

Detaljplanen för Tollsträsket (projekt 14100), offentlig framläggning av beredningsmaterialet till detaljplanen enligt MBL 62 § och MBF 30 §

Samhällstekniska nämnden 23.01.2020 § 3
89/10.02.03/2019

Beredare

Planläggningstekniker Mikael Pettersson,
fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi
tfn 092967 2533 kl. 9-11

Planeringsområde

Planeringsområdet ligger direkt söder om Tolls stationsområde. Området är också känt som Drusibacken. Planeringsområdet gränsar i norr till Kustbanan, i söder till Hjortlandets skidcenter, i öster till Porkalavägen och i väster till ändan av Bergkullavägen. Planeringsområdet omfattar ca 250 ha, varav kommunen äger ca 18 ha.

På området gäller Kyrksläotts generalplan 2020. I den har områdets norra del anvisats som område för bycentrum (AT) och södra delen som område för idrotts- och rekreationsservice (VU). Tollsträsket med strandområden har antecknats som naturskyddsområde (SL). Genom området går en jordgasledning (k). Tolls lågstadieskola har antecknats som skyddsobjekt.

Mål med detaljplanen

Målet med detaljplanen är kompletterande byggande av bosättning i närheten av kommuncentrum och Tolls järnväghållplats, dock med beaktande av områdets byggda kulturmiljö och lokalhistoria. Avsikten är att koncentrera samhällsstrukturen och placera bosättningen enligt principerna för hållbar utveckling och planekonomi. Målsättningen är också planläggning av kommunens mark och utveckling av markanvändningen på Tolls stations närområde.

För trafiknätverkets del är de centralaste målen att rikta huvudsakliga gång- och cykelförbindelser till lokala och regionala behov, så som förbindelser till tjänsterna i kommuncentrum. I detaljplanen är målet att förbättra bl.a. förbindelserna mellan Gamla Porkalavägen och Porkalavägen.

Samhällstekniska nämnden behandlade programmet för deltagande och bedömning 25.4.2019 (§ 71) och detaljplanen har anhängiggjorts genom kungörelse 7.6.2019.

Centralt innehåll i planlösningen

Den totala byggrätten i detaljplanens beredningsmaterial är ca 138 000 v-m², av vilket ca 4 500 v-m² anvisats för småhus (AP) och ca 110 000 v-m² för fristående småhus (AO). För verksamhetsbyggnader (KTY) har anvisats ca 8 500 v-m², för servicebyggnader (P) ca 700 v-m² och för lantbrukslägenhetens economicentrum (AM) ca 3 900 v-m².

Planen gör det möjligt att bygga 35 nya egnahemstomter på kommunägd mark. Dessutom placeras på kommunens mark en tomt för servicebyggnader (P), där man utöver den nuvarande Tolls lågstadieskolan som ska skyddas kan placera servicelokaler på 600 v-m².

Sammanlagt bildas det 138 nya egnahemstomter (AO) på planområdet. Utöver det möjliggör planen tilläggsbyggrätt för ca 130 nya egnahemshus (AO) på byggda fastigheter. På AO-tomten får byggas ett egnahemshus på 200 v-m², en sytningsbyggnad på 50 v-m² och ekonomibygnader på 70 v-m². Exploateringsstalet är dock högst $e=0,20$. Om detaljplanen genomförs, skulle området få cirka 1000 nya invånare.

I förslaget till detaljplan har 15 byggnader föreslagits bli skyddade (sr, sr-1). Byggnader på under 50 v-m² som föreslås bli skyddade (sr-1) räknas inte med i den övriga byggnadsrätten som förslaget tillåter.

De bergområden som ligger på planeringsområdet har i huvudsak antecknats som närrekreationsområden (VL). För att bevara den gröna karaktären har man strävat efter att placera det kompletterande byggandet i närheten till dem så att terrängens högsta punkter förblir trädbeklädda.

Tollsträsket med strandområden har antecknats som naturskyddsområde (SL). Också sluttningen söder om träsket, där det antecknats flygekorrsvir (s-1), har i planen märkts ut som ett särskilt viktigt område med tanke på naturens mångfald (luo).

Till planområdet hör en bybebyggelse, som har anvisats som kulturhistoriskt värdefullt och som ligger på Drusibackens område, huvudsakligen i omgivningen av den nuvarande Gamla Porkalavägens väglinje och sidovägar som avgår därifrån. Målet är att respektera miljöns värdefulla kulturhistoriska karaktär i det kompletterande byggandet. Därför ska det nya byggandet anpassas landskapsmässigt, på ett dimensionellt sätt och till sitt utseende, så som takform, fasadmaterial samt färgnyans, till det befintliga träbyggnadsbeståndet. Den som en historisk väg betecknade Gamla Porkalavägens väglinje och geometri har i huvudsak förblivit oförändrad.

I planen har ritats två nya förbindelser mellan Gamla Porkalavägen och Porkalavägen. I områdets norra del Flyängsvägen, längs vilken det ritats fyra tomter för verksamhetsbyggnader. Gatan fortsätter i västra delen som gång- och cykelväg, Flyängsstigen, till Gamla Porkalavägen. I planområdets södra del har ritats en ny förbindelse, Finnäsvägen, som också fungerar som matargata för det nya egnahemsområdet.

På området mellan Västerleden och Tollsträsket har ritats en ny gata för gång- och cykeltrafik, Vadetsstigen, som i framtiden kommer att fungera som regional cykelled om man på grund av byggande av tilläggs-spår blir tvungen att avlägsna förbindelsen som ska byggas på området mellan Västerleden och järnvägen. I västra ändan av Bergkullavägen har man bredvid skidspåret mot kommuncentrum ritat en gång- och cykelförbindelse, Jerikostigen.

På Hjortlandets golf- och skidcenters område har man i omgivningen kring de nuvarande byggnaderna märkt ut tilläggsbyggrätt om ca 3 000 v-m². Dessutom har på Hjortlandets golfcenters marker märkts ut byggplatser för 8 egnahemshus. Häststallets område på Hjortlandet har antecknats som kvartersområde för hästsportscenter (E-1) med en tilläggsbyggrätt om ca 2 000 v-m².

Långstrands gård har antecknats som kvartersområde för lantbrukslägenhetens ekonomacentrum (AM) och jordbruksområde (M). På området kan man bygga byggnader som behövs för jordbruk och dess

binärningar samt sammanlagt sex bostadsbyggnader. Dessutom har på gårdens marker märkts ut byggplatser för 23 egnahemshus.

Markanvändningsavtal

Enligt kommunens praxis ska vissa markägare och kommunen innan detaljplan behandlas för godkännande vid kommunfullmäktige avtala i första hand med markanvändningsavtal om genomförande av detaljplanen.

Handlingar:

- Tolsanjärven asemakaavan valmisteluaineisto, kaavaselostus sisältäen asemakaavakartan piir.nro 3391.

Föredragande

Direktören för samhällstekniska väsendet

Beslutsförslag

Samhällstekniska nämnden beslutar

1.
lägga fram beredningsmaterialet till detaljplanen för Tollsträsket (ritn. nr 3391) med tillhörande handlingar för minst 30 dygn i enlighet med 65 § i MBL och 27 § i MBF.

2.
be följande instanser ge utlåtanden om detaljplanens beredningsmaterial:

Kyrksläotts kommun

- byggnadstillsynen
- miljövrården
- kommunutvecklingssektionen
- Kyrksläotts vatten
- tomt- och geoinformationstjänsterna
- namnkommittén
- vård- och omsorgssektorn
- bildnings- och fritidssektorn
- handikapprådet
- äldrerådet

Övriga myndigheter

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Västra Nylands landskapsmuseum
- Museiverket
- Esboregionens miljö- och hälsoskydd
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Samkommunen Helsingforsregionens miljötmånster (HRM)
- Västra Nylands polisnråttning
- Västra Nylands räddningsverk
- Trafikledsverket

Föreningar, organisationer och andra aktörer

- Caruna Espoo Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- DNA Oy
- Elisa Abp
- TeliaSonera Finland Oyj

- Gasum Oy
- Kyrksläotts miljöförening r.f.
- Kyrksläotts Natur och Miljö rf
- Kyrksläotts småfastighetsförening ry
- Kyrksläotts hembygdsförening r.f.
- Kyrksläotts företagare r.f.

Behandling

Under behandlingen gav Matti Kaurila ett förslag enligt vilket kommunaltekniska nämnden vid sitt sammanträde 25.4.2019 antecknade programmet för deltagande och bedömning av Tollsträsket för kännedom med följande anvisning: i den fortsatta planeringen av området bör man beakta möjligheterna att utveckla rekreations- och spårnätet på området Jerikobacken-Hjortlandet. I föredragningstexten hade man inte alls svarat på denna anvisning. Man bör svara på nämndens anvisning före nästa behandlingsskede av planen.

Dessutom gav Matti Kaurila ett anvisningsförslag att man också reserverar en möjlighet till försäljningsverksamhet på KTY-tomterna bredvid Västerleden.

Under behandlingen föreslog Kim Männikkö att Kyrkslätt landsbygdsförening r.f. läggs till bland utlåtandeinstanserna.

Samhällstekniska nämnden godkände enhälligt tilläggsförslagen.

Beslut

Samhällstekniska nämnden beslutade enligt beslutsförslaget med följande tillägg:

Kyrkslätt landsbygdsförening r.f. läggs till bland utlåtandeinstanserna.

Anvisningen, som kommunaltekniska nämnden tidigare givit, läggs till och beaktas under den fortsatta planeringen i materialen och föredragningstexterna.

Samhällstekniska nämnden ger som anvisning för beredningen att man också reserverar en möjlighet till affärsverksamhet på KTY-tomterna bredvid Västerleden.

Samhällstekniska nämnden befullmäktigar föredraganden att göra tekniska korrigeringar i materialen.

Carl-Johan Kajanti och Jenny Snellman anlände till sammanträdet i början av föredragningen av ärendet kl. 17.02.
Planläggningstekniker Mikael Pettersson avlägsnade sig efter behandlingen av ärendet kl. 17.44.

För kännedom