

Sammandrag av utlåtanden och anmärkningar som inkommit om det justerade förslagsmaterialet samt bemötanden till dessa

Tollsporten norra, detaljplan och detaljplaneändring, 14200

Detaljplaneförslaget har varit framlagt till påseende enligt OAL 65 § och MBF 27 § under tiden 23.4.2025–23.5.2025.

UTLÅTANDEN:

Om detaljplaneförslaget gavs sammanlagt 14 utlåtanden:

1.	Fortum	12.5.2025
2.	Västra Nylands museum	13.5.2025
3.	Caruna	16.5.2025
4.	Skogscentralen	16.5.2025
5.	Kyrksläotts kommuns näringslivstjänster	19.5.2025
6.	Kyrksläotts kommuns tomttjänster	20.5.2025
7.	Kyrksläotts Småfastighetsförening rf	22.5.2025
8.	Kyrksläotts miljöförening rf	23.5.2025
9.	Kyrksläotts kommuns byggnadstillsyn	23.5.2025
10.	NTM-centralen i Nyland	23.5.2025
11.	Västra Nylands räddningsverk	23.5.2025
12.	Telia	23.5.2025
13.	Nylands förbund	23.5.2025
14.	Kyrksläotts kommuns miljövårdsenhet	23.5.2025

ANMÄRKNINGAR:

Om detaljplaneförslaget gavs inga anmärkningar.

Innehåll

1.	UTLÅTANDEN	3
1.1	Fortum (28.5.2025)	3
1.2	Västra Nylands museum (13.5.2025)	3
1.3	Caruna (16.5.2025)	4
1.4	Skogscentralen (16.5.2025)	4
1.5	Kyrksläotts kommuns näringslivstjänster (19.5.2025)	5
1.6	Kyrksläotts kommuns tomttjänster (20.5.2025)	5
1.7	Kyrksläotts Småfastighetsförening rf (22.5.2025)	7
1.8	Kyrksläotts miljöförening rf (23.5.2025)	7
1.9	Kyrksläotts kommuns byggnadstillsyn (23.5.2025)	7
1.10	NTM-centralen i Nyland (23.5.2025)	8
1.11	Västra Nylands räddningsverk (23.5.2025)	9
1.12	Telia (23.5.2025)	10
1.13	Nylands förbund (23.5.2025)	10
1.14	Kyrksläotts kommuns miljövårdsenhet (23.5.2025)	12

1. UTLÅTANDEN

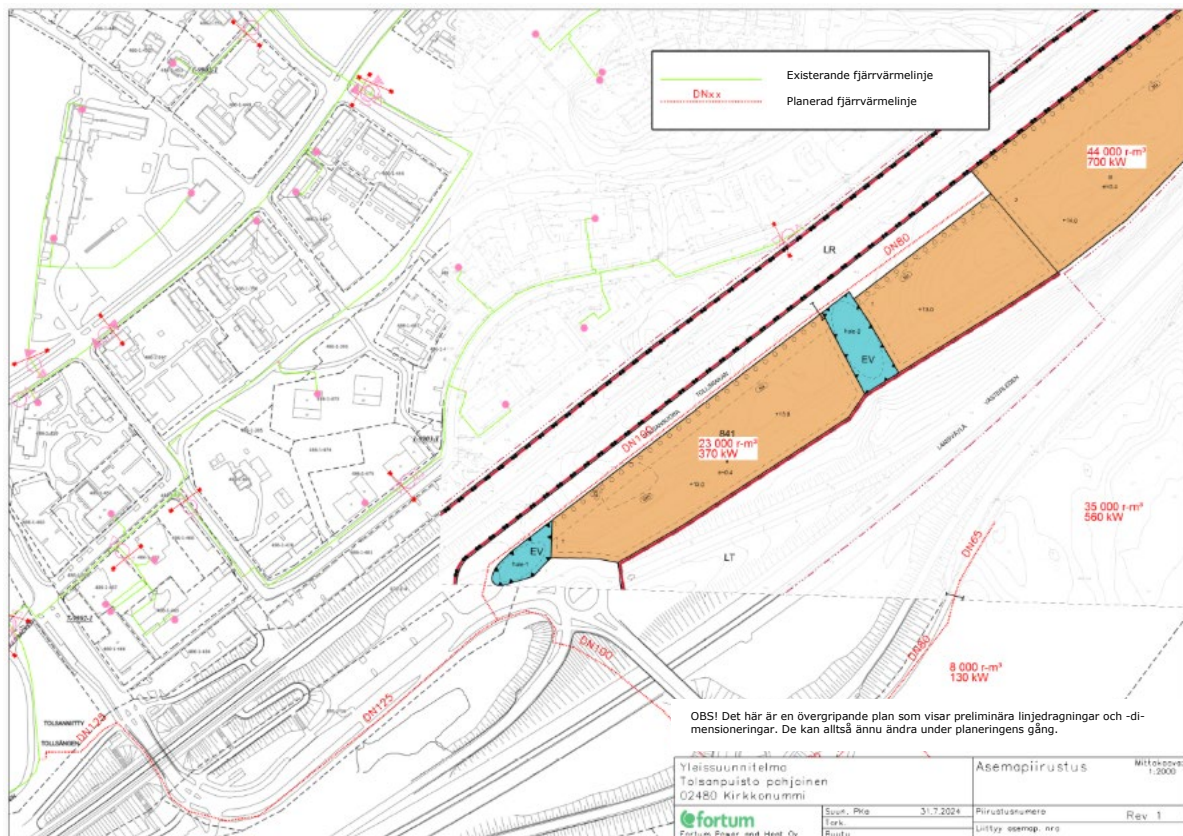
1.1 Fortum (28.5.2025)

Fortum konstaterar i sitt utlåtande om det justerade planförslaget att Fortum har en stor stamlinje för fjärrvärme i närheten av planområdet på Bredbergsvägen samt en mindre stamlinje bredvid planområdet på dess norra sida.

Som bilaga till utlåtandet finns en preliminär översiktsplan för byggande av ett fjärrvärmenät till området.

Fortum är redo att erbjuda fjärrvärme åt de fastigheter som bebyggs på planområdet samt eventuellt också fastighets- eller områdesspecifika uppvärmnings-/kylningslösningar utgående från kundernas behov och den ekonomiska lönsamheten.

Det justerade planförslaget skiljer sig inte väsentligt från det tidigare. Fjärrvärmens effekt och rörledningarnas dimension preciseras när byggprojekten konkretiseras.



BEMÖTANDE: Antecknas för kännedom.

1.2 Västra Nylands museum (13.5.2025)

Museet har tidigare, 17.5.2024, gett ett utlåtande om planens beredningsmaterial och 6.8.2024 om planens förslagsmaterial. För den byggda kulturmiljöns och landskapets del hade museet tidigare inget att anmärka på och har inte några nya kommentarer gällande det justerade planförslaget.

Ur det arkeologiska kulturarvets synvinkel konstaterar museet att det när planprojektet inleddes fanns en fredad fast fornlämning, Tolls Övergård (257010017), som är ett röse från brons- och järnåldern. I planutkastet hade området ovanpå fornlämningen beteckningen KTY-1, alltså kvarterersområde för verksamhetsbyggnader. Om objektet hölls 18.6.2024 en rådplägning enligt lagen

om fornminnen (295/1963) 13 §. Vid rådplägningen konstaterades att ett bevarande av fornlämningen på området skulle medföra oskäligen hinder för planens förverkligande och Museiverket har gett tillstånd till att fornminnet får avlägsnas efter tillräckliga undersökningar.

Omnämmandet på sidan 10 i planbeskrivningen gällande tillstånd att rubba fornlämningen enligt fornminneslagens 11 § ska ersättas med ett omnämmande om rådplägnings enligt fornminneslagens 13 §, eftersom tillståndet att avlägsna fornlämningen inte grundat sig på ansökan om att få rubba fornlämningen enligt 11 §. PM från rådplägningen ska bifogas planmaterialet. Fornlämningen har undersökts arkeologiskt hösten 2024 och Museiverket har i sitt utlåtande MV/02072/2024 konstaterat att undersökningarna, utgående från fältrapporten, är tillräckliga. Också Museiverkets utlåtande om undersökningarnas tillräcklighet skulle vara bra att bifoga planbeskrivningen.

Fornminneslagen begränsar inte längre markanvändningen på området och fornlämningen har avlägsnats som fredat objekt ur fornminnesregistret. Fornlämningen behöver inte längre nämnas i detaljplanen. Ur det arkeologiska kulturarvets synvinkel är detaljplaneförslaget korrekt.

BEMÖTANDE: I planmaterialet står ingenting om tillstånd att rubba fornlämningen enligt fornminneslagens 11 §. Museiverkets utlåtande om undersökningarnas tillräcklighet har redan varit framlagt till påseende som bilaga till planförslaget (bilaga 16).

PM från rådplägningen har bifogats planen.

Tillövriga delar antecknas utlåtandet för kännedom.

1.3 Caruna (16.5.2025)

Caruna har konstaterat att de inte har något att anmärka på det justerade förslagsmaterialet för detaljplanen för Tollsporten, södra. I utlåtandet konstateras att det som påpekades i de tidigare utlåtandena har beaktats i materialet.

BEMÖTANDE: Antecknas för kännedom.

1.4 Skogscentralen (16.5.2025)

På området gäller enligt detaljplanebeskrivningen Kyrksläotts generalplan 2020 (vann laga kraft 13.9.2000). I generalplanen är området huvudsakligen anvisat som jord- och skogsbruksdominerat område (M). Angående naturmiljöns tillstånd konstateras dessutom att områdets skogar är kraftigt behandlade, men mellan skogsfigurerna finns bättre bevarade figurer. När planen förverkligas kommer planområdets skogar att förändras och bli område för affärs- och verksamhetsbyggnader, vilket minskar skogarnas antal och splittrar dem. För skogarnas och naturens bärkraft är det här en negativ utveckling. Även om Kyrksläotts generalplan enligt planutlåtandet kan anses vara föråldrad i och med att området har utvecklats, har planen ändå fortfarande laga kraft och är inte juridiskt upphävd.

BEMÖTANDE: Enligt områdesanvändningslagens 42 § 4 moment (markanvändnings- och bygglagens 42 § 4 moment före år 2025), kan innehållet i en generalplan, om den är uppenbart föråldrad, utarbetas eller innehållet i den ändras med avvikelse från det som föreskrivs i 1 momentet. Som stöd för planlösningen har en generalplanemässig granskning utförts.

Om generalplanen är uppenbart föråldrad, får detaljplanen av grundad anledning utarbetas eller innehållet i den ändras med avvikelse från det som föreskrivs i 1 mom.

Vid beredandet av detaljplanen är det bra att beakta att skogslagen (1093/1996) tillämpas endast på de områden i detaljplanen som anvisas för jord- och skogsbruk samt rekreation. På planens övriga områden gäller skogslagen inte. Enligt skogslagen måste man följa stadgandena i naturvårdslagen (1096/1996), vattenlagen (587/2011), miljöskyddslagen (527/2014) och fornminneslagen (295/1963). När skogslagen inte tillämpas, påverkar det också de övriga lagar som styr skogsanvändning, som lagen om ett temporärt incitamentsystem för skogsbruket (71/2023)

och lagen om bekämpning av skogsskador (1087/2013). De här lagarna är beroende av att skogslagen tillämpas. Finlands skogscentral övervakar att skogslagstiftningen efterföljs.

Finlands skogscentral säger i sitt utlåtande att man ska undvika onödig fällning av träd vid byggande av infrastruktur och verksamhetsbyggnader på planområdet. Nya vägar och byggnadsinfrastruktur ska planeras och byggas så att de negativa effekterna på skogarna blir så små som möjligt. Som projektet ser ut i dag kommer det att leda till att skogarna splittras, försvinner och övergår i annan markanvändning. Därför rekommenderar Finlands skogscentral att man i projektet bekantar sig närmare med skogscentralens information om skogar och natur och hur den kan användas i planläggningsprocessen. Om man trots det bestämmer sig för att fälla träd, ska anmälan om användning av skog göras korrekt.

BEMÖTANDE: Bebyggandet på området förtätar samhällsstrukturen på Kyrksläotts kommuncentrums influensområde och i den omedelbara närheten av Tolls station. I områdets kommande struktur kommer trädbeståndet att minska jämfört med dagens situation. Planen innehåller flera bestämmelser för att undvika att träd fälls i onödan. Av områdets nuvarande trädbestånd bevaras en del som skyddsgrönområde. De delar av tomterna som förblir obebyggda och som inte används för vägar, parkering eller andra ändamål som stöder det huvudsakliga användningsområdet, förutsätts bevaras i naturligt tillstånd eller som område som ska planteras. På kvarterens nordvästra kanter anvisas plantering av trädrader samt i KTY-kvarterets sydvästra del en del av ett område som ska planteras med träd och buskar. Dessutom förutsätter planbestämmelserna att minst 50 % av takytan ska förverkligas som gröntak och/eller förses med solpaneler. Planlösningen tryggar de centrala grönförbindelserna.

En allmän bestämmelse läggs till: Man bör sträva till att bevara existerande växtlighet när den inte hindrar utvecklingen av det övriga området.

1.5 Kyrksläotts kommuns näringslivstjänster (19.5.2025)

Kommunens näringslivstjänster ser Tollsportens södra och norra detaljplaneprojekt som en positiv helhet med tanke på utvecklandet av Kyrksläotts livskraft och dragningskraft. Planprojekten stöder utvecklandet av området runt Tolls station till ett mångsidigt bostads- och arbetsplatsområde, vilket är i linje med kommunens strategiska livskraftsmål.

Den kapacitet för affärs-, verksamhets-, industri- och lagerutrymmen som anvisas i planen skapar förutsättningar för ny service och företagsverksamhet och stärker områdets kommersiella dragningskraft. Områdets utomordentliga tillgänglighet tack vare närheten till såväl järnvägen som Västerleden är särskilt betydelsefull för kommersiell företagsverksamhet och kundströmmar. Tillgången till områden som är lätta att nå och väl synliga är en begränsad och värdefull resurs i kommunen, varför det är viktigt för hela kommunens utveckling att de används på ett sätt som stödjer näringsverksamheten.

Näringslivstjänsterna stöder planprojekten och ser dem som en betydelsefull möjlighet att stöda Kyrksläotts tillväxt och diversifieringen av näringslivsstrukturen.

1.6 Kyrksläotts kommuns tomttjänster (20.5.2025)

Begränsning av typen av handel i detaljplaneförslaget Tollsporten norra

I detaljplaneförslaget Tollsporten norra är typen av handel begränsad i detalj med planbestämmelse på kvartersområdena KM-1 och KY-1, där det endast är tillåtet att bygga lokaler för försäljning av motorfordon, däck, båtar, båtillbehör eller husvagnar. På kvartersområdet är det förbjudet att bygga lokaler för övrig utrymmeskrävande handel.

Man måste överväga om den detaljerade planbestämmelsen begränsar konkurrensen och om den strider mot innehållskraven i en detaljplan. De ändringar i markanvändnings- och bygglagen som trädde i kraft år 2017 upphävde de stadganden gällande detaljhandeln som innehöll ett preciserat bemyndigande om att det får ges detaljplanebestämmelser som gäller en detaljhandelsaffärsart och storlek. I regeringens proposition 251/2016 konstateras upphävningen av 71 e § med följande formulering:

”Det föreslås att paragrafen upphävs i syfte att förbättra näringslivets verksamhetsbetingelser vad gäller utvecklandet av handeln. Innehållskraven för en detaljplan kan dock alltså förutsätta att det i detaljplanen även behandlas frågor i anknytning till handelns art och storlek till exempel för att trygga tillgängligheten till dagligvaruhandelns tjänster och utvecklingen av en effektiv konkurrens.”

Konkurrens- och konsumentverket (KKV) har år 2013 rekommenderat att stadgandena gällande handelns placering skulle förnyas för att främja konkurrensen. I KVV:s utredning om handeln placering, *Kaupan sijainnin sääntely 3/2013*, konstateras att de uppenbara utmaningarna och begränsningarna vid bedömningen av konkurrenskonsekvenserna stärker behovet av att granska framför allt handelsbranschens grundförutsättningar, av vilka den viktigaste är att trygga möjligheten att komma in i branschen. Eftersom mark som lämpar sig för ett visst ändamål på riktigt är en knapp resurs och eftersom detaljhandelns placering är en synnerligen viktig konkurrensfaktor, kan de företag som redan är verksamma i branschen få en kännbar konkurrensfördel om man inte i samband med regleringen av placeringen fäster särskild uppmärksamhet vid möjligheterna att komma in i branschen.

BEMÖTANDE: Målet är att man genom att begränsa typen av handel och branscher tryggar att trafiken blir mindre i det omgivande trafiknätet, särskilt längs Västerleden. Branschbegränsningarna i planen grundar sig på miljöministeriets guide om handelns placering i planläggningen, *”Kauppa kaavoituksessa” (2004)*, som NTM-centralen rekommenderas att används. Den föreslagna planlösningen förbättrar bland annat säkerheten i trafiken. Planlösningen har diskuterats med NTM-centralen och Trafikledsverket. Lösningens funktionalitet har säkerställts med en trafikutredning.

Styrningen och preciseringen av typen av handel stöder målen för styrningen av handelns placering i områdesanvändningslagen genom att styra i synnerhet sådana utrymmeskrävande branscher till Tollsporten som stöder dess profil (tillgänglighet, trafikmässig och samhällsstrukturell placering). På så sätt kan man försäkra sig om, förutom att trafiken styrs rätt, att områdets kommersiella utbud inte konkurrerar med Kyrksläotts centrum – eller andra centrumområden – och försvagar dess livskraft och utvecklingsmöjligheter.

Förbudet att placera ett lagerhotell på området

Båda planförslagen förbjuder placeringen av lagerhotell på kvartersområdena. Också här borde man överväga om bestämmelsen motsvarar detaljplanens innehållskrav. Regleringen av en byggnads våningsyta (minst 400 k-m²) borde räcka för att styra användningsområdet.

BEMÖTANDE: Kommunens mål är att placera stora verksamheter på Tollsportens område. Mindre enheter styrs närmare centrum. På så sätt kan man försäkra sig om att områdets utbud inte konkurrerar med Kyrksläotts centrum. Lagerhotell omfattas inte av handelns placeringsstyrning.

Hanteringen av dagvatten i detaljplaneförslaget Tollsporten norra

Det skyddsgrönområde (EV-1) som ligger längst norrut kan delvis sträcka sig in på kommunens tomt 257-420-1-76, dock fortfarande så att ansvaret för genomförande och underhåll enligt planbestämmelsen flyttas i enlighet med områdesanvändningslagens 91 § till markägaren eller -innehavaren, eftersom områdesreserveringen för fördröjning av dagvatten (hule-1) betjänar tomten.

BEMÖTANDE: Man har inte ansett det vara ändamålsenligt att låta skyddsgrönområdet som gränsar till järnvägsområdet sträcka sig in på kommunens fastighet 257-420-1-75, eftersom det skulle förutsätta en utvidgning av planområdet.

Tomternas exploateringsstal i detaljplaneförslagen för Tollsporten södra och Tollsporten norra

I planen Tollsporten norra är de tomtspecifika exploateringsstalen (t.ex. på granntomterna e=0,41 och e=,42) onödigt detaljerade och man borde överväga att avrunda dem till en noggrannhet på 0,05. I planen Tollsporten södra borde exploateringsstalet i kvarteret 838 (KTY-2) avrundas till e=0,5.

BEMÖTANDE: Byggrätterna har definierats i samarbete med kommunen och markägarna

1.7 Kyrkslätts Småfastighetsförening rf (22.5.2025)

I sitt utlåtande om det justerade planförslaget konstaterar Kyrkslätts småfastighetsförening (KSF) att de separata detaljplanerna Tollsporten södra och Tollsporten norra bildar en så enhetlig helhet, att de ska behandlas samtidigt genom hela processen, ända tills kommunfullmäktige slutligt fastställer planerna. Föreningen ger nu ett gemensamt utlåtande om båda planerna, eftersom man anser att kommenterarna gäller för båda planerna.

KSF tackar planläggaren för att man i den fortsatta planeringen fint har beaktat föreningens utlåtande från 22.8.2024. Av dessa lyfter nu KSF fram som redan korrigerat att lagerhotell är förbjudna och användningen av reklampelare begränsad.

KSF anser att förslaget nu är märkbart mognare och föreningen har inget behov att i det här skedet lyfta fram några nya frågor. KSF påpekar dock att de anmärkningar om bl.a. bullermätningar och -modelleringar som vi gav förra gången fortfarande är aktuella och vi önskar att de och våra övriga påpekanden i utlåtandet 22.8.2024 beaktas också i det slutliga materialet.

BEMÖTANDE: Antecknas för kännedom.

1.8 Kyrkslätts miljöförening rf (23.5.2025)

Bäcken/diket/rännilen med beteckningen hule-2 på EV-området håller på att återgå i naturligt tillstånd. Återgången borde få fortgå och med en sakkunnig plan kunde detta kompletteras med planteringar. Bäcken/diket/rännilen och dess omgivning ska anvisas som luo-område. Det vatten som leds dit ska behandlas i exempelvis en sedimenteringsbassäng innan det leds bort från kvarteretsområdet. Skyddszonerna på EV-området och tomterna ska ha en bredd på sammanlagt minst 100 meter.

BEMÖTANDE: I samband med att planförslaget justerades gjordes ett terrängbesök och det gjordes en utredning av rännilen som finns som bilaga till planen.

Vid terrängbesöket och utgående från geografiska data kunde man konstatera att det inte är fråga om en rännil. Det är sannolikt en före detta bäck som med tiden rensats upp till ett dike. På basis av kartan och gamla flygfotografier är diket sannolikt grävt redan före år 1944. Fåran är ställvis mycket rak och har tydligt grävts ut under tidens lopp. Vid kartläggningen 2.10.2024 rann det rikligt med vatten i diket, likaså när naturutredningen gjordes år 2023, vilket styrker att det inte förekommer någon säsongs-torka. Runt diket har det börjat samlas trärester och det kröker sig lite i de norra delarna. Ställvis har omgivningen runt diket alltså blivit relativt representativt och har på naturlig väg börjat återgå i naturligt tillstånd. Utgående från iakttagelser i terrängutredningen är det dock inte en rännil enligt vattenlagens 3 §.

På basis av den gjorda utredningen finns det inte behov att anvisa diket eller dess omgivning som luo-område. Tolkningen av utredningen och dess tillräcklighet har bekräftats av NTM-centralen i Nylands vattenexpert.

Gällande hanteringen av dagvatten tar dagvattenutredningen också ställning till den kvantitativa och kvalitativa hanteringen av kvarterens dagvatten. För dimensioneringens del konstateras i punkt 6 i dagvattenutredningen (Planbestämmelser och förslag) att dagvatten från ogenomsläppliga ytor ska fördröjas på området så att konstruktionerna för dagvattenhantering har följande fördröjningsvolymer: på VA1-området 2,2 m³ för varje 100 m² ogenomsläpplig yta; på VA2-området 1,7 m³ för varje 100 m² ogenomsläpplig yta; på VA3-området 2,1 m³ för varje 100 m² ogenomsläpplig yta. VA1-området motsvaras i planen av KTY-kvarteret och VA2- och VA3-områdena motsvaras av KM-kvarteret.

1.9 Kyrkslätts kommuns byggnadstillsyn (23.5.2025)

Kyrkslätts kommuns byggnadstillsyn har gett utlåtande om planförslaget 6.9.2024. I det tidigare utlåtandet uttalade sig byggnadstillsynen bland annat om Västerledens stängsel och stenmurar, styrningen av byggnadernas placering samt planteringsområdena. Om det justerade planförslaget ger byggnadsinspektionen följande utlåtande:

Planbestämmelserna borde föra fram de nuvarande stängslena och stenmurarna längs Västerleden. Grönt bullerstängsel samt stenkorgar för att trygga en enhetlig gatubild.

BEMÖTANDE: Planen innehåller flera bestämmelser med vilka man strävar till att förenhetliga gatubilden. Planen bestämmer bland annat att byggnadernas fasader ska utföras i en enhetlig byggstil och ha en enhetlig färgsättning. Fasadernas huvudfärg ska vara bruten och naturnära. Fasaderna mot huvudinfartsrutterna ska utföras i högklassiga material. En sammanhängande fasadyta ska struktureras och delas in i tydliga delar. Byggnadens entréer ska betonas och vara tydligt synliga. Planen styr byggsättet med tillräcklig noggrannhet och flexibilitet. Planen har inte identifierat några behov av bullerstängsel och något byggnadssätt för dem har inte definierats.

Planbestämmelse: Buller: Vid byggandet av affärs- och verksamhetslokaler ska riktvärdena för bullernivåer inomhus (45 dB) enligt Statsrådets beslut (993/1992) samt förordningen om boendehälsa (545/2015) beaktas.

- I planen hänvisar man till lagstiftning som gäller i vilket fall som helst, eventuellt kommer de här förordningarna att förnyas under exempelvis de kommande 10 åren och då skulle planen hänvisa till en föråldrad förordning.

BEMÖTANDE: Man har ansett det befogat att lämna kvar Statsrådets beslutsnummer i planbestämmelsen. Omnämmandet om förordningen om boendehälsa tas bort ur planbestämmelsen.

Planbestämmelsen ändras enligt följande: I affärs- och kontorslokaler ska riktvärdena för bullernivåer enligt Statsrådets beslut (933/1992) beaktas.

1.10 NTM-centralen i Nyland (23.5.2025)

Nylands förbund har gett utlåtande om planen i förslagsskedet 9.9.2024. I utlåtandet har tidigare behandlats samhällsstrukturen, styrningen av handelns placering, trafiken, naturskyddet, ytvattnets kvalitet, översvämningsrisken, bullret, klimatkonsekvenserna, detaljplanens innehållskrav och myndigheternas samråd. I sitt utlåtande om det justerade planförslaget 23.5.2025 konstaterar NTM-centralen att de frågor som togs upp i det föregående utlåtandet huvudsakligen har beaktats i det fortsatta arbetet. Dessutom vill NTM-centralen lyfta fram följande:

Styrning av handelns placering

I planens tidigare skeden har NTM-centralen bland annat fört fram att den helhet som Tollsportens detaljplaner bildar också har regional betydelse som en stor detaljhandelsenhet och den presenterade helhetslösningen strider därmed mot stadgandena om detaljhandelns placering i markanvändnings- och bygglagen (MBL 71 c §). Detaljplaneförslaget uppfyller inte innehållskraven för en detaljplan (MBL 54 § 1. momentet).

Den kommersiella utredningen för området har justerats efter förslagsskedet. Utredningen (daterad 29.10.2025) behandlar mera omfattande än tidigare vilken inverkan genomförandet av Tollsportens detaljplaner har på Ingvalsportens handelsområde och man har bedömt dimensioneringen av Tollsportens handel och dess lokala betydelse. I utredningen konstateras bland annat att inte ens som en enhetlig storhandelsenhet med en maximidimensionering på 19 000 k-m² skulle detaljplanerna ha betydande regionala konsekvenser på grund av det större utbudet i Esbos och Kyrksläotts centrum. Enligt utredningen grundar sig den kommersiella strukturen och genomförandet i Tolls på den lokala efterfrågan och förbättrar områdets invånares tillgång till butiker och service.

Utredningen betonar särskilt att man ur regleringens och planläggningens synvinkel bör beakta utvecklingen av planområdet som en helhet: de södra och norra planområdena utgör tillsammans

ett funktionellt enhetligt område, där områdets detaljplaneförslag möjliggör en sammanlagd våningsyta för handel på 19 000 km-m² (utrymmeskrävande handel). Det här är nästa dubbelt mera än den nedre gränsen i utvecklingszoner för tätortfunktioner.

Utredningen definierar inte den nedre gränsen för en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse på Tollsportens område på det sätt som avses i landskapsplanen. NTM-centralen i Nyland anser att utredningen till den här delen bör kompletteras och vid behov ska planlösningen justeras i enlighet med slutsatserna.

BEMÖTANDE: I samband med planprojektet gjordes en kommersiell utredning för Tollsporten. Som slutsats konstateras bland annat att projekthelhetens kommersiella influensområde utgörs av Kyrksläotts kommun. Som en del av projektet har man med tillräckliga utredningar visat att koncentrationen är lokal. Tollsportens område är enligt målen för styrningen av handelns placering ett mera hållbart ställe att placera utrymmeskrävande handel, särskilt med tanke på tillgängligheten, jämfört med t.ex. Ingvalsportens område.

I landskapsplanen är området betecknat som utvecklingszon för tätortsfunktioner, vilket möjliggör att man placerar mera än 10 000 k-m² för handelsfunktioner, så länge det grundar sig på tillräckliga utredningar (de lokala konsekvenserna). Ifrågavarande område ska således inte blandas med Ingvalsportens beteckning för regional handel (sk. donitsbeteckning), och deras influensområden och köpkraft konkurrerar inte med varandra – Tollsportens område är avsett för det lokala behovet medan Ingvalsportens område grundar sig på den regionala köpkraften. Dessutom ska man beakta att landskapsplanen de facto möjliggör 20 000 k-m² handel (10 000 utrymmeskrävande handel + 10 000 centrumorienterad specialhandel). I Tollsportens detaljplan anvisas uttryckligen en handelstyp med "lättare" konsekvenser med mycket detaljerade planbestämmelser. Den branschfördelning (utrymmeskrävande handel) som planbestämmelserna möjliggör är också lämplig ur trafikens synvinkel och om detta har förts underhandlingar med NTM-centralens trafikansvarsområde.

Utredningen har studerat de regionala konsekvenserna utgående från detaljhandelns maximidimensionering i planen. Enligt utredningen har förverkligandet av Tollsportens detaljplan inga regionala konsekvenser.

Antecknas till övriga delar till kännedom.

Buller

Gällande bullret vill NTM-centralen i Nyland fästa uppmärksamhet vid att planbestämmelsernas hänvisning till förordningen om boendehälsa 545/2017 torde vara onödig, när man beaktar de verksamheter som detaljplanen möjliggör. NTM-centralen i Nyland föreslår att bullerbestämmelsen exempelvis formuleras så här: "I affärs- och kontorslokaler ska bullernivån underskrida riktvärdena dagtid (45 dB) för bullernivåer enligt Statsrådets beslut (993/1992) om bullernivåer inomhus."

BEMÖTANDE: Planbestämmelsen ändras enligt följande: I affärs- och kontorslokaler ska riktvärdena för bullernivåer enligt Statsrådets beslut (933/1992) beaktas.

1.11 Västra Nylands räddningsverk (23.5.2025)

Västra Nylands räddningsverk konstaterar i sitt utlåtande att tillgången till släckningsvatten på området ska tryggas. Släckningsvattensarrangemangen ska förverkligas i enlighet med Västra Nylands räddningsverks släckningsvattenplan. På området ska placeras minst en brandpoststation som producerar minst 3600 l/min. Planområdet ligger i närheten av vattendrag. I planerings-skedet ska man fästa uppmärksamhet vid hanteringen av släckningsvatten i samband med en eldsvåda (till exempel byggnadsbrand eller trafikbrand).

BEMÖTANDE: Brandpoststationen beaktas vid planeringen av gator och byggande.**1.12 Telia (23.5.2025)**

Telia har inget att anmärka gällande detaljplaneförslaget.

BEMÖTANDE: Antecknas för kännedom.**1.13 Nylands förbund (23.5.2025)**

Nylands förbund har 31.5.2024 gett ett utlåtande om planens beredningsmaterial och om förslagsskedet 9.9.2024. Nylands förbund konstaterar att det senaste utlåtandet har beaktats i de justerade planförslaget.

Förbundet betonar det som tidigare uttalats och att det till följande delar ännu beaktas i godkännandeskedet:

Handel

I Helsingforsregionens etappplansplan är planområdet anvisat som utvecklingszon för tätortsfunktioner.

I beredningsskedets planlösning anvisas sammanlagt 16 800 k-m² byggnadsrätt för detaljplaneområdet Tollsporten norra och den fördelar sig enligt följande:

- för KTY-1 kvarteret 841 sammanlagt ca 5 800 k-m²
- för tomterna 1 och 2 i KM-2 kvarteret 842 sammanlagt ca 11 200 k-m².

Av byggrätten anvisas med planbestämmelser högst 9 000 k-m² utrymmeskrävande handel för lokaler för försäljning av motorfordon, däck, båtar, båtillbehör eller husvagnar. Enligt planbestämmelserna är det inte tillåtet att bygga dagligvaruaffärer, centrumorienterade specialaffärer eller övriga utrymmeskrävande specialaffärer på området.

I Helsingforsregionens etappplansplan är den nedre gränsen 10 000 k-m² för utrymmeskrävande specialaffärer, om utredningar inte motiverar något annat. Till den här delen påpekar förbundet att definitionen på regional handel omfattar den totala butiksytan på ett område som bildar en funktionell helhet. Handelsverksamheten på Tolls södra detaljplaneområde räknas alltså med som en del av handens funktionella helhet.

Förbundet konstaterar att de 9 000 k-m² som anvisas i detaljplanen Tollsporten norra blir under den regionala nedre gränsen i landskapsplanens utvecklingszon för tätortsfunktioner. Till den här delen är detaljplaneförslaget i enlighet med landskapsplanen.

Detaljplanerna Tollsporten norra och Tollsporten södra bildar dock en funktionell helhet och möjliggör sammanlagt 19 000 k-m² utrymmeskrävande handel. En överskridning är möjlig, om man med utredningar kan visa att överskridningen inte påverkar förverkligandet av landskapsplanen.

Den kommersiella utredningen för Tollsporten har kompletterats också utgående från förbundets utlåtande. Enligt utredningen kan Ingvalsportens handelsområde förverkligas utgående från den regionala köpkraften, medan Tollsportens område enligt utredningen betjänar enbart Kyrkslätts interna köpkraft.

Nylands förbund ser en snedvridning i tolkningen av motiveringarna – i det föregående riktar sig kommunens interna köpkraft både till Tollsportens handelsområde och till Ingvalsportens potentiella område. Förbundet inser på andra sidan också fördelarna med Tollsportens läge, bland annat med tanke på hållbara färdvägar.

Förbundet anser det vara viktigt att man, när man ser på helheten, också identifierar Tollsportens inverkan på handeln som helhet. Om Ingvalsporten eventuellt senare förverkligas kommer det alltså att förutsätta att det görs nya utredningar som också beaktar utvecklingen i Tollsporten.

BEMÖTANDE: Som bakgrundsmaterial till planen har man gjort en kommersiell utredning, där man undersökt Tollsportens planområdets sammanlagda konsekvenser av handelns dimensionering. På basis av utredningen kan man anta att den kommersiella utvecklingen av Tollsportens område inte har några betydande negativa kommersiella konsekvenser och det är möjligt att utveckla handelsverksamheten med ett hållbart läge ur trafikens och tillgänglighetens synvinkel.

Utvecklingen av Ingvalsporten till ett regionalt handelsområde förutsätter verksamheter av en sådan storlek att det regionala influensområdet sträcker sig ända till grannkommunerna. Om Ingvalsporten förverkligas styrs en del av Kyrksläotts invånares köpkraft också till Ingvalsporten, men utvecklingen kan inte grunda sig enbart på växande köpkraft hos kommunen invånare. Också Ingvalsportens läge i knutpunkten av ett trafiknät stödjer tanke på den regionala roll som anvisas i landskapsplanen, jämfört med Tollsportens läge som en del av Kyrksläotts centrums tätortsstruktur.

Bedömning av klimatkonsekvenserna

Enligt den centrala allmänna planbestämmelsen i landskapsplanen ska man vid planeringen av områdesanvändningen "främja hållbara lösningar för stävjandet av klimatförändringen och anpassningen till klimatförändringen."

Nyland strävar till att vara kolneutralt t.o.m. år 2030 och som HINKU-kommun är Kyrkslätt en central aktör gällande den här målsättningen. Enligt utsläppskalkylen från 2022 kom kommunens mest betydande utsläpp från vägtrafiken (53 %). Vid bedömningen och beaktandet av klimatkonsekvenserna ska man försäkra sig om att lösningen är i linje med kommunens kolneutralitetsmål och andra hållbarhetsmål.

Vid bedömningen av klimatkonsekvenserna har man använt verktyget KILVA och resultaten finns med bland bilagorna. Utgående från resultaten ligger en planens styrkor i verksamheternas placering i samhällsstrukturen samt möjligheterna att producera förnybar energi och beakta energieffektiviteten. Svagheter hänför sig till förlusten av kollager och -sänkor samt beredskapen för klimatrisker.

Nylands förbund anser att planens mest betydande klimatutsläpp beror på byggandet och under verksamhetstiden på trafiken och uppvärmningen av byggnaderna. Som en följd av byggandet minskar samtidigt det växtbetäckta området, vilket frigör kol och minskar kolbindningen.

Vid bedömningen har man lyckats bra med att identifiera olika konsekvenser och lyfta fram planlösningens styrkor och svagheter. Bedömningens användbarhet försvagas dock av att konsekvensernas omfattning och skala inte framgår tillräckligt tydligt. Det gör det svårt att jämföra klimatkonsekvenserna av olika planeringsalternativ. Ur bedömningen framgår inte heller hur förverkligandet av planen påverkar Kyrksläotts kommuns klimatmål.

För att minska utsläppen under det förberedande byggandet är det utmärkt att det har gjorts en byggbarhetsutredning och en brytningsplan för området samt att områdets massabalans har beaktats, varvid jordmassorna så långt som möjligt kan användas vid byggandet av området. Nylands förbund anser också att det är bra med allmänna bestämmelser som i den noggrannare planeringen och förverkligandet möjliggör kolsnålt byggande och lösningar som främjar användningen av förnybar energi.

Planlösningens konsekvenser för trafikutsläppen är tudelade. Områdets läge nära järnvägsstationen gör det möjligt att komma till området utan bil också längre ifrån. Å andra sidan ökar verksamhetens karaktär och dimensionering biltrafiken på området. Med beaktande av Kyrksläotts kolneutralitetsmål är det viktigt att planlösningen styr trafiken så att klimatutsläppen minskar.

BEMÖTANDE: Klimatkonsekvenserna har bedömts med hjälp av verktyget KILVA, i enlighet med önskemålen i det tidigare utlåtandet. Kvantitativa utsläppsbedömningar ingår inte i KILVA och sådana har inte förutsatts i de tidigare utlåtandena.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett tillägg om hur förverkligandet av planen påverkar Kyrksläotts klimatmål (Hinku-mål). Bebyggandet av området förtätar samhällsstrukturen på Kyrksläotts kommuncentrums influensområde och i den omedelbara

närheten av Tolls stationsområde, vilket stöder förverkligandet av kommunens klimatomål.

Sammanfattning

Nylands förbund understöder att kommunen i enlighet med landskapsplanen koncentrerar sina kommersiella funktioner till de centrum och utvecklingszoner för tätortsfunktioner som anvisas i landskapsplanen.

Det är viktigt att man också i fortsättningen beaktar resultaten av den kommersiella utredningen och de utmaningar som förverkligandet av Tollsportens område innebär för utvecklingsmöjligheterna för de övriga projekten i regionen. Det här gäller särskilt Ingvalsporten som landskapsplanen anvisar som område för handel, men också utvecklandet av övriga kommersiella projekt i regionen.

BEMÖTANDE: Antecknas för kännedom.

1.14 Kyrksläotts kommuns miljövårdsenhet (23.5.2025)

I sitt utlåtande framför miljövårdsenheten följande: planlösningen bör trygga att återgången till naturenligt tillstånd i bäcken/rännilen (som delvis har EV-beteckning och delvis KM-2-beteckning) mellan järnvägen och den gamla vägen längs med Västerleden fortgår i framtiden. Planlösningen ska också trygga att omgivningen runt bäckfåran återgår i naturligt tillstånd. Området väster om bäcken har i tiden varit odlat och på östra sidan har trädbeståndet avlägsnats för cirka 10 år sedan när Västerleden byggdes och vid senare avverkningar. Utgående från miljövårdsenhetens terrängbesök verkar dock själva fåran vara i naturenligt tillstånd. Fåran slingrar sig småskaligt i lerjorden och på dess kanter finns åtminstone inte längre några tecken på utgrävning, förutom de två frodiga vattensänkorna vid sidan av fåran. Det är redan länge sedan fåran eventuellt har grävts ut och den har återhämtat sig väl. Bredden och djupet i fåran varierar och den innehåller också trädrester. På fårans kanter finns murket trä och skuggande buskar (bl.a. hägg) samt små träd, som gråal. När träden längs kanterna avverkades för ett tiotal år sedan ledde det till att det längs kanterna ställvis har uppstått växtlighet som är typisk för öppna områden. Det rinner dagvatten till fåran från ett litet område i bostadsområdet norr om järnvägen samt från järnvägens kantdiken. Vid miljövårdsenhetens terrängbesök 10.7.2024 var fåran delvis torr. Det är skäl att i planen anvisa fåran som ett objekt som ska bevaras och där också näromgivningen tillåts återgå i naturligt tillstånd för att underlätta förbättringen av själva fårans tillstånd. Det bör inte byggas några dagvattenkonstruktioner i fåran och dit ska inte ledas obehandlat dagvatten från kvartersområdena. Fördrojningen av obehandlat dagvatten och kvalitetsbehandlingen ska ske på kvartersområdena där det uppstår. Det vatten som kommer från kvartersområdena till fåran får inte försämra bäckens vattenkvalitet. Det här är skäl att beakta på plankartan och i planbestämmelserna.

BEMÖTANDE: I samband med att planförslaget justerades gjordes ett terrängbesök samt en utredning av rännilen som bifogas planförslaget.

Utgående från terrängbesöket och geodataanalysen konstaterades att det inte är fråga om en rännil. Det är sannolikt en gammal bäck som med tiden har grävts ut till ett dike. Kartstudier och gamla flygbilder visar att diket sannolikt har grävts redan före år 1944. Fåran är ställvis mycket rak och har tydligt grävts ut under tidernas gång. I fåran strömmade rikligt med vatten vid kartläggningstillfället 2.10.2024, likaså när naturutredningen gjordes 2023, vilket styrker avsaknaden av säsongstorka. Runt diket har det börjat samlas trädrester och det slingrar sig något i den norra delen. Ställvis har området runt diket alltså blivit relativt representativt och har börjat återgå i naturligt tillstånd. Utgående från iakttagelserna vid terrängsynen är det dock inte fråga om en rännil enligt vattenlagens 3 §.

På basis av den gjorda utredningen behöver diket eller dess omgivning inte anvisas som luo-område. Tolkningen av utredningen och dess tillräcklighet har bekräftats av NTM-centralen i Nylands vattenexpert.

Gällande hanteringen av dagvatten tar dagvattenutredningen också ställning till den kvantitativa och kvalitativa hanteringen av kvarterens dagvatten. För dimensioneringens del konstateras i punkt 6 i dagvattenutredningen (Planbestämmelser och förslag) att dagvatten från ogenomsläppliga ytor ska fördröjas på området så att konstruktionerna för dagvattenhantering har följande fördröjningsvolym: på VA1-område 2,2 m³ för varje 100 m² ogenomsläpplig yta; på VA2-område 1,7 m³ för varje 100 m² ogenomsläpplig yta; på VA3-område 2,1 m³ för varje 100 m² ogenomsläpplig yta. VA1-området motsvaras i planen av KTY-kvarteret och VA2- och VA3-områdena motsvaras av KM-kvarteret.

I planförslaget blir det oklart hur kvartersområdet kan bebyggas och underhållas så att det skulle finnas möjligast få ytor på vilka det bildas rikligt med dagvatten och inte heller faktorer som påverkar kvaliteten negativt. Uppkomsten av dagvatten och förhindrandet av dålig kvalitet har högsta prioritet i kommunens viktighetsordning för målen i kommunens dagvattenprogram. Planlösningen och -bestämmelserna ska styra att det här förverkligas.

För att trygga en hållbar och effektiv hantering av dagvattnet är det nödvändigt att klimatförändringen beaktas i dimensioneringen av dagvattensystemen.

BEMÖTANDE: I samband med det justerade förslaget gjordes en dagvattenutredning vars resultat har beaktats i planlösningen. Planens bestämmelser för hantering av dagvatten styr hanteringen såväl kvantitativt som kvalitativt.

Utgångspunkten för dimensioneringen av dagvattnet har huvudsakligen varit Kyrksläotts dagvattenprogram samt principerna i de riksomfattande direktiven. I dagvattenutredningen har utredningsområdets flödeskoefficient beräknats både för nuvarande och kommande situation liksom också det dagvattenflöde som uppstår på området och vilken fördröjningsvolym som behövs. I läget efter planens förverkligande har man vid bestämningen av flödeskoefficienten beaktat det kommande marktäcket samt klimatförändringens konsekvenser (+ 40 %). Dagvattnets fördröjningskonstruktioner har norr om Västerleden samt för flödesruttens del dimensionerats för störtregn som uppstår en gång på 100 år och på södra sidan för störtregn som uppstår en gång på 10 år. Dessutom definierar punkt 6 i utredningen fördröjningsskyldigheten per delavrinningsområde också för kvartersområdena. Utgångspunkten är att kvarterets dagvatten såväl kvantitativt som kvalitativt hanteras på kvartersområdet och vattnen leds förbehandlade ut i vattendragen med 24–36 timmars fördröjning.

Enligt planbeskrivningen förekommer det rikligt med främmande arter på området (lupin, kanadensiskt gullris). Främmande arter sprider sig lätt med jordmassor och transportfordon från ett område till ett annat och skadar naturens biodiversitet. Jordmassor som innehåller främmande arter kan inte användas som överskottsjord. Det här är det skäl att beakta i planbestämmelserna.

BEMÖTANDE: Det är inte ändamålsenligt att lägga till planbeskrivningens omnämnande av främmande arter som planbestämmelse, eftersom detta regleras i lag (Lag om hantering av risker orsakade av främmande arter 4 §).

Enligt planen kräver brytning och krossning att man ansöker om bygglov och gör bulleranmälan. Enligt planbeskrivningen är det svårt att bygga skydd som skulle förhindra att borraringsljudet sprids. Miljövårdsenheter påpekar att myndigheterna i sitt bullerbeslut ger behövliga bestämmelser om hur man ska förhindra störningar från verksamheten och exempelvis förutsätta att borraringsbullret dämpas med hjälp av bästa tillgängliga teknologi, som dämpade borrhagnar.

BEMÖTANDE: Antecknas för kännedom.