

A photograph of a forest landscape. In the foreground, there is a dirt and gravel area next to a paved road on the right. A large orange semi-circle is overlaid on the bottom half of the image, containing white text. The background is a dense forest of tall, thin trees under a clear blue sky.

Detaljplan för Åbovägens östra rondell

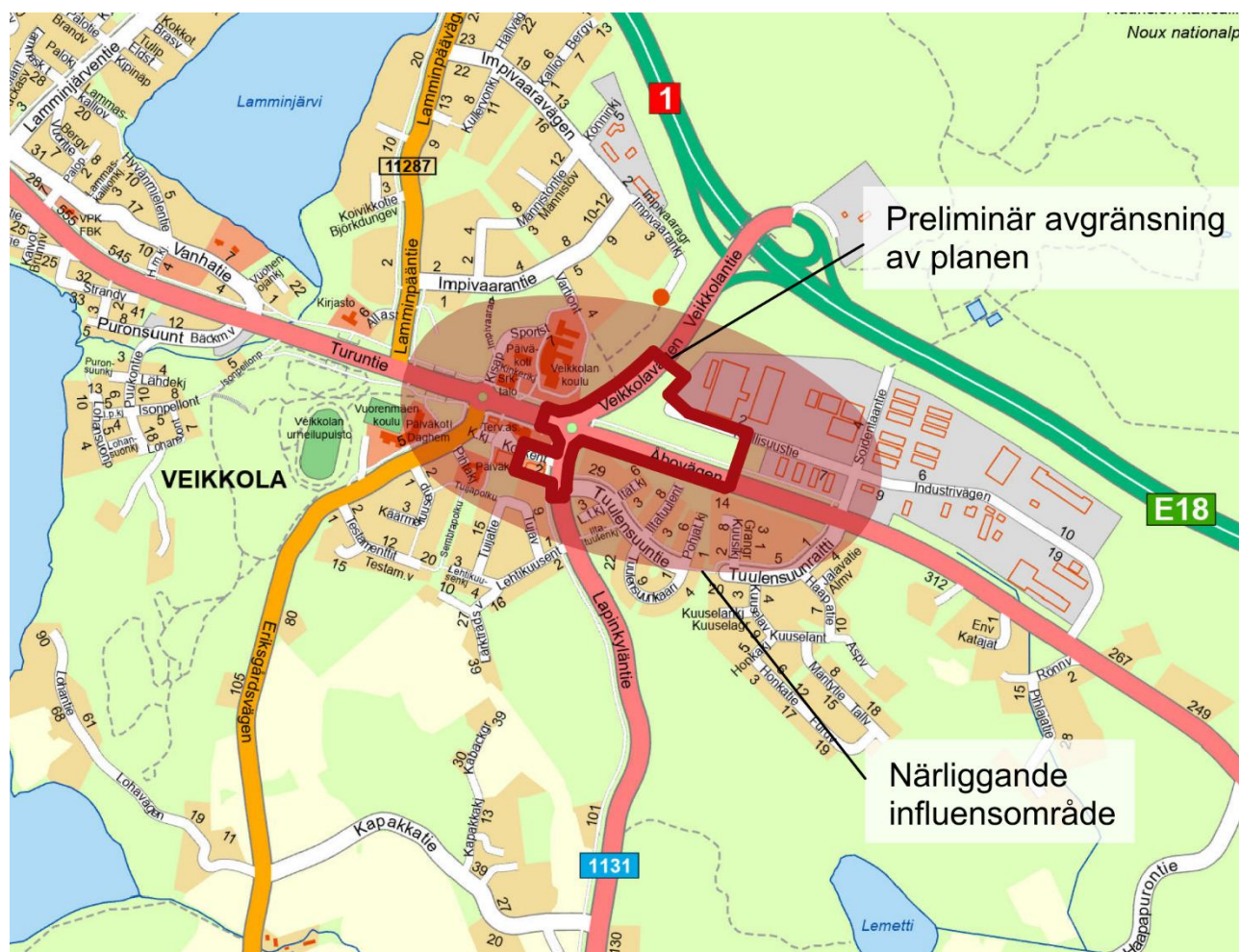
PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (LOA 62 § OCH 63)

VAD PLANERAS?

Planläggningsprojektets ändamål är att förverkliga en ny dagligvaruhandel samt bränsle-distribution och biltvätt i nordöstra hörnet av Veikkola centrum, på det för närvarande obebyggda kvarteret 126 vid Åbovägen, samt på de av kommunen ägda närliggande fastigheterna. På kvarteret 126 skall, förutom den nya tomten för dagligvaruhandeln, en annan tomt för handel eller annan arbetsplatsverksamhet placeras. Inom projektets område ändras Åbovägen och Veikkolavägen från statliga landsvägar till kommunens gator och nödvändiga trafikarrangemang utförs. De ovan beskrivna område och de åtgärder som berör det ligger i planeringsområdets östra del.

I planeringsområdets västra del i närheten av Veikkolatorget och den nuvarande detaljhandelns (S-market) tomt i kvarteret 39 rivs dagligvaruhandelns byggnad och i dess ställe planeras byggande av bostadshöghus i vars bottenvåning centrumartade affärsutrymme skall placeras.

Med planläggningsprojektet säkerställs fungerande och säkra förbindelser för gång- och cykeltrafiken till den nya dagligvaruhandeln samt naturligtvis väl fungerande förbindelser för fordonstrafiken till den nya handelskoncentrationen.



Avgränsningen av planeringsområdet och dess influensområde.

VARFÖR PLANERAR MAN?

Planläggningsprogram

Planläggningsprojektet ingår som ett projekt som påbörjas i det av kommunfullmäktige godkända Kyrksläotts planläggningsprogram 2025–2028. Det är frågan om ett projekt som berör kvarteren 39 och 126 i Veikkola centrum samt de i första hand närliggande väg- och gatuområden. Därmed har projektet givits namnet Detaljplan för Åbovägens östra rondell.

Landskapsplan

För planeringsområdet gäller etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen, alltså Nylandsplanen 2050 (laga kraft år 2023, se utdrag av planen). För området gäller landskapsplanens beteckning "område för centrumfunktioner, centrum", med beteckningen andas de största och mångsidigaste centrumen utanför riksentrum, där det mångsidigt förekommer boende, arbetsplatser och offentliga och privata tjänster. Centrumen kan också lätt nås med kollektivtrafik. Till området kan förläggas stora detaljhandelsenheter av regional betydelse.

Veikkola centrum omringas av beteckningen "Utvecklingszon för tätortsfunktioner" (vertikala linjer). Inom Veikkola centrumområde finns en beteckning för grundvattenområde (blå linje). I närheten av Åboleden finns en objektsbeteckning för anslutningsparkering. Åboleden, som går igenom området, är en betydande väg inom landskapet och Veikkolavägen samt Lappbölevägen är regionalt betydelsefulla vägar.



Generalplan

För planeringsområdet gäller Kyrksläotts generalplan 2020 (laga kraft år 2000), i vilken planeringsområdets västra del har anvisats som område för centrumfunktioner (C), som reserveras för förvaltnings-, service- och affärsverksamhetsutrymmen. Områdets östra del är reserverad som område för företagsverksamhet (PT), som är reserverad för enskild service, industri och annan företagsverksamhet. För planeringsområdet har i generalplanen dessutom anvisats vägar (regional huvudled och intern huvudled), gång- och cykelled och för vattenanskaffning viktigt grundvattenområde (pv-1).

Delgeneralplan

För området finns ingen gällande eller under beredning varande delgeneralplan. Istället ligger den under beredning varande Delgeneralplan för trafikkorridoren i norra Kyrkslätt norr om planeringsområdet.

Detaljplan

För planeringsområdet gäller delar av fyra olika detaljplaner, vilka är Veikkola industriområde (2465, laga kraft år 1998), Veikkola centrala delar (2315, laga kraft år 1995), Veikkola (1408, laga kraft år 1981) samt Veikkola centrum (3322, laga kraft år 2018).

I västra delen av planeringsområdet finns ett kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K) och ett kvartersområde för bilplatser (LPA). Affärsbyggnaden kan förverkligas i två våningar och dess byggnadsrätt är 1500 m²-vy. I östra delen finns ett kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader för icke miljöstörande industri (KTY, tomtens exploateringsstal är e=0,4, våningstal II). Inom planeringsområdet finns dessutom skyddsgrönområde (EV), Industrivägens och Koskisivägens vägområde (LT) och Lappbölevägens vägområde med skydds- och frisiktsområde (LYS).

VAR PLANERAS DET?

Läge

Planeringsområdet ligger i Veikkola centrum, intill Veikkola torg. Till planeringsområdets västra del hör ett kvarter för dagligvaruhandel (S-market), parkeringsområde samt delar av Lappbölevägen och Koskisvägen. På motsvarande sätt innehåller planeringsområdets östra del ett obebyggt kvarter för företagsverksamhet samt till det hörande skyddsgrönområden. Dessutom hör delar av Åbovägen, Veikkolavägen och Industrivägen samt en del av Koskisvägen.

I Veikkola centrum, i närheten av planeringsområdets västra del finns en dagligvaruhandel (K-market), bensinstation (Neste) samt andra affärsbyggnader. Söder om detta finns bostadskvarter med tvåvåningsbyggnader. Söder om de nuvarande dagligvaruhandlarna finns ett obebyggt kvarter för bostadshöghus invid Koskisparken.

Bredvid den östra delen av planeringsområdet ligger kvarter för företagsverksamhet på vilka det finns betydande företagsverksamhet (t.ex. Pa-Hu Ab) samt byggnader för småskalig industri. Området söder om Åbovägen utgörs i huvudsak av småhusdominerade bostadskvarter. Väster om Veikkolavägen ligger Veikkolas skola och församlingsshem. Veikkolavägen leder till Åboleden som ligger ca 500 meter norr om områdets östra del.

Avståndet från Veikkola till Kyrksläatts kommuncenter är fågelvägen ca 17 kilometer.

Planeringsområdets storlek och markägande

Planeringsområdets areal är ca 8,8 hektar (ha). Av områdets area är ca 2,4 ha i Kyrksläatts kommuns ägo och 3,4 ha är statligt ägt. Ca 3,0 ha är privatägt.

Befolkning, arbetsplatser och service

Befolkningsmängden i Veikkola tätort är ca 7500 (situationen år 2025). När befolkningsmängden ökar uppstår behovet av diversifierad service. I samband med planläggningsprojektet uppgörs en utredning över behovet för den kommersiella servicen i Veikkola.

I Veikkola centrum, längs Åbovägen, skall i den nya koncentrationen av kommersiell service i kvarteret 126, en ny dagligvaruhandel placeras (S-market) samt andra affärsutrymmen eller arbetsplatsverksamhet. Dagligvaruhandelns butiksutrymme möjliggör ett mångsidigare produkturval för tätortens befolkning och för de som söker service inom området. Vid planeringen möjliggörs även förverkligandet av mindre affärer i dagligvaruhandelns affärsbyggnad, vilket på detta sätt diversifierar den kommersiella servicens mångfald. Ur näringspolitisk synvinkel är projektet betydande och när det förverkligas så utgör det en positiv inverkan på Veikkolas dragningskraft.

Veikkola tätort är småhusdominerad och det finns inga flervåningshus högre än två våningar (situationen i början av år 2026), trots att det i centrum finns en obebyggd tomt för ett femvånings höghus. I och med att den seniora befolkningens mängden ökar även i Veikkola, kan man uppskatta att det finns en efterfrågan på några hiss-försedda bostadshöghus. Målsättningen för planeringen av planläggningsprojektets bostadskvarter är att möjliggöra högklassigt centrumboende i Veikkola centrum dock så att affärsutrymmen anvisas till stenfoten. Det är meningen att byggnadens eller byggnadernas arkitektur och uttryck skall vara anpassad till omgivningens byliknande byggnads-sätt både till material och former.

Natur, jordmån och rekreation

Enligt tidigare utredningar finns det inga betydelsefulla naturvärden på planeringsområdet. Man strävar till att bevara små delar av trädbeståndet i projektets östra del. Områdets jordmån utgörs av berg samt blandade och grovkorniga jordarter. På nästan hela planeringsområdet bearbetas terrängen och vid förverkligandet av områdets uteområden planteras nya träd, buskar samt undervegetation. Uteområdena i kvarteret som ligger i planeringsområdets västra del är för det mesta asfalterade. I och med att området används för boende blir vegetationen mera mångsidig, trädbeståndets täckning förstoras och naturens förnyelse möjliggörs.

Utgångspunkten för behandlingen av dagvattnen är naturenlighet. Elementen i miljöbyggandet och de planterade områdena förverkligas så att även de fungerar som dagvattenkonstruktioner. En betydande del av

planeringsområdet är grundvattenområde, vilket beaktas vid planeringen, speciellt gällande placeringen av bensinstationen och biltvätten.

Planeringsområdet fungerar inte för närvarande som rekreationsområde och förändringarna som görs försvagar inte rekreationsvärdena.

Kommunalteknik och trafik

Planeringsområdet ligger inom de kommunaltekniska nätverken. Delarna av Åbovägen och Veikkolavägen ändras till gator som upprätthålls av kommunen. Dessutom utförs de nödvändiga gatuarrangemangen så att man får fungerande och säkra anslutningsarrangemang för dagligvaruhandeln.

Det planerade boendet samt handelns service stöder sig på Veikkolas nuvarande fordonstrafikförbindelser. Projektet ligger på ett område som är lättillgängligt. Kollektivtrafikens servicenivå på området är dock bara måttlig. Vid utvecklandet av planeringsområdets markanvändning fäster man speciell uppmärksamhet vid sidan av en smidig och säker fordonstrafik, på att man även gående, cyklande eller med annan personlig utrustning för rörlighet kan nå området på ett smidigt och säkert sätt.

Vid markanvändningsplaneringen fäster man uppmärksamhet vid verksamheternas krav på säkra, tillräckliga och smidiga trafikförbindelser. Förutom de växande trafikmängderna på grund av dagligvaruhandelns trafikarrangemang utreds även Åbovägens och Veikkolavägens rondells funktion och vid behov förverkligas sådana förändringsbehov som gör trafiken smidigare.

Byggnaderna och kulturhistoria

Östra delen av planeringsområdet är obebyggd. I dess omedelbara närhet finns industribyggnation. Dagligvaruhandelns byggnad (S-market) i områdets västra del rivs för att ersättas med bostadsbyggande. Byggnaden har inget skyddsvärde. I närheten av planeringsområdets västra del finns kommersiell service samt söderut ett bostadskvarter (A).

TIDTABELL

Våren - Sommaren 2026

Start och beredningsskedet

Hur framskrider planeringen?

- planläggaren utarbetar ett program för deltagande och bedömning, d.v.s. PBD, samt preliminära skisser för markanvändning
- behövliga utredningar görs av experter
- planläggaren utarbetar detaljplanens beredningsmaterial (= karta och beskrivning) och en konsekvensbedömning

Hur kan man påverka planeringen?

- om programmet för deltagande och bedömning (PDB) kungörs på Kyrksläatts webbsidor och Kyrksläatts Nyheter samt markägarna på planeringsområdet meddelas per brev
- PDB framläggs till påseende på kommunens webbsidor, kommunhuset och kommunens bibliotek
- beredningsmaterialet (s.k. planutkastet) läggs fram offentligt i kommunhuset och i kommunens bibliotek i minst 30 dagar, under vilken tid man kan framföra sina åsikter skriftligen till planläggaren eller till kommuntekniska nämnden
- om beredningsmaterialet begärs utlåtanden av berörda myndigheter, föreningar och övriga samfund
- om planutkastet anordnas ett invånarmöte
- om framläggningen och invånarmötet meddelas genom kungörelse

Vem beslutar om planeringen?

- kommunutvecklingsnämnden godkänner programmet för deltagande och bedömning

- kommunutvecklingsnämnden godkänner beredningsmaterialet och lägger fram det till offentligt påseende

Hösten 2026

Förslagsskedet

Hur framskrider planeringen?

- planläggaren utarbetar ett planförslag (= karta och beskrivning) samt bemötanden till åsikterna och de utlåtanden som givits angående beredningsmaterialet
- planläggaren utarbetar ett uppdaterat program för deltagande och bedömning (PDB)
- uppgörande av översiktsplaner till stöd för markanvändningen, preliminära översiktsplaner för gatorna samt nödvändiga utredningar

Hur kan man påverka planeringen?

- planutkastet är framläggts offentligt i kommunhuset och i kommunens bibliotek i minst 30 dagar, under vilken tid man kan framföra sina åsikter skriftligen till kommunstyrelsen
- om planutkastet begärs utlåtanden av berörda myndigheter, föreningar och övriga samfund
- om planutkastet anordnas ett invånarmöte / planläggarens mottagning eller annat tillfälle för växelverkan
- om framläggningen och invånarmötet meddelas genom kungörelse och brev

Vem besluter om planeringen?

- kommunutvecklingsnämnden framför planförslaget för kommunstyrelsen för godkännande tillsammans med bemötandena till de åsikter och utlåtanden som inkommit
- kommunstyrelsen godkänner planförslaget och bemötandena till de åsikter och utlåtanden som inkommit och lägger fram den för offentligt påseende

2027

Godkännande

Hur framskrider planeringen?

- planläggaren utarbetar plandokumentet för behandling för godkännande (= karta och beskrivning) samt utarbetar bemötanden till anmärkningar och utlåtanden som givits angående det reviderade planförslaget

Hur kan man påverka planeringen?

- kommunfullmäktiges beslut om godkännande av planen kan överklagas hos Helsingfors förvaltningsdomstol

Vem besluter om planeringen?

- kommunutvecklingsnämnden behandlar planförslaget och bemötandena till inkomna åsikter och utlåtanden och framför dem för kommunstyrelsen
- kommunstyrelsen godkänner bemötandena och utlåtandena angående det reviderade planförslaget och lägger fram planen för kommunfullmäktige
- kommunfullmäktige godkänner planen

VEM BERÖRS AV PLANERINGEN?

De som kan delta i planläggningen är markägarna inom planeringsområdet samt de vars boende, arbete eller andra förhållanden avsevärt kan påverkas av planen samt de myndigheter och samfund vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. Dessa olika parter kallas intressenter.

Intressenter för detaljplanens ändringar är bland annat följande parter:

Markägare och invånare:

- markägare och invånare inom planeringsområdet och dess närområde

Företag:

- företag i närområdet
- Fortum Espoo Distributions Ab
- Adven Ab
- DNA Abp
- Elisa Abp
- Telia Finland Abp

Föreningar och övriga sammanslutningar:

- Kyrksläotts miljöförening rf
- Kyrksläotts Natur och Miljö rf
- Kyrksläotts företagare rf
- närområdets boendeföreningar

Myndigheter:

- Kyrksläotts kommun: byggnadstillsynen, kommunaltekniken, Kyrksläotts Vatten, tomttjänster, miljöskyddet, näringslivsteamet, bildnings- och fritidstjänster, åldrings- och handikappråden samt ungdomsfullmäktige
- Nylands förbund
- Livskraftscentralen i Nyland
- Tillstånds- och tillsynsverket
- Västra Nylands polisinrättning
- Västra Nylands museum
- Esboregionens miljö- och hälsoskydd
- HRM Helsingforsregionens trafik – samkommun
- HRM Helsingforsregionens miljötjänster – samkommun

Myndighetssamarbete:

Myndigheterna och offentliga samfund informeras om påbörjandet av planläggningen genom att skicka Planen för deltagande och bedömning. Myndigheterna informeras skilt om planeringens framskridande. Ifall det uppkommer behov ordnas myndighetssamråd (LOA 66§ 2.mom). När planläggningen framskrider ombeds utlåtanden angående planförslaget.

VAD FÄSTER MAN UPPMÄRKSAMHET VID I PLANERINGEN?

Lämpliga delar av tidigare utrednings- och planeringsmaterial som berör området, som till exempel material som uppgjorts i samband med Delgeneralplanen för trafikkorridoren i norra Kyrkslätt samt andra pågående riktlinjer under revidering som till exempel dagvattenprogrammet samt programmet för befrämjandet av gång och cykling används för uppgörandet av detaljplanen.

Planeringen grundar sig på bl.a. följande utgångsmaterial:

- Kyrksläotts kommunstrategi 2024–2030 (Kyrksläotts kommun, 2024)
- Kyrkslätt kommuns servicenätprogram 2025–2035 (Kyrksläotts kommun, 2024)
- Helsingforsregionens MBT-plan 2023 (2024)
- Veikkola tätorts kommersiella utredning innehållande utvecklingsutsikterna för de nya arbetsplatsområdena (FCG Finland Ab, 2024)
- En blick in i framtiden, Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 (Demos Helsinki/Sweco Finland Ab, 2020)
- Kyrksläotts vägkarta för klimatet (Gaia Consulting Ab, 2019)
- Kyrksläotts utvecklingsprogram för gång och cykling (SITO, 2017)
- Utvecklingsutredning för Kyrksläotts lätttrafikleder och naturstigar (Linea Konsultit Ab, 2009)
- Vägnaäts- och trafiksäkerhetsutredning (Kyrksläotts kommun, Tiehallinto ja Strafica Ab, 2008)
- Kyrksläotts byggnadskultur och kulturlandskap (Sigbritt Backman, 1992)
- Kyrksläotts historiska vägar (Maunu Häyrynen, 1987)

Under planeringsprojektets gång uppgörs bl.a. följande utredningar:

- Generalplaner för kommunalteknisk service, gators, vattenförsörjningens och dagvattnens behandling
- Utredning över Åbovägens, Veikkolavägens och Lappbölevägens trafiks funktionalitet (innehållande fordonstrafikens samt gång- och cyklingsförbindelser)
- Utredning över handeln som berör den nya dagligvaruhandeln och annan affärsverksamhet

Vid planeringen bedöms åtminstone följande direkta och indirekta konsekvenser som planen förorsakar:

I samband med planläggningsprocessen utreds i tillräcklig omfattning planens miljökonsekvenser inklusive samhälls-, ekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser. Vid bedömningen av konsekvenserna utnyttjas det ovan nämnda utgångsmaterialet, responsen från intressenterna samt tilläggsutredningar som görs under planläggningsprocessen. Konsekvensbedömningen presenteras som en del av planbeskrivningen i utkast- och förslagsskedet. Konsekvensbedömningen utförs som expertbedömning av planläggaren och de experter från olika områden som är delaktiga i projektet.

Planläggningsprojektets närliggande influensområde har presenterats på kartan i programmet för deltagande och bedömning på sidan 2. Projektets mest betydande konsekvenser sträcker sig huvudsakligen till området för Veikkolas kommersiella centrum samt till själva planeringsområdet. Konsekvenser bildas dessutom för de södra delarna av planeringsprojektets bostadsområden samt för skolans, daghemmets och församlingshusets område. Projektet påverkar också industrifastigheterna i Industrivägens västra del.

Målsättningarna för planens markanvändning inverkar på Veikkolas bostadsutbud, områdets ekonomi samt på centrumområdets miljö och stadsbild. De största olägenheterna efter byggnadsskedet är fordonstrafikens buller och möjliga partikelolägenheten.

I planens förslagsskede uppgörs det för projektet krävda närmiljö- och byggnadssättsdirektiv som styr helheten med de etiska värdena och stadsbilden som bildas på området. Vid planeringen fäster man dessutom uppmärksamhet den nya affärens anknytning som en del av Veikkolas nya, expanderande och enhetliga centrumhelhet.



Miljökonsekvenser:

- inverkan på samhällsstrukturen
- inverkan på trafiken och rörligheten
- inverkan på naturförhållandena och mångfalden
- inverkan på landskapet
- inverkan på vattendragen och vattenförsörjningen
- inverkan på klimatförändringen
- inverkan på energihushållningen



Sociala konsekvenser:

- inverkan på trafiksäkerheten
- inverkan på befolknings- och åldersstrukturen
- inverkan på serviceutbudet
- inverkan på rekreativ användning
- inverkan på möjligheterna till rörelse



Kulturella konsekvenser:

- inverkan på landskapet och tätortsbilden
- inverkan på den bebyggda kulturmiljön och den lokala kulturen



Samhällsekonomiska konsekvenser:

- inverkan på kommunens intäkter samt på investerings- och driftskostnader
- inverkan på de privata markägarnas inkomster och utgifter
- inverkan på servicestrukturen

HAR MAN REDAN KOMMIT ÖVERENS OM NÅGOT?

Enligt lagen om områdesanvändningslagen 91 a § är de markägare, på vars område detaljplanen förorsakar en avsevärd nytta, skyldiga att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Kommunen och markägaren avtalar om deltagandet i kostnaderna genom ett markanvändningsavtal.

Då detaljplanen förberedande material har färdigställts framlägger kommunen markanvändningsavtal till de markägare som skulle få avsevärd nytta av detaljplanen, d.v.s. ökade byggnadsrätter. Den ersättning som markägare skall erlagga till kommunen definieras enligt hurudana investeringskostnader för samhällsbyggandet planens förverkligande föranleder för kommunen och vilken ekonomisk nytta markägaren får genom planens förverkligande. För att kommunfullmäktige skall kunna godkänna detaljplanen förutsätts att kommunen och de ovannämnda markägarna har undertecknat markanvändningsavtalen.

HUR KAN MAN GE RESPONS OM PROGRAMMET FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING?

Programmet för deltagande och bedömning har godkänts i kommunutvecklingsnämnden 22.1.2026. Programmet kan vid behov ändras under planeringsarbetets gång.

Man kan ge respons angående programmet för deltagande och bedömning till kommunens planläggare antingen muntligt eller skriftligt (se kontaktuppgifterna nedan).



Man kan ta del av planeringsmaterialet under planläggningens förberedelse i kommunen planläggnings- och trafiksystemtjänster vid adressen:

Ervastvägen 2, Kommunaltekniska kontor 2. vån,
Kyrkslätt

eller i webben på adressen:

www.kyrkslatt.fi/planlaggning/

Respons angående programmet för deltagande och bedömning kan skickas till adressen:

Kyrkslätt kommun / Kansli
PB 20, 02401 Kyrkslätt

eller via e-post:

kirjaamo@kirkkonummi.fi

Tilläggsuppgifter om planläggningsprojektet ger:

kommunarkitekt

Tero Luomajärvi

e-post: fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi

Planläggningens aktuella kontaktuppgifter hittas på sidan:

www.kyrkslatt.fi/planlaggning/kontaktuppgifter-fraga-planlaggaren/