammanlänkad med den parallellt upprättade detaljplanen för Tollsports norra del och detaljplaneändringen, som ligger norr om planeringsområdet. Samtidigt utarbetas också en detaljplan för Tollsträsket på områdets västra sida.

1.4 Innehållsförteckning

1 GRUND- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	
1.1 Identifikationsuppgifter	2
1.2 Placering av planområdet	2
1.3 Planens namn och syfte	
1.4 Innehållsförteckning	4
1.5 Förteckning över bilagor till redogörelsen	
1.6 Förteckning över andra dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som rör planen	5
2 SAMMANFATTNING	
2.1 Steg i planprocessen	6
2.2 Detaljplan	6
2.3 Genomförandet av detaljplanen och ändringen av detaljplanen	7
3. UTGÅNGSPUNKTER	
3.1 Undersökning av förhållandena i planområdet	7
3.1.1 Allmän beskrivning av området	7
3.1.2 Landskap och naturmiljö	7
3.1.3 Byggd miljö	8
3.1.4 Markägoförhållanden	10
3.2 Planeringssituation	11
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som rör planområdet	
3.2.2 Nationella mål för markanvändning	13
4 PLANERINGSFASEN FÖR DETALJPLANEN	
4.1 Behovet av detaljplanering	13
4.2 Inledning av planeringen och beslut som rör detta	13
4.3 Deltagande och samarbete	14
4.3.1 Intressenter	14
4.3.2 Planens initiering	14
4.3.3 Deltagande och interaktionsförfaranden	14
4.3.4 Myndighetssamarbete	14
4.4 Mål för detaljplanen	14
4.5 Alternativ för detaljplaneutformningen och deras inverkan	16
5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	
5.1 Planens struktur	16
5.1.1 Dimensionering	16
5.1.2 Tjänster	17
5.2 Förverkligande av mål för miljö kvalitet	17
5.3 Områdesanvändning	18
5.3.1 Kvarter	18
5.3.2 Övriga områden	19
5.4 Planens inverkan	21
5.4.1 Effekter på stadsbilden, landskapet och byggd miljö	21
5.4.2 Effekter på natur och naturmiljö	23
5.4.3 Ekonomiska effekter	23
5.5 Störningsfaktorer i miljön	24
5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser	24
5.7 Namngivning	26
6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	
6.1 Planer som styr och illustrerar genomförandet	27
6.2 Genomförande och tidplan	27

1.5 Förteckning över bilagor till redogörelsen

1. Utdrag ur Kyrkslätt kommuns aktuella detaljplan
2. Kommunens markägande
3. Naturutredning 2023 för Tollsport detaljplan (Ramboll Oy)
4. Utredning om flygekorrar 2023 för Tollsport detaljplan (Ramboll Oy)
5. Detaljplanen för södra Tollsporten med bestämmelser
6. Illustrationsbild för detaljplanen för södra Tollsporten
7. Kommersiell utredning för Tollsport (utformas under förslagsskedet)
8. Uppföljningsformulär för detaljplan (utformas under godkännandeskedet)

1.6 Förteckning över andra dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som rör planen

1. Kyrkslätt kommuns strategi för åren 2024–2030 (Kyrkslätt kommun)
2. En titt in i framtiden. Vision för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 (Demos Helsinki/Sweco)
3. Markanvändningsplan för Helsingforsregionen (MAL 2023)
4. Klimatkörplan för Kyrkslätt (Gaia Consulting Oy)
5. Utvecklingsutredning av Kyrkslätt nätverk för gång- och cykelvägar och naturstigar (Linea Konsultit Oy)
6. Utredning av vägnät och trafiksäkerhet (Kyrkslätt kommun, Vägverket och Strafica Oy)
7. Utvecklingsprogram för gång- och cykeltrafik i Kyrkslätt (SITO)
8. Byggnadskultur och kulturlandskap i Kyrkslätt (Sigbritt Backman)
9. Historiska vägar i Kyrkslätt (Maunu Häyrynen)
10. Bullerutredning för förbättring av riksväg 51 mellan Kyrkslätt och Kivenlahti, Munkinmäki-Jorvas (Ramboll)
11. Bullermätningar efter att motorvägen färdigställts på sträckan Kivenlahti-Kyrkslätt (FCG Oy)
12. EU-bullerutredning för vägar, komplettering för riksväg 51 Kyrkslätt (SITO)
13. Trafiksystemplan för Kyrkslätt centrala tätortsområde 2040 (Sito Oy)

2. SAMMANFATTNING

2.1 Steg i planprocessen

Enligt Kyrksläotts planlägningsprogram för åren 2023–2027 inleds arbetet med detaljplanen för Tollsport under 2023. Planen har därefter beslutats att genomföras i två delar, vilka är detaljplanen för norra Tollsport och ändringen av detaljplanen samt detaljplanen för södra Tollsport.

Förberedande material för detaljplanen samt programmet för deltagande och bedömning (DPB) behandlas i tekniska nämnden för samhällsbyggnad den 25 april 2024 och detaljplanen kungörs officiellt.

2.2 Detaljplan

Planområdet

Detaljplanområdet för södra Tollsport ligger sydost om Tollsstation. Området gränsar i norr till mittpunkten av Västerleden. I övriga riktningar gränsar planeringsområdet till skogs- och åkerområden och sträcker sig längs med Porkalavägen. För närvarande finns det vägområden samt skogs- och åkerområden som omger området. Planeringsområdets storlek är cirka 9,8 hektar.

Planeringssituation

Detaljplanering har ännu inte utförts för området.

Inom planeringsområdet gäller Kyrksläotts kommuns allmänna plan 2020 (laga kraft 13.9.2000). I den allmänna planen är området markerat som ett område för jord- och skogsbruk (M), som en regional huvudväg (huvud- eller landsväg) och som en planskild korsning. Den sydvästra delen av området är delvis avsatt som ett bycentrumsområde (AT).

Innehåll i detaljplanen

Detaljplanen ligger nära Tolls hållplats i ett område som är i fokus för utvecklingen av markanvändningen. Planlösningen förtätar den befintliga samhällsstrukturen i närheten av stationsområdet på ett lättillgängligt område.

Målet är att skapa ett område för högkvalitativa affärs- och kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader med stöd av de befintliga goda trafikförbindelserna. I planeringen beaktas områdets synlighet från Västerleden och Porkalavägen.

Byggrätten i detaljplanen är totalt cirka 14 200 kvadratmeter, som fördelas enligt följande:

- För kvarteret KM-1 (840) sammanlagt cirka 8 600 kvadratmeter
- För kvarteret KTY (839) sammanlagt cirka 2 000 kvadratmeter
- För kvarteret KTY-2 (838) sammanlagt cirka 3 600 kvadratmeter

I planlösningen är tomtindelningen riktgivande. Det beräknas att cirka 160 arbetsplatser kan placeras inom området.

Det finns två närekreationsområden (VL) inom planområdet, varav det större har två riktgivande områden reserverade för försening och uppsugning av dagvatten samt ett område som ska bevaras i naturligt skick, där åtgärder som försämrar eller förstör ekologiska livsmiljöer för ekorren inte får göras. I planen har även de centrala rörelseriktningarna för ekorren beaktats (eko-1).

Genom detaljplanen skapas en ny Tonttikatu 1 (gatunamn fastställs i planeringsstadiet). Från den nya gatan fortsätter en körväg, där servicekörning är tillåten (körning/h), genom kvarteret

840, parallellt med Västerleden fram till gränsen för detaljplanen. Tolsasportens anslutning och den södra vägbanan på Västerleden avsätts som vägområde (LT). En del av Porkalavägen avsätts som gatudel där inget fordonstillträde får ordnas.

2.3 Genomförandet av detaljplanen och ändringen av detaljplanen

Det har inte gjorts detaljerade beslut om tidtabellen för genomförandet av detaljplanen. Genomförandet och byggandet av detaljplanen är delvis beroende av de privata markägarna i området, eftersom planlösningen innebär en betydande mängd nya byggnadsplatser på privata fastigheter. Genomförandet av detaljplanen kräver markanvändningsavtal.

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Undersökning av förhållandena i planområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet består av Västerledens vägområde samt skogs- och åkermark som omger vägen. Sydost om anslutningsområdet till Västerleden finns en parkeringsplats för anslutningsparkering. Den skogbevuxna zonen präglas av en låg kulle med blandad skog som gränsar till Västerleden och där den högsta punkten på området ligger på cirka 7,5 meter. En bäck löper genom området och rinner genom ett naturskyddsområde till en sjö. Bäckens leder från öst till Gillobackaträsket. Området är som lägst i söder längs bäcken, där marken ligger cirka 2,5 meter över havet. Söder om planeringsområdet fortsätter området som en kulturhistoriskt värdefull landsbygdsmiljö där inget byggande planeras.

3.1.2 Landskap och naturområden

Planeringsområdet är en del av en stor bergsdal som sträcker sig från sydväst till nordost och sträcker sig från Kyrkslätt via Esbo, Vanda, Tusby och Mäntsälä ända till Lahtis. Planeringsområdet gränsar i norr till Västerleden och täcker den södra vägen och anslutningen till Tollsporten. I söder gränsar området till skogsområdets kant.

Planeringsområdet kan delas in i två landskapsområden: den öppna trafikleden längs Västerleden och Tollsportens anslutning i norr, och den främst skogiga zonen som gränsar till detta i söder. Vid anslutningen sträcker sig landskapet öppet och ger långa vyer längs vägen samt mot stadsmiljön och Bredberget bostadsområde norr om Västerleden. Skogsområdet längs kanten avgränsas av en låg kulle med blandad skog som når upp till cirka 7,5 meter över marken. Vid östra gränsen av planeringsområdet öppnar sig en flack, kärrlik bäckfåra som sträcker sig längs den södra gränsen till området. Bäckens rinner från öster till Gillobackaträsket. En del av bäckfåran utanför planeringsområdet ingår i Gillobackans naturskyddsområde. Planeringsområdet är som lägst längs bäckens kant i söder, cirka 2,5 meter över marken.

Den västra delen av planeringsområdet består av lerig åkermark, vilket är en gammal jordbruksmark. Söder om planeringsområdet börjar Porkalasskärgårds- och odlingslandskap, som har klassificerats som ett nationellt värdefullt landskapsområde. De viktigaste landskapsvärdena i området inkluderar det småskaliga åkerlandskapet, den gamla bybebyggelsen och den kontinuerliga landskapssträckningen från ytterskärgården till inlandets odlingsfält.

Omgivande kulturlandskap

Under medeltiden fram till mitten av 1800-talet var området en traditionell jordbruksbygd, där bosättningen bestod av huvudgårdar, torp och backstugor. Den Stora Strandvägen från 1300-talet (1 km norr om planområdet) och Porkalass postväg från 1600-talet har varit

betydande faktorer för områdets utveckling. Längs vägarna finns den äldsta byggnadsbeståndet i området, och det har även funnits gästgiverier längs vägarna. Efter etableringen av det svenska postväsendet under 1600-talet gick posten genom Finland till Viborg och Baltikum. Posten gick från Stockholm via Åbo och Helsingfors till Viborg längs Stora Strandvägen och längs Porkalans postväg till Baltikum.

Den nationellt värdefulla landskapsstrukturen i Porkala skärgård och jordbrukslandskapet är baserat på linjerna för postvägen som blev betydelsefulla på 1630-talet. Ursprunget till vägen antas vara från 1500-talet. Porkalas gamla postväg slingrar sig efter terrängens former från Porkala udd till Kyrkslätt. Vägen har behållit sina karakteristiska drag och den omgivande bebyggelsen, även om det under Sovjetunionens arrendetid mellan 1944 och 1956 uppstod vissa skador. Porkalavägen som passerar genom planområdet ansluter till den gamla postvägen längre söderut. Den gamla postvägen är skyddad enligt Kyrkslätts kommuns generalplan 2020 enligt byggnadslagstiftningen.

Naturmiljö

I utredningen har de observerade naturtyperna avgränsats och deras naturvärden klassificerats enligt Kyrkslätts kommuns riktlinjer i klasser 1–5. Enligt Tollsportens naturundersökning (Ramboll Finland Oy 2023, bilaga 3) inkluderar planeringsområdet olika åldrar av naturskogar, ängar och klippiga områden. Skogarna i området har alla behandlats på olika sätt. Genom området löper en bäck som rinner genom ett naturskyddsområde till en sjö. I sjöns omgivning förekommer olika typer av våtmarker. Enligt undersökningarna fanns det inga områden av särskild betydelse för fågellivet.

De områden som ingår i Kyrkslätts klassificering som tillhör klass 2 och 3 finns inom undersökningsområdet. Den högsta klassen som hittades i området var lokalt mycket värdefull (klass 3). Klass 2 omfattar områden som lokalt anses vara värdefulla men är hotade i sin natur, men de når inte upp till högre klasser i representativitet.

De mest värdefulla naturtyperna i den södra delen av området (klass 3) är de karga klipputrymmena (figurer 4 och 7 i rapporten) i den södra delen samt en figur (figur 9 i rapporten) som sträcker sig ut mot ett fält och innehåller spridda områden med karg gräsmark. Alla dessa klassificeras som akut hotade (CR). Dessa områden har hotade växtarter och har i huvudsak bevarats från markanvändningsförändringar. På figur 4 finns den hotade arten gullpudra (VU) och den hotade arten kattfot (NT). Den smala udden (figur 9 i rapporten) innehåller soliga och karga gräsrika områden. Där växer den hotade gulmåran, som dock också kan vara helt eller delvis hybrid av två arter, inklusive den vanliga gräddmåran.

De återstående avgränsade värdefulla naturtyperna, enligt undersökningen, placeras i Kyrkslätts klass 2 (lokal värdefull figur). Figurerna 22 och 23 innehåller hotade våtmarksområden, som anses vara representativa för klass 3. Figur 26 är en viktig naturlig typ, en öppen våtmark. Figuren gränsar också till ett naturskyddsområde och har delvis en reservation för skydd enligt den övergripande planen. Dessutom finns det flera lövskogsområden på planeringsområdet, som är hotade eller anses vara beaktansvärda naturtyper. Lövskogarna (figurer 5, 13, 18 och 29) varierar mellan frisk och fuktig näringsrik lövskog. Även figur 13 är delvis en måttligt representativ lövskog, där man också hittade en extremt hotad art, den Gröna sköldmossan, som klassificerats som nära hotad (EN) enligt EU:s habitatdirektiv. Dessutom finns det olika hotade ängstyper, som hör till traditionella biotoper, på figurerna 6, 11 och 21 samt en fuktig äng på figur 20, som ligger vid gränsen till skogsmarkens kantområde.

Alla objekt som tillhör klass 2 och 3 enligt Tollsports naturundersökning (2023, bilaga 3) rekommenderas att beaktas i grönområdena i planområdet i den mån det är möjligt. Dessa objekt är dock inte skyddade enligt naturskyddslagen § 64. Figurerna 5, 22 och 23 kan enligt skogslagen § 10 anses vara särskilt viktiga livsmiljöer och bör bevaras. Skogslagen gäller dock inte på detaljplanelagda områden. Förekomsten av hotade, sällsynta och skyddade

växtarter på området rekommenderas att beaktas i den mån det är möjligt. Dessa växter finns på de avgränsade naturtyperna.

Det finns också områden av betydelse för flygekorrar på planeringsområdet. För flygekorrar bör områden av klass I bevaras, där det sannolikt finns viloplats, dvs lagstadgat skyddade platser för fortplantning och vila. Områden som klassificerats som fladdermössens bytesområden enligt EUROBATS-avtalet och kanten av bäcken, rekommenderas att bevaras.

För observerade dagfjärils- eller trollsländsorter finns det inga lagstadgade krav för att ge rekommendationer om markanvändningen i området. För att bevara miljön för fjärilar och trollsländor skulle det dock vara bra om ängarna söder om motorvägen fortsätter att hållas öppna och skötas för att förhindra igenväxning samt att diken och våtmarksområdet längs den södra kanten av undersökningsområdet förblir oförändrat i framtiden.

En flygekorrundersökning identifierade en flygekorre med dess bo- och avföringsplats från två olika platser (Ramboll Finland Oy 2023, bilaga 4). Förutom flygekorrarens bo-träd finns det flera hålträd som är lämpliga för arten, och området avgränsade kärnområden, livsmiljö och lämpliga områden, som alla ligger i mitten av planeringsområdet. Flygekorrarens kärnområde och anslutningsvägar bör bevaras. Om det föreslås förändringar av markanvändningen för platsen bör man förhandla med ELY-centralen, som bedömer kärnans betydelse för flygekorrarens gynnsamma skyddsnivå och om de hålträd som finns på platsen ska skyddas enligt naturskyddslagen § 78 som skyddade platser för fortplantning och vila.

Enligt flygekorrundersökningen är det nödvändigt att stärka anslutningsvägarna nära kärnområdet för flygekorrarna. Det rekommenderas att stärka anslutningsvägen norrut längs bäcken med trädplanteringar om det inte är möjligt att bevara anslutningsvägarna på annat sätt. Det är också lämpligt att stärka anslutningsvägen söderut över Porkalavägen med trädplanteringar för att underlätta flygekorrarnas passage över vägen. Det är lämpligt att bevara björkskogen vid spetsen av udden för flygekorrarnas födoområde och som ett stödområde för anslutningsvägarna. I framtiden kan det också bildas hålträd på detta område, vilket stöder det nuvarande livsmiljönätverket och kan fungera som en viloplats längs rutten.

De viktigaste livsmiljöerna för flygekoren är också viktiga och rekommenderade områden för fladdermusen. Skogsområdet klass I, som har avgränsats för fladdermöss, är också en kärna för flygekorraren, och det finns flera fortplantnings- och viloplatsplatser för flygekorrar där. Bäckens kant är viktig både för fladdermöss och för flygekorrars anslutningsvägar och födelplatser.

Yt- och dagvatten

Det aktuella planeringsområdet är i stort sett obebyggt, förutom tillfartsvägar eller vägar. Området är uppdelat i två delavrinningsområden. Dock påverkar även ett tredje avrinningsområde för hanteringen av dagvatten, vilket ligger mellan motorvägen och dess ramp. Från området rinner vatten till Gillobackaträsket. En del av Gillobackaträsket är ett naturskyddsområde och känsligt för försämring av vattenkvaliteten. Genom området strömmar en betydande översvämningsväg.

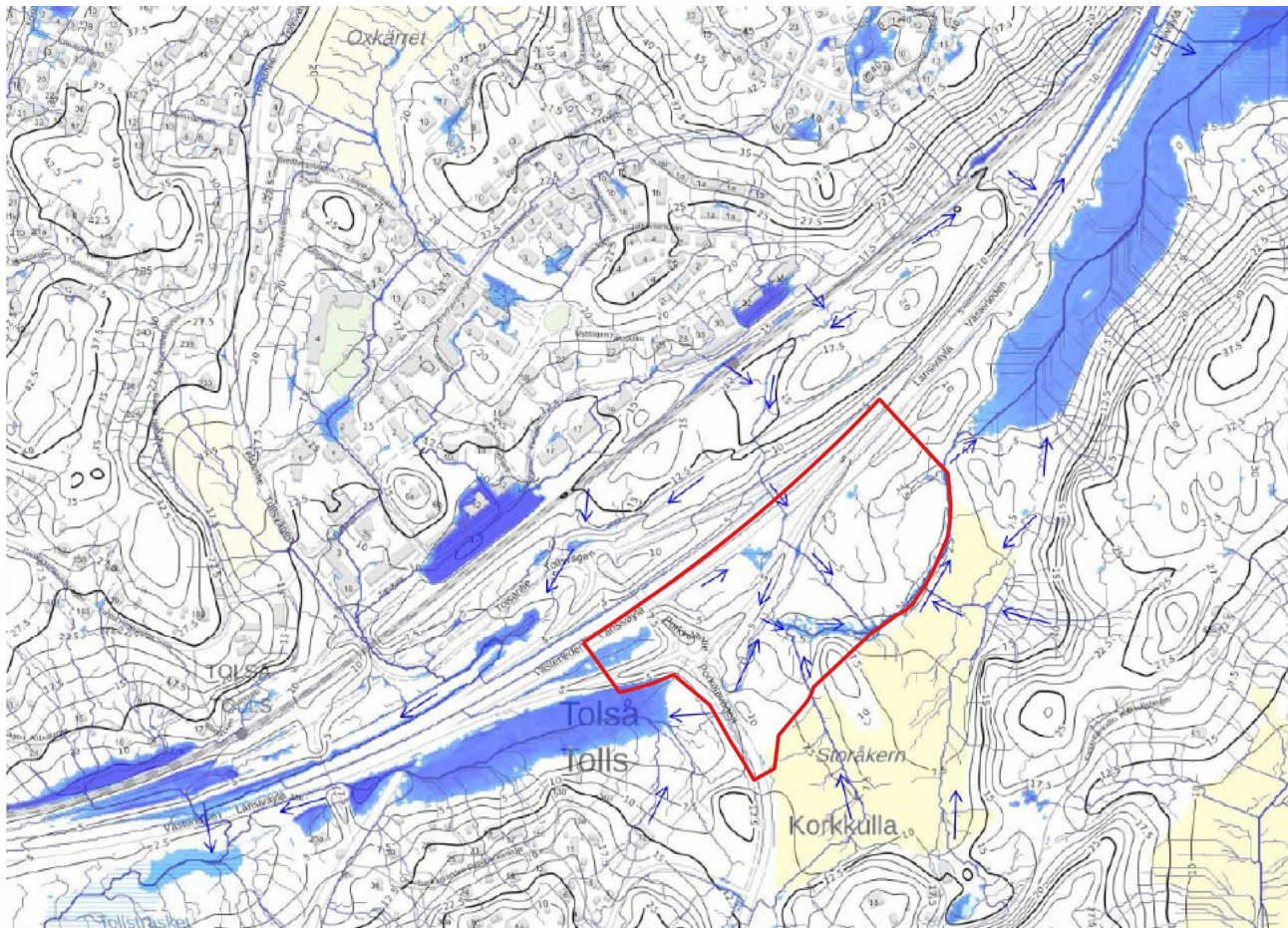


Bild 2. Områdets avrinningsriktningar och översvämningssväg. Planområdet avgränsat med röd linje. Källa: Scalgo.

3.1.3 Byggd miljö

På planeringsområdet finns ingen befintlig byggnadsstruktur. Tollsportens anslutning leder norrut längs Tollsvägen mot centrala Kyrkslätt. Från planeringsområdet syns bebyggelse av lägenheter och småhus i Bredbergets bostadsområde över Västerleden. Söderut leder Tollsportens anslutning längs Porkalavägen mot en landsbygdsmiljö med åkermarker, skogsområden och bykärnor. Även om det inte finns någon nuvarande byggnadsstruktur på planeringsområdet, har områdets historia och karaktärsdrag utforskats mer ingående för att tas i beaktande vid områdets planering.

Kulturellt värdefull byggnadsstruktur

Även om det inte finns någon byggnadsstruktur på planeringsområdet, ligger området i en känslig landskapsmiljö. På det nationellt värdefulla landskapsområdet som börjar söder om planeringsområdet finns många kulturellt värdefulla byggnader. I det småskaliga odlingslandskapet finns flera gamla bykärnor med historiska bostäder. Enligt Kyrkslätt kommuns översiktsplan 2020 har flera områden i närheten av planeringsområdet, inklusive det historiska bostadsområdet Korkkulla, skyddats enligt bygglagstiftningen.

Fornlämningar

På kulle i planeringsområdet har en låg stensättning kallad Storåkern hittats. Den ovala stensättningen har en diameter på cirka tre meter och är konstruerad av stenar med en diameter på cirka 0,1–3 meter. Stensättningen har sjunkit ner vid spår efter en skogsmaskin som gått över den, men är annars i stort sett intakt. En mer detaljerad inventering av fornlämningarna planeras. Stensättningen ligger på en central plats för områdets byggande. Under

planprocessen är avsikten att ansöka om tillstånd enligt lagen om fornminnen och att forn lämningen föreslås avlägsnas i planen.

Tjänster och arbetsplatser

Tollsport ligger inom kommuncentrets påverkansområde och i omedelbar närhet av Tolls hållplats. Områdets roll är lokal och inriktad på boende. Det finns inte någon betydande mängd arbetsplatser i området; inom en kilometers radie från planområdet finns totalt cirka 150 arbetsplatser (situationen vid slutet av 2021).

Största delen av Kyrksläotts kommersiella tjänster finns ungefär två kilometer bort i Kyrksläotts kommuncentrum, där det finns en mångsidig service, bland annat dagligvarutjänster (inklusive hypermarket-storlek enheter), specialbutiker samt utrymmeskrävande specialbutiker och kommersiella tjänster. I kommuncentrum finns också en hälsocentral, bibliotek, musikinstitut och kyrka. Idrottsparkens rekreations- och sporttjänster ligger också ungefär en och en halv kilometer från hela planområdet. I omedelbar närhet av Tolls hållplats finns ett snabbköp i dagligvaruaffärsstorlek.

De närmaste daghemmen som kommunen erbjuder nära planområdet är det finskspråkiga Laajakallio daghem och det svenskspråkiga Prästgårdsbackens daghem som ligger i kommuncentrum. De närmaste finskspråkiga grundskolorna ligger i Jolkby och Laajakallio. Den närmaste svenskspråkiga grundskolan är Winellska skolan. Finskspråkiga och svenskspråkiga högstadieskolor och gymnasier ligger i kommuncentrum.

Ur perspektivet för utveckling av tjänster och detaljhandel är området delvis angivet som ett utvecklingsområde för stadsfunktioner i "Nyland 2050" regionalplan. Kyrksläotts centrum är markerat som ett centralområde C och cirka 3,5 kilometer bort ligger Inkilänportti-området, som är angivet som handelsområde med en maximal byggnadsyta på 75 000 kvm.

I regionalplanen är gränsen för en regionalt betydande detaljhandelsenhet på 4 000 kvm, om inte undersökningar visar annat. Med en regionalt betydande detaljhandelsenhet menas också ett detaljhandelsområde bestående av flera affärer, vars effekter kan jämföras med en regionalt betydande detaljhandelsenhet.

Gränsen för regional betydelse i Kyrksläotts stadsfunktionsutvecklingsområde är:

- Centrumorienterad handel (dagligvaror och annan specialhandel) 10 000 kvm
- Utrymmeskrävande specialhandel 10 000 kvm

Rekreation

Inom planeringsområdet finns skogklädda kullar med landskapsmässigt värde, men trafikbuller minskar avsevärt deras rekreationella attraktionskraft. De närmaste rekreationsanläggningarna – en lekpark, en idrottsplan och en hundpark – ligger alla i bostadsområdet Laajakallio på andra sidan motorvägen Västerleden, vilket gör dem mindre tillgängliga från planeringsområdet. Den närmaste lekplatsen är Satupuisto, den närmaste idrottsplanen är på Laajakallio skola och den närmaste hundparken är Laajakallion koirapuisto. De ligger alla inom ungefär en halv kilometer från planeringsområdet. Cirka 2 kilometer sydväst om planeringsområdet finns Peuramaa Ski Resort och Peuramaa Golfbana. Söder om området, nära Peuramaa, finns även ridskolor.

Trafik

Porkalavägen fungerar som infartsväg till området och längs med den finns en separat gång- och cykelväg i planområdet och cirka 500 meter söderut från det. Från Porkalavägen avviker en intern trafikled inom planområdet.

Teknisk service

I närområdet till planområdet, norr om järnvägen, finns ett omfattande kommunaltekniskt nätverk. En övergripande plan för kommunalteknik utarbetas i samband med planläggningen för planområdet.

Miljöskydd och miljöstörningar

Förutom störningar från fordon och järnvägstrafik finns inga andra miljöstörningar i området. Den största källan till buller i planområdet är trafikbuller från Västerleden. Bullret från järnvägen är betydligt mindre. Den intensiva trafiken på Västerleden påverkar också luftkvaliteten i området.

3.1.4

Markägande

Trafikområdena på planeringsområdet ägs av staten, men annars ägs fastigheterna på planeringsområdet av privata ägare. Kommunen har ingen markägande på området.



Bild 3. Markägarkarta där kommunens markägande visas i grått.

3.2 Planeringens situation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet

Regionalplan

Planområdet omfattas av den gällande fasregionalplanen för Helsingforsregionen, som ingår i helheten Nylandsplanen 2050. I regionalplanen är området angivet som ett utvecklingsområde för Kyrksläotts tätortsverksamheter. Norr om området löper huvudjärnvägen (Kustbanan) och söder om området en regionalt betydande väg (Huvudväg 51). Dessutom gäller allmänna planeringsbestämmelser.

Enligt de allmänna bestämmelserna i regionalplanen är gränsen för storleken på en regionalt betydande detaljhandelsenhet 4 000 kvm, om inte annat framgår av utredningar eller om inte planeringsbestämmelserna föreskriver annat. Med en regionalt betydande detaljhandelsenhet avses också ett detaljhandelsområde som består av flera butiker och som i dess inverkan kan jämföras med en regionalt betydande detaljhandelsenhet.

På Kyrksläotts tätortsverksamheters utvecklingsområde är gränsen för regional betydelse:

- Centrumorienterad handel (dagligvaruhandel och annan specialhandel) 10 000 kvm
- Utrymmeskrävande specialhandel 10 000 kvm

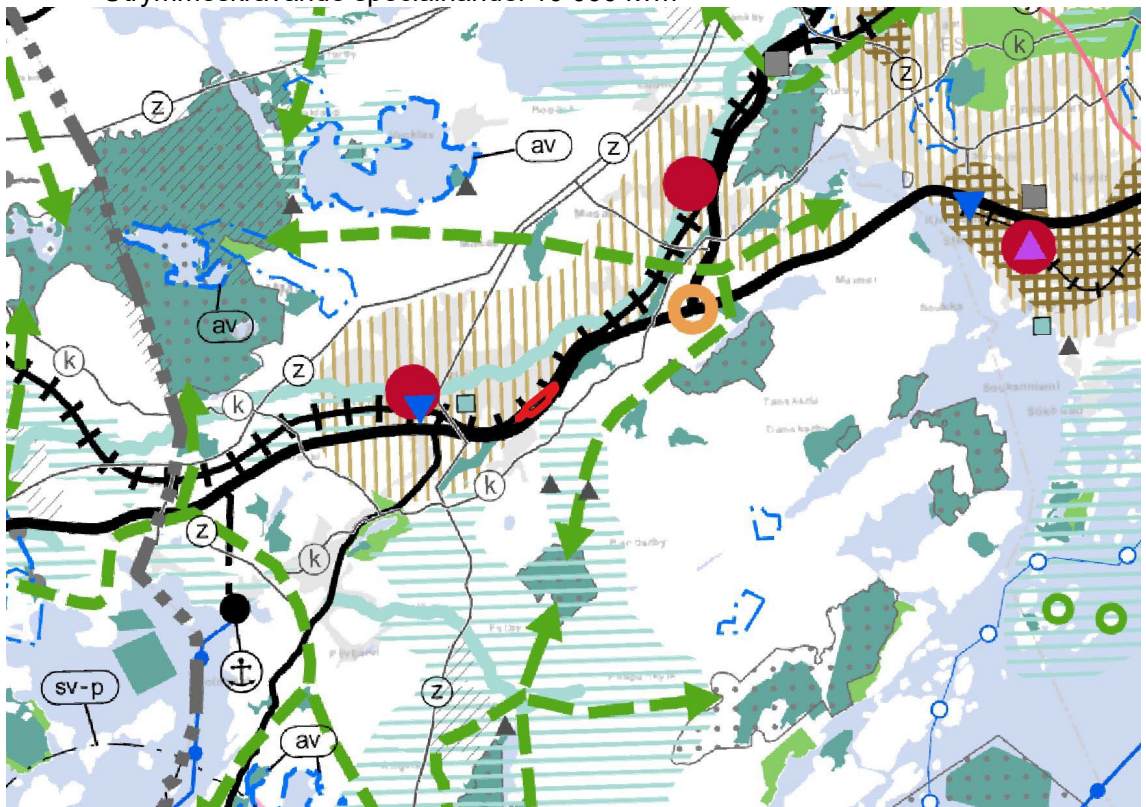


Bild 4. Utdrag ur Nylands landskapsplan

Kyrksläotts generalplan 2020

På planeringsområdet gäller Kyrkslätt kommuns översiktsplan 2020 (laga kraft 13.9.2000). I översiktsplanen är planeringsområdet markerat som jord- och skogsbruksområde (M), som en regional huvudväg (riks- eller stamväg) och som en planskild korsning. Den sydvästra delen av området är delvis utpekad som byacentrum (AT). Inga skyddade objekt placeras inom planeringsområdet. På nordostsidan av planeringsområdet finns ett skyddat område som omfattar Gillbackaträsket med dess strandområden (SL-1). I sydvästliga hörnet av

planeringsområdet sträcker sig en gång- och cykelväg, som fortsätter söderut längs Porkalavägen.

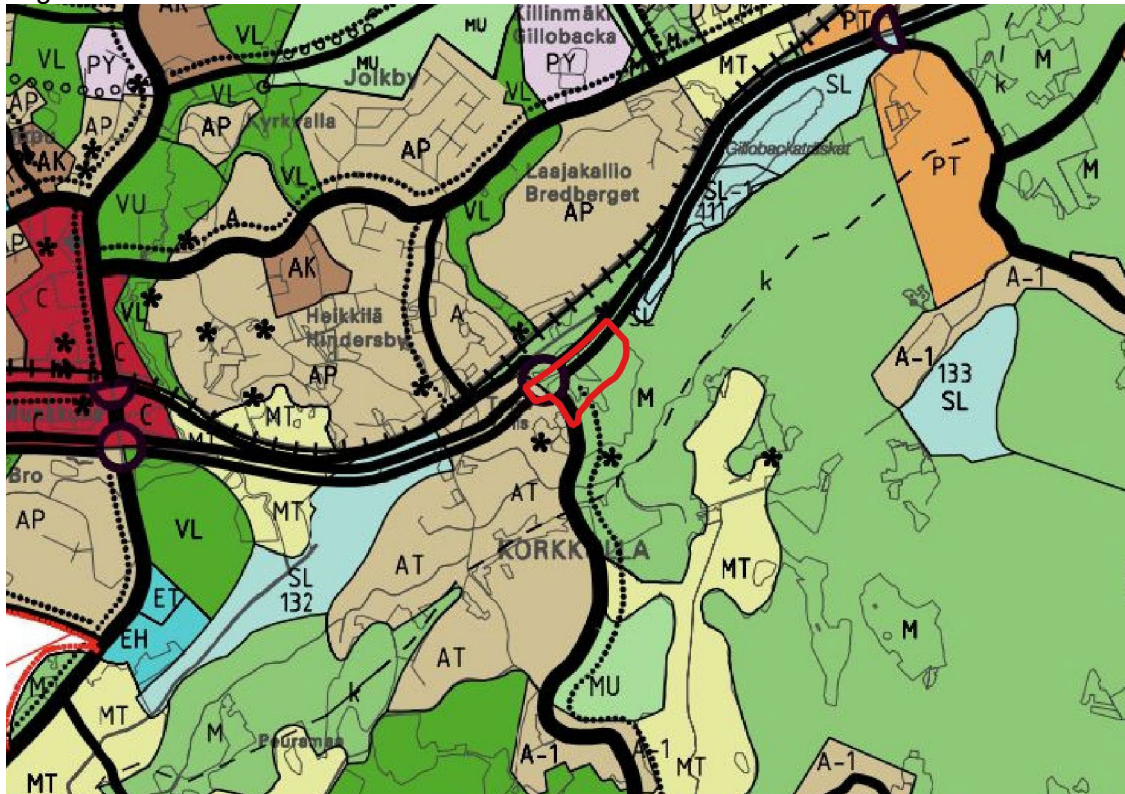


Bild 5. Utdrag från Kyrkslätt's generalplan 2020.

Utvecklings-bilden av områdesanvändningen

Kommunen har låtit utarbeta en utvecklingsbild för markanvändningen i hela Kyrkslätt's kommun fram till 2040 (Demos Helsinki och Sweco), vilken godkändes av kommunfullmäktige den 25 maj 2020. Markanvändningsutvecklingsbilden är en strategisk plan som innehåller kommunens utvecklingsmål och som inte har rättsverkningar enligt markanvändnings- och bygglagen. Utvecklingsbilden syftar till att göra långsiktiga linjebeslut i frågor om samhällets strukturella utveckling.

Utvecklingsbilden nämner bland annat följande mål och åtgärder:

- Ett litet centrum har planerats för Tollsområdet fram till år 2040
- kommunen strävar efter att öka arbetsplatsförsörjningen genom att ge näringslivet en konkurrenskraftig tillväxtgrund
- Områden för handel, tjänster och arbetsplatser planeras i centrum och vid stations-samhällen
- Arbetsplatsområden planeras längs Västerleden och Åboleden

Detaljplan

På planeringsområdet finns ingen gällande detaljplan.

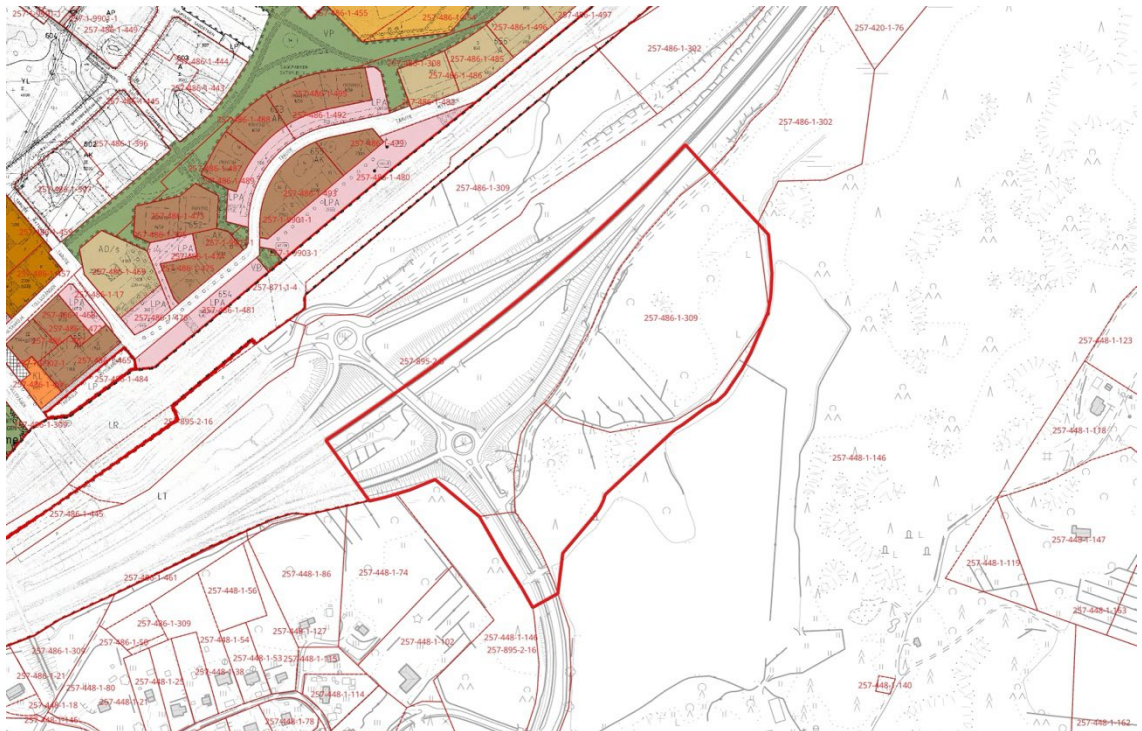


Bild 6. Utdrag ur Kyrkslätt's kombinerade detaljplan, där detaljplanens och detaljplanändringens område är markerat med röd gräns.

Byggnadsordning

Kommunfullmäktige i Kyrkslätt har den 7.10 2019 (§ 85) godkänt Kyrkslätt's byggnadsordning, och den har trätt i kraft efter kungörelsen den 1 januari 2020.

Baskarta

Baskartan uppfyller kraven i förordningen om mättningsbestämmelser för planläggning.

Byggnadsförbud

Det finns inget byggnadsförbud på planområdet.

3.2.2 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT) är en del av det planeringssystem för markanvändning som anges i markanvändnings- och bygglagen (MBL). Regeringen beslutade om de nationella målen för markanvändningen år 2017. Enligt markanvändnings- och bygglagen ska målen beaktas och deras genomförande främjas i regional planering, kommunal planering och i statliga myndigheters verksamhet.

Enligt de riksomfattande målen för områdesanvändningen för markanvändning gäller följande för planområdet:

1. Fungerande samhällen och hållbar rörlighet:
 - Skapa förutsättningar för utveckling av närings- och företagsverksamhet.
 - Skapa förutsättningar för en koldioxid- och resurseffektiv samhällsutveckling som i första hand bygger på befintlig struktur.
 - Främja god tillgänglighet till service, arbetsplatser och fritidsområden för olika befolkningsgrupper.
 - Placera betydande nya områden för bostäder, arbetsplatser och servicefunktioner på ett sådant sätt att de är väl tillgängliga för kollektivtrafik, gång och cykling.

2. Hälsosam och säker boendemiljö samt:
 - Förberedelser för extrema väderförhållanden och översvämningar samt effekterna av klimatförändringar. Ny byggnation placeras utanför översvämningssområdena eller säkerställer på annat sätt hanteringen av översvämningssrisker
3. Livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturresurser:
 - Bevara de riksomfattande värdefulla kulturmiljöerna och naturarvet.
 - Främja bevarandet av miljöer och ekologiska områden som är värdefulla för biologisk mångfald.

4. PLANERINGSFASEN FÖR DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Området ligger på en central plats inom kommunens inflytelseområde och i omedelbar närhet av Tolls järnvägsstation. Avståndet till Tolls järnvägsstation från planeringsområdet är cirka 500 meter.

Syftet med detaljplanen är att genomföra ett område för handels- och kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader med hjälp av de befintliga goda trafikförbindelserna. Förbättring av näringslivsmöjligheterna och ökningen av arbetsplatser i närheten av kommunens centrum stöder utvecklingen av handelscentret och Tollsstationens omgivning samt de nationella riktlinjerna för markanvändning.

4.2 Inledande planering och beslut som berör den

Stadierna i planprocessen framgår av avsnitt 2.1 och pärmbladet.

Tollsports detaljplaneprojekt ingår i Kyrkslätt's planeringsprogram 2023–2027, som godkändes av kommunfullmäktige den 24.10.2022 (§ 78).

Om genomförandet av planprojektet medför betydande ekonomisk nytta för markägarna ingår kommunen markanvändningsavtal med dem efter det att detaljplaneförslaget har färdigställts.

4.3 Deltagande och samarbete

Deltagande, deltagare och samarbete beskrivs i deltagande- och bedömningsplanen (OAS). Detta och att planen har väckts till liv meddelas i Kirkkonummen Sanomat och meddelas skriftligen till markägarna inom planområdet. OAS finns tillgänglig på kommunens webbplats, i kommunhuset och i kommunens bibliotek.

4.3.1 Deltagare

Deltagarna är områdets markägare och invånare samt fastighetsbolag i närheten, kommunala myndigheter samt externa myndigheter, organisationer och föreningar. Deltagarna är listade i OAS.

4.3.2 Ta upp till behandling

Att planläggningen har inletts meddelas i kommunens anmälningsblad och på kommunens webbplats.

4.3.3 Deltagande och interaktionsförfaranden

Målen för planeringen och interaktionsmötena framgår av OAS. När materialet för detaljplansberedningen är tillgängligt ordnas det ett invånarmöte. Invånarna och alla som påverkas av planen ges möjlighet att ge respons under offentlighetsperioden. Dessutom kan man

direkt kontakta planläggaren. Tekniska nämnden för samhällsplanering behandlar OAS den 25.4.2024.

Tekniska nämnden för samhällsplanering gör den södra delen av Tollsportens detaljplaneberedning tillgänglig för allmänheten enligt PBL 62 § och SFP 30 §, varvid ett invånarmöte hålls och utlåtanden begärs från de i deltagande- och bedömningsplanen nämnda parterna.

Vid behov ordnas ett invånarmöte om planförslaget.

4.3.4 Myndighetsamarbete

Samarbetet med myndigheterna har skett genom förhandlings- och utlåtandeförfaranden. Detaljplanen och planändringen har inte krävt anordnande av myndighetsförhandlingar. Nylands NTM-central och Nylands förbund har informerats separat om planprojektet.

4.4 Detaljplanens mål

Kommunens uppsatta mål

Syftet med detaljplanen är att genomföra ett område för handels- och kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader med hjälp av de befintliga goda trafikförbindelserna. Målet är att förtäta samhällsstrukturen och placera arbetsplatser och tjänster i enlighet med principerna för hållbar utveckling och planekonomi.

Målet är att stärka och mångfaldiga kommunens näringsstruktur, vilket stöder utvecklingen av handelscentret och Tollstationens omgivning samt de nationella riktlinjerna för markanvändning.

De viktigaste målen för trafiknätverket är att beakta tilläggsrumsreserveringen för Kustbanan, delvis omvandla området till en gata, säkerställa funktionaliteten för anslutningsområdet och möjliggöra en fungerande gatuförbindelse och trottoar till området.

Av planeringssituationen framförda mål

Nationella riktlinjer för markanvändning

De uppdaterade nationella riktlinjerna för markanvändning som trädde i kraft 2017 förpliktar till att främja övergången till ett samhälle med låga koldioxidutsläpp, fungerande samhällen och hållbar rörlighet, ett effektivt transportsystem, en hälsosam och säker livsmiljö samt förutsättningar för en livskraftig natur- och kulturmiljö.

Samhällsutvecklingen bör främst bygga på befintlig struktur och i storstadsområden bör den också stärka samhällsstrukturens enhet. I markanvändningsplaneringen bör man främja en samhällsstruktur som bygger på befintlig struktur och kollektivtrafik, gång och cykeltrafik. Att stärka områden nära järnvägsstationer och områden med en hög servicenivå för busstrafik stöder dessa mål.

Målen för den norra detaljplanen och planändringen för Tollsporten är i linje med de nationella riktlinjerna för markanvändning. Den önskade markanvändningen stärker Tollstationens omgivning genom att placera nytt kontorsbyggande och arbetsplatser nära goda kollektivtrafikförbindelser. Tåg- och bussförbindelsernas frekvens, det vill säga servicenivån för kollektivtrafiken till Kyrkslätt centrum och mot huvudstadsområdet, är bra. På så sätt uppfyller markanvändningen områdets behov enligt de nationella riktlinjerna för markanvändning på ett föredömligt sätt.

Med tillräckliga utredningar samt markanvändningsbestämmelser har säkerställts skyddet av värdefull kulturmiljö och naturresurser. Planlösningen beaktar extrema väderförhållanden.

Hanteringen av översvämningsrisker har säkerställts med bestämmelser och bestämmelser för dagvatten.

Markanvändningsvisionen

Planområdet ingår i Kyrkslätt kommuns markanvändningsvision 2040 för centrala områden. I detaljplanen avsätts nya handels-, service- och arbetsplatser för Tolls centrum och dess omgivning. Genom planen möjliggörs nya tjänster vid trafikknutpunkten längs Västerleden. Gångförbindelserna beaktas mer noggrant i förslagsstadiet. Detaljplanen uppfyller markanvändningsvisionens mål.

Mål härledda från områdets förhållanden och egenskaper

I Tollsportens naturinventering (2023) presenteras objekt som tillhör kategorierna 2 och 3 rekommenderas att i möjligaste mån beaktas som en del av grönområdena i planområdet.

Förekomsten av växtarter som bör bevakas, som är hotade och skyddade, rekommenderas att beaktas i markanvändningen.

Växtarterna förekommer på avgränsade naturområden. För att bevara livsmiljön för fjärilar och trollsländor rekommenderas att de södra ängsområdena söder om Västerleden fortsätter att vara öppna och att de sköts så att de inte växer igen, samt att dikena och våtmarksmiljön i södra delen av inventeringsområdet bevaras oförändrade i framtiden.

När det gäller fladdermöss, bör klass I-området, där det sannolikt finns dagskydd, d.v.s. lagstaddade fortplantnings- och viloplatser, bevaras. Enligt EUROBATS-konventionen rekommenderas att fladdermusjaktområdet och övergångsstigen längs med diket, som definieras som klass II, bevaras i planeringen.

Kärnområdet och förflyttningssvägarna för flygekorren bör bevaras och det kan vara lämpligt att förstärka förflyttningssvägarna i närheten av kärnområdet. Den norrut längs med diket följsamma förflyttningssvägen bör förstärkas med trädplanteringar om det inte är möjligt att bevara förflyttningssvägar annorstädes. Förflyttningssvägen söderut över Porkalavägen bör också förstärkas med trädplanteringar så att det blir lättare för flygekorren att korsa vägen genom att glida. Den poppelbevuxna udden som sträcker sig ut i fältet bör bevaras som flygekorrens habitat och som ett område som stöder artens förflyttningssväg och livsmiljö. De viktigaste delarna av flygekorrens habitat är också viktiga för fladdermöss och rekommenderas att bevaras. Den till fladdermöss klass I tilldelade skogsklumpen är också kärnområdet för flygekorrar och där finns flera av flygekorrens fortplantnings- och viloplatser. Å andra sidan är diket område viktigt för både fladdermöss och flygekorrar som en övergångsstig och matområde.

Planområdet utgör en del av porten från södra sidan av Västerleden till det nationellt värdefulla Porkala skärgårds- och åkerlandskap, där det finns många kulturarvshistoriskt betydelsefulla byggnader. Vid planeringen av planområdet beaktas dess centrala roll i landskapet längs med Västerleden. Byggnadsfasaderna bör vara av hög kvalitet och integrera sig i det omgivande området. Fasaderna bör varieras med färger, material, indragningar, tak och/eller öppningar.

I fråga om trafiknätet är de centrala målen att säkerställa funktionaliteten hos anslutningsområdet samt att möjliggöra en fungerande gatukoppling och trottoar till området.

Hanteringen av dagvatten

För att säkerställa vattenkvaliteten i Gillobackaträsket på grund av Gillobacka naturskyddsområde och andra naturvärden i planeringsområdet måste kvaliteten på dagvattnet som rinner till sjön bibehållas på nuvarande nivå och övervaka så att näringsinnehållet eller mängden andra föroreningar inte ökar.

Syftet med detaljplanens bestämmelser är att säkerställa en hållbar hantering av dagvatten på tomtytan. Dagvattenhanteringslösningen för kvarteren ska utformas så att den i undantagsfall kan isoleras från områdets dagvattennät och omgivande vattendrag.

Brandsläckningsavloppsvatten ska ledas till separata behållare, bassänger eller dagvattenhanteringsstrukturer från området. Om brandsläckningsvattnet leds till fördjupningar, bassänger eller behållare avsedda för dagvattenfördröjning ska de utformas som slutna strukturer. Om olyckan är framme ska strukturerna tömmas och rengöras ordentligt innan de tas i bruk igen. Brandsläckningsvattnet och vattnet som används för rengöring ska ledas till reningsverk.

Dagvatten under byggskedet bör fördröjas och behandlas på området så att det vatten som avleds från tomten inte försämrar vattenkvaliteten i det mottagande vattendraget. Dagvatten från impervious ytor bör fördröjas på området så att dagvattenhanteringsstrukturerna har en fördröjningsvolym på 1 m³ per 100 m². Strukturerna bör tömmas när det gäller fördröjningsvolymen inom 15–24 timmar efter att de har fyllts och de bör utformas med en kontrollerad överströmning.

Eventuella förekomster av sulfatiska jordlager bör identifieras och beaktas innan byggstart. Markmassor ska hanteras så att surt avrinningsvatten inte når vattendragen. Ytterligare information finns tillgänglig från den ansvariga miljömyndigheten.

Vid dimensionering av dagvattenhantering följs Kyrksläotts anvisningar för dimensionering av dagvattenhantering. Dagvatten från vattentäta ytor bör fördröjas på området så att volymen för dagvattenfördröjning, -bassänger eller -tankar motsvarar behovet av fördröjning som uppstår genom byggandet av området. Strukturerna bör tömmas när det gäller fördröjningsvolymen inom 24–36 timmar efter att de har fyllts och de bör utformas med en kontrollerad överströmning. Vid dimensioneringen måste kapaciteten för rören som korsar Västerleden beaktas. Korsningarna dimensioneras enligt flödes hastigheten som inträffar en gång per hundra år. Översvämningarna dimensioneras enligt samma, en gång per hundra år, flöde.

Dessutom bör dagvattnet behandlas kvalitativt. Inget grumligt vatten, skräp eller andra lösa partiklar får rinna från tomten till vattendraget, och vattnet ska fördröjas tillräckligt länge i våtmarker eller fördjupningar där växtlighet växer så att växterna hinner konsumera en del av näringsämnen. Om rening med växterna inte är tillräcklig, bör ytterligare filtreringsstrukturer läggas till i systemen.

Dagvatten från trafikerade områden bör i första hand behandlas med metoder som förbättrar dess kvalitet. Dagvatten från parkeringsområden bör ledas till fördröjning genom oljeavskiljningsbrunnar. Lösa partiklar och eventuellt skräp som rinner från gården samlas in med hjälp av installerade filter i brunnen.

4.5 Alternativ till detaljplanen och deras effekter

Under planeringsprocessen utarbetades inte olika alternativa planförslag. Under planeringsprocessen har emellertid olika alternativa lösningar för områdets genomförande undersökts. Effektbedömningen görs i planförslagsstadiet.

5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Planens mål är att konsolidera och vitalisera Tolls stationssamhälles stadsstruktur genom att öka antalet arbetsplatser och tjänster. Planområdet är strategiskt viktigt på såväl den regionala som den kommunala nivån som ett område vid stationen som bör förtätas. Målet är att

stärka och diversifiera kommunens näringslivsstruktur. Planområdet har avsett för kommersiella och kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader.

Längs Porkalavägen, sydost om rondellen, har en zon för kommersiella byggnader (KTY-2) utsetts. Det är tillåtet att bygga kontorsbyggnader och miljövänliga industri- och lagerbyggnader i detta område. Högst 2500 kvadratmeter av byggnadens totala golvyta får användas för specialaffärer som kräver mycket utrymme. Det är inte tillåtet att bygga vardaglig detaljhandel eller centrumorienterad specialhandel på området.

I mitten av stadsplaneringsområdet har en annan zon för kommersiella byggnader (KTY) utsetts. På denna plats är det tillåtet att bygga kontorsbyggnader och miljövänliga industri- och lagerbyggnader. Det är inte tillåtet att bygga affärslokaler eller liknande utrymmen i detta område.

I den norra delen av stadsplaneringsområdet har en zon för handelsbyggnader (KM-1) utsetts. Det är tillåtet att bygga kontorsbyggnader och miljövänliga industri- och lagerbyggnader på denna plats. Högst 7500 kvadratmeter av byggnadens totala golvyta får användas för specialaffärer som kräver mycket utrymme. Det är inte tillåtet att bygga vardaglig detaljhandel eller centrumorienterad specialhandel på området.

I alla tre zoner som anges i planerna är den högsta tillåtna byggnadshöjden två våningar (II) och effektivitetstalet $e = 0,45$. Effektivitetstalet avser förhållandet mellan byggnadens golvyta och markens eller byggplatsens totala yta. En preliminär uppdelning av tomterna har presenterats i planen. En uppskattad höjdnivå för markytan har angetts för områdena, som är +7,0 för KTY-2-zonen och +5,0 för de andra två zonerna. En omfattande byggyta har angetts för alla zoner, där byggnader kan placeras flexibelt.

I stadsplanen har Västerleden utsetts till område för huvudväg (LT). En preliminär position för fordonsanslutningen från Västerleden till Porkalavägen har markerats i planen. För den sydligaste zonen, KTY-2, har en del av gatuområdets gräns markerats längs Porkalavägen där det inte är tillåtet att ordna en fordonstillslutning.

Från Porkalavägen har en ny gatuförbindelse, Tonttigatan 1, utsetts i planen, vilken leder till de nya zonerna. Tonttigatan 1 slutar vid den nordligaste delen av KM-1-zonen, i dess västra hörn. En köranslutning genom KM-1-zonen, där det är tillåtet att köra in på området, har också utsetts.

För områdena sydost om och mellan zonerna har rekreativa områden (VL) utsetts. En ny gatuförbindelse, Tonttigatan 1, som planeras från Porkalavägen, kommer att dela upp de rekreativa områdena i två separata områden. Det rekreativa området som gränsar till den sydligaste delen av KTY-2-zonen kommer att vara mindre, medan det norra rekreativa området kommer att vara större.

Båda rekreativa områdena bildar en buffertzona till ett nationellt värdefullt landskapsområde. Vegetationen i buffertzonen bör utvecklas i lager och vara artrik.

I mitten av det större rekreativsområdet, mellan KTY- och KM-1-zonerna, har ett område markerats där flygekorrens fortplantnings- och viloplats (s-1) finns. På detta område är det inte tillåtet att utföra åtgärder som skadar eller förstör flygekorrens livsmiljö. Planer rörande detta område måste förhandlas med miljömyndigheten. På det större rekreativa området har även två hule-3-områden utsetts, avsedda för kvantitativ och kvalitativ hantering av dagvatten, främst på markytan med vegetationsklädda fördjupningar, där sedimenteringsbassänger ska placeras framför. En hule-4-märkt översvämningssvåg har också markerats att passera genom det större rekreativa området. Detta område är avsett för ledning av översvämningssvatten och där får inga byggnader uppföras eller andra massor eller slänter från tomter placeras eller lagras. Det är förbjudet att placera löst material, kemikalier eller avfall på området

På östra sidan av planområdet har ett område utsetts som kräver ekologisk förbindelse mellan flygekorrens livsområden (eko-1). Skogen på detta område bör skötas och förnyas så att en sammanhängande trädtoppsförbindelse bevaras genom området.

5.1.1 Mätning

Detaljplanens yta är cirka 9,8 hektar.

Den totala byggrätten enligt detaljplanen är cirka 14 200 kvadratmeter, fördelat på följande sätt:

- KM-2, område för affärsfastigheter och butikslokaler, cirka 8650 kvadratmeter
- KTY, område för affärsfastigheter och kontorsbyggnader, cirka 2000 kvadratmeter
- KTY-2, område för affärsfastigheter och kontorsbyggnader, cirka 3600 kvadratmeter

Områdets effektivitet enligt detaljplanen är cirka $ea = 0,14$ och kvarterseffektiviteten $ek = 0,45$

Om detaljplanen genomförs skulle cirka 160 nya arbetstillfällen skapas på området.

För parkeringsarrangemang i enlighet med detaljplanen har följande beräkning använts:

- Kontors-, affärs- och butikslokaler: 1 parkeringsplats per 40 kvadratmeter
- Industrielokaler: 1 parkeringsplats per 85 kvadratmeter
- Lagerlokaler: 1 parkeringsplats per 150 kvadratmeter

5.1.2 Tjänster

I KM-1-kvarteret får högst 7500 kvm av kvarterets byggnadsarea användas för specialhandel som kräver mycket utrymme. I KTY-2-kvarteret får högst 2500 kvm av kvarterets byggnadsarea användas för specialhandel som kräver mycket utrymme.

Det är inte tillåtet att bygga butiker för dagligvaruhandel eller centrumorienterad specialhandel i kvarteren.

5.2 Uppfyllelse av mål för miljö kvalitet

De byggnader som planerats för området kommer att placeras på en plats som är centralt i stadsbilden och på en högre höjd jämfört med omgivningen, vilket skapar en port till Tolls järnvägsstation. Allmänna bestämmelser om kvaliteten och egenskaperna hos den byggda miljön har utfärdats i planens allmänna bestämmelser. Dessa allmänna bestämmelser reglerar byggstilen för ny bebyggelse och strukturerna för utomhusannonsering..

Under planförslagsstadiet kommer dimensioneringen av Tonttigatan 1 att ändras så att en trottoar kan byggas längs med gatan. Planen främjar också möjligheter till gångtrafik i området. Gångvägarna ansluter till det befintliga nätverket.

Hanteringen av dagvatten är en integrerad del av miljö kvaliteten och säkerheten. En prognos för behovet av hantering av dagvatten har utarbetats för planläggningen. Den kvantitativa hanteringen bygger på en dimensioneringsprognos som har utarbetats med hjälp av principer och krav från Kyrkslätt's program för dagvatten. Enligt beräkningarna är det totala kravet på fördröjning för området 384 kubikmeter.

Fördelningen per delavrinningsområde, om terrängens nuvarande topografi beaktas, är följande:

- Delavrinningsområdet VA4 har en fördröjningsskyldighet på 282 m³
- Delavrinningsområdet VA5 har en fördröjningsskyldighet på 197 m³

- För delavrinningsområdet VA 6 ska särskilt avrinning i översvämningssläge beaktas, annars är områdets ägare ansvarig för kvaliteten på områdets dagvatten. Från VA 6-området samlas 106 kubikmeter ytvatten och dagvatten.

Vatten från delavrinningsområdena rinner ut i sjön Gillobackaträsket. Förutom kvantitativ hantering är även kvalitativ hantering viktig, eftersom mottagarvattnet är känsligt för förändringar i vattenkvaliteten.

Enligt Kyrkslätt kommuns program för hantering av dagvatten "I dimensioneringen av översvämningsspåren planeras det för flöden som inträffar en gång på hundra år. Översvämning leden är ett alternativt vanligtvis ovanjordiskt flödesled som krävs för flöden som överskrider kapaciteten i den normala flödesvägen."

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Handelsbyggnaders kvarterområde (KM-1)

Stadsplanen möjliggör bildandet av ett handelsbyggnaders kvarterområde i kvarter 840. På området får man bygga kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar. Högst 7500 kvm av kvarterets byggnadsareal får användas till specialhandel som kräver mycket plats. Det är inte tillåtet att bygga butiker för dagligvaruhandel eller centrumorienterad specialhandel på området. Man får inte stängsla av tomten mot gatan så att det hindrar svängningen vid änden av Tonttikadun 1. En vändplats kan vara placerad på både gatu- och kvarterområden.

Kommersiella byggnaders kvarterområde (KTY)

Stadsplanen möjliggör bildandet av ett kommersiella byggnaders kvarterområde i kvarter 839. På området får man bygga kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar. Det är inte tillåtet att bygga affärslokaler eller liknande utrymmen i detta kvarterområde.

Kommerciella byggnaders kvarterområde (KTY-2)

Stadsplanen möjliggör bildandet av ett kommersiella byggnaders kvarterområde i kvarter 838. På området får man bygga kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar. Högst 2500 kvm av kvarterets byggnadsarea får användas till specialhandel som kräver mycket plats. Det är inte tillåtet att bygga butiker för dagligvaruhandel eller centrumorienterad specialhandel på området.

Effektivitetstal för kvarterområden

Effektivitetstalet för kvarterområdena är $ek = 0.45$. Den högsta tillåtna byggnadshöjden är två våningar. Kvarter som är markerade på planen kan delas i enlighet med rättsanvisningen som framgår av MRA:s § 37. Områden på kvarterområden som används för utomhusförvaring ska omges av en staket som skapar insynsskydd.

5.3.2 Övriga områden

Rekreationsområden (VL)

På planområdets sydöstra sida, mellan och längs med de planerade kvarteren, har närliggande rekreationsområden (LV) föreslagits. Dessa rekreationsområden bildar en buffertzon till ett nationellt värdefullt landskapsområde. Vegetationen i buffertzonen bör utvecklas lager på lager och vara mångartad.

Gatunät

En ny Tonttigata 1 kommer att byggas, vilken ansluter till Porkalavägen. Innan behandlingen av stadsplaneförslaget ska en generell plan för områdets kommunal teknik upprättas. På så sätt kan till exempel behovet av gator och deras byggbarhet beaktas i förslaget.

Vägområde (LT)

Anslutningen till Tollsporten och en del av Västerledens trafikområde har markerats som vägområde.

Dagvatten

På det större rekreationsområdet har vägledande delområden (hule-3) markerats, där man får bygga konstruktioner för dagvattenfördröjning och rening, såsom bassänger, fördjupningar, diken, reservoarer, våtmarker eller andra strukturer. Områdena är avsedda för kvantitativ och kvalitativ hantering av dagvatten, främst på marktäckta fördjupningar, framför vilka sedimenteringsbassänger ska placeras. Två hule-3-områden har markerats för området. På det större rekreationsområdet har dessutom en översvämningssled (hule-4) markerats. Området är avsett för att leda bort översvämningssvatten och där får inga byggnader uppföras eller andra massor eller slänter från tomter placeras eller lagras. Inget löst material, kemikalier eller avfall får placeras på området.

Flygekorrar

På det större rekreationsområdet finns en del där det finns flygekorrens fortplantnings- och viloplats. Inga åtgärder som försvagar eller förstör flygekorrens habitat (s-1) får genomföras på området. Planer som berör detta område måste förhandlas med miljömyndigheten. På det större rekreationsområdets sydöstra sida finns även en del där det finns ett ekologiskt samband som behövs mellan flygekorrens livsområden (eko-1). Områdets trädbestånd ska skötas och förnyas så att en sammanhängande trädkronförbindelse bevaras genom området.

Gång- och cykelvägar

Inga nya gång- och cykelvägar har föreslagits för området. Under planförslagsstadiet kommer Tonttigatans 1 dimensionering att ändras så att en trottoar kan byggas längs med gatan. Detta kommer att förbättra områdets tillgänglighet med hållbara transportmedel.

Skyddat grönområde (EV)

Tre skyddade grönområden (EV) har planerats längs med Västerledens kant, mellan och längs med kanterna av de byggda kvarteren. Varje område har en angiven del av området avsett för försening och absorption av dagvatten.

Gatområden

En ny Tonttikatu 1 kommer att byggas på området, ansluten till Tollsvägen. Den nuvarande vägen, Tollsvägen, planeras att omvandlas till en gata.

Innan detaljplaneförslaget behandlas, kommer en allmän plan för områdets kommunal teknik att utarbetas. På så sätt kan förslaget beakta bland annat gaturummens behov och byggbarhet.

Vägområdet (LT)

Tollsportens anslutning och en del av Västerledens trafikområde är avsett som vägområde.

Järnvägsområde (LR)

Den befintliga kustbanan och ett eventuellt framtida extra spår på kustbanan är avsedda som järnvägsområden.

Järnvägens skyddsområde (su)

Längs med kustbanan har ett skyddsområde avsatts som begränsar byggande längs banans område.

Parkeringar (p)

Den nuvarande anslutningsparkeringen är markerad som en rådgivande parkeringsplats. Inga nya allmänna parkeringsplatser kommer att planeras för området.

Dagvatten

Med beteckningen "hule" har rådgivande delar av området markerats där det är tillåtet att bygga en damm, fördjupning, dike, tank, våtmark eller annan struktur för försening och rening av dagvatten. De växtarter som ska planteras i anslutning till dagvattenhanteringsstrukturerna måste vara inhemska. Beteckningen används även för att visa översvämningsledningsområden. Tre dagvattenområden (hule-1 eller hule-2) har avsatts för området.

Gång- och cykelvägar

Inga nya gång- och cykelvägar har planerats för området. I detaljplanefasen kommer Tonttikatu 1:s dimensionering att ändras så att en trottoar kan byggas längs med gatan. Detta kommer att förbättra tillgängligheten för området med hållbara transportsätt.

5.4 Påverkan av detaljplanen

Påverkan bedöms kompletteras under detaljplanens förslagsfas.

5.4.1 Påverkan på byggnadslandskap, landskap och den byggda miljön***Påverkan på landskapet och kulturarvet******Påverkan på den byggda miljön och byggnadsbilden******Påverkan på områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken******Påverkan på människors levnadsvillkor och miljön*****5.4.2 Påverkan på naturen och miljön*****Påverkan på mark- och berggrund, vatten, luft och klimat******Påverkan på växt- och djurarter samt biologisk mångfald*****5.4.3 Ekonomiska effekter****5.5 Miljöstörande faktorer**

Det mest betydande miljöstörningsfaktorn i planeringsområdet är buller från Västerleden och kustbanan. Bullerskydd har byggts längs med Västerleden.

För affärs- och kontorslokaler bör den riktvärde för inomhusbullernivå som fastställts av Statsrådets beslut (993/1992), 45 dB, beaktas.

5.6 Planmarkeringar och bestämmelser

Planbestämmelser och -anvisningar finns på plankartan samt i bilagorna. Nedan beskrivs några av de särskilda planbestämmelserna som används i den södra detaljplanen för Tollsporten.

Handelsbyggnaders kvarterområde (KM-1)

På området får man uppföra kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar. Högst 7500 kvm av kvarterets byggnadsarea får användas till specialhandel som kräver mycket utrymme. Det är inte tillåtet att bygga dagligvaruhandel eller centrumorienterad specialhandel på området.

Kommerciella byggnaders kvarterområde (KTY)

På området får man uppföra kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar. På kvarteret är det inte tillåtet att bygga affärslokaler eller liknande utrymmen.

Kommerciella byggnaders kvarterområde (KTY-2)

På området får man uppföra kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar. Högst 2500 kvm av kvarterets byggnadsarea får användas till specialhandel som kräver mycket utrymme. Det är inte tillåtet att bygga dagligvaruhandel eller centrumorienterad specialhandel på området.

Närliggande rekreationsområde, som bildar en buffertzon mot ett nationellt värdefullt landskapsområde (VL)

Vegetationen i buffertzonen bör utvecklas lager på lager och vara mångartad.

Vägledande områdesdel, som får byggas med anordningar för fördröjning och rening av dagvatten, som bassäng, fördjupning, dike, reservoar, våtmark eller annan struktur (hule-3)

Området är avsett för kvantitativ och kvalitativ hantering av dagvatten, främst på marktäckta fördjupningar, framför vilka sedimenteringsbassänger ska placeras.

Översvämningsled (hule-4)

Området är avsett för ledning av översvämningsvatten och inga byggnader eller andra massor eller slänter från tomter får uppföras, placeras eller lagras på området.

Inget löst material, kemikalier eller avfall får placeras på området.

Områdesdel där det finns flygekorrens fortplantnings- och viloplats (s-1)

Inga åtgärder som försvagar eller förstör flygekorrens livsmiljö får utföras på området. Planer som rör området måste förhandlas med miljömyndigheten.

Områdesdel där det finns ett ekologiskt behov av förbindelse mellan flygekorrens livsområden (eko-1)

Områdets trädbestånd bör skötas och förnyas så att en kontinuerlig trädkronförbindelse bevaras genom området.

Allmänna bestämmelser

Alla kvartersområden

Fasaderna på byggnaderna ska utföras i en enhetlig byggstil. Fasaderna mot huvudinfartsrutterna ska utföras i högkvalitativa material. Den sammanhängande fasadytan ska struktureras och delas upp i tydliga delar. Byggnadens entréer ska betonas och vara tydligt

synliga. Områden som används för utomhusförvaring ska omges av ett staket som ger insynsskydd.

KM-1-korttelialue

Tomten får inte omgärdas av ett staket mot gatan på ett sådant sätt att svängning vid Tonttikatu 1 hindras. Svängningsutrymmet kan vara beläget på gata- och kvartersområden.

Reklamskyltar

Det krävs en reklamplan för varje kvartersområde vid bygglovsansökan, med fokus på att förstärka byggnadens arkitektur.

5.7 Namngivning

Den befintliga namngivningen för området kommer att ändras delvis, och nya namn kommer att tillkomma med de nya gatorna som introduceras i området. Även rekreationsområden kommer att få namn på grund av planens påverkan. Namngivningen strävar efter att respektera den befintliga namngivningen för området och att härleda nya namn från de befintliga namnen som används i området. Namngivningen kommer att kompletteras under detaljplanens förslagsfas.

På finska	På svenska	Motivering
Kadut	Gator	
Ajoyhteydet	Vägförbindelser	
Kevyen liikenteen kadut ja puistopolut	Gator för lätttrafik och parkstigar	
Viheralueet	Grönområden	
Muut	Övrigt	

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Riktlinjer och illustrerande planer för genomförande

Inom detaljplansområdet kommer det att utarbetas generalplaner för gator och vattenförsörjning samt dagvatten vid skapande detaljplanens utkast. Dessa planer kommer att styra genomförandet av kommunaltekniken inom området. Det kommer inte att utarbetas några separata riktlinjer för närområdet eller byggande. En illustration som återspeglar den norra delen av Tollsporten finns som bilaga till planbeskrivningen (bilaga 6).

6.2 Genomförande och tidtabell

Detaljplanens genomförandetidtabell har ännu inte fastställts i detalj. Genomförandet och byggandet av detaljplanen är delvis beroende av områdets privata markägare, eftersom detaljplanen skapar en betydande mängd nya byggnadsplatser på privata markägares fastigheter. Genomförandet av detaljplanen kräver markanvändningsavtal.



KYRKSLÄTTS KOMMUN
DETALJPLAN FÖR SÖDRA TOLLSPORTEN

Tilläggsuppgifter: www.kyrklatt.fi
Kontaktuppgifter: Kyrksläotts kommun
PB 20, 02401 KYRKSLÄTT