

KOLABACKEN

DETALJPLANEBSKRIVNINGEN



BESKRIVNING AV DETALJPLAN

som berör plankarta daterad 3.6.2020



Kommun **Kyrkslätt**

Planens namn **DETALJPLAN FÖR KOLABACKEN
och Viltskogen detaljplaneändring**

I detaljplanen bildas kvarteren 2255–2259 med angränsande gatu-, väg- och rekreationsområden.

Utarbetas av Sweco – markanvändning
Sanukka Lehtiö, sanukka.lehtio@sweco.fi

Aktualisering Kungörelse 14.4.2020

Behandlingar Program för deltagande och bedömning (PDB)
Samhällstekniska nämnden 27.2.2020 (§ 30)

Detaljplanens beredningsskede
Samhällstekniska nämnden 28.5.2020

Detaljplaneförslag
Samhällstekniska nämnden
Kommunstyrelsen

Godkännande av detaljplanen
Samhällstekniska nämnden
Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige

Projektnummer 34700

Ritningar Detaljplan, nr 3413
Illustration, nr 3394

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	SAMMANFATTNING	5
1.1	Planens innehåll	5
1.2	Planprocessens skeden	5
1.3	Genomförande av planen	5
2.	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	6
2.1	Planens syfte	6
2.2	Beskrivning av planeringsområdet	6
2.2.1	Allmän beskrivning av området	6
2.2.2	Naturmiljö	7
2.2.3	Byggd miljö	13
2.2.4	Markägoförhållanden	17
2.3	Planeringssituationen	17
2.3.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	17
2.3.2	Landskapsplan	17
2.3.3	Markanvändningsplanen för Helsingforsregionen	18
2.3.4	Utvecklingsbilden för Kyrkslätt 2040	19
2.3.5	Generalplanen för Kyrkslätt 2020	20
2.3.6	Nätverket för kolneutrala kommuner (HINKU)	21
2.3.7	Detaljplaner	21
2.3.8	Övriga beslut, planer och utredningar som berör planområdet	22
3.	PLANERINGENS SKEDEN	23
3.1	Behov av detaljplanering	23
3.2	Deltagande och samarbete	23
3.2.1	Intressenter	23
3.2.2	Aktualisering av planen	24
3.2.3	Skeden i beslutsfattandet, deltagande samt förfarande för växelverkan	24
3.2.4	Myndighetssamarbete	24
3.3	Markanvändningsavtal	25
4.	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	26
4.1	Planeringslösningar	26
4.1.1	Primära mål	26
4.1.2	Mål som preciserats under planeringsprocessen [kompletteras]	27
4.2	Detaljplanens innehåll	27

4.3	Dimensionering	29
4.4	Planens konsekvenser	29
4.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	31
4.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	33
4.4.3	Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden	34
4.4.4	Konsekvenser för ekonomin	35
4.4.5	Miljöstörningsfaktorer	35
4.4.6	Sammanfattning	35
4.5	Planbeteckningar och -bestämmelser	37
4.6	Namn	37
5.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	38
5.1	Planer som styr genomförandet av planen	38
5.2	Tomtindelning	38
5.3	Tidsplan för genomförandet	38

FÖRTECKNING ÖVER PLANBESKRIVNINGENS BILAGOR:

Bilaga 1	Uppföljningsblankett för detaljplanen
Bilaga 2	Detaljplanekarta och -bestämmelser
Bilaga 3	Illustration
Bilaga 4	Trafikutredning
Bilaga 5	Dagvattenutredning
Bilaga 6	Vy över planområdet

FÖRTECKNING ÖVER PLANENS BILAGOR:

- Program för deltagande och bedömning
- Arkeologisk inventering över Kolabackens detaljplaneområde i Kyrkslätt, Mikrolitti Oy 2020
- Översiktsplan för gator, rekreatiomsområden och vattenförsörjning [utarbetas i förslagsskedet]
- Utvecklingsplan för området längs Sundsbergsvägen [utarbetas i förslagsskedet]

FÖRTECKNING ÖVER DOKUMENT, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL SOM BERÖR PLANEN:

- Kyrksläotts generalplan 2020, 2000
- Nylands landskapsplaner, 2006 och 2013
- Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och uppdatering av utvecklingsbilden 2040 och 2060, 2014 och 2020
- Delgeneralplan för Jorvas och Ingvalsby, 2016
- Kyrksläotts kommunstrategi 2018–2021, 2017
- Trafiksystemplan för den centrala tätortszonen i Kyrkslätt 2040, 2017
- Kyrksläotts dagvattenprogram, 2017
- Kyrksläotts kommuns livskraftsprogram, 2018
- Detaljplan för Viltskogen, 2019
- MAL 2019-plan, 2019
- Naturutredning för Sundsbergs och Sarvviks område, Ympäristötutkimus Yrjölä 2019
- Natur- och landskapsutredning för Sundsbergs område, Ympäristötutkimus Yrjölä 2020
- Uppföljningsrapporter över vattenkvaliteten i Finträsk

1. SAMMANFATTNING

1.1 Planens innehåll

Planeringsområdet ligger i östra Kyrkslätt i korsningen mellan Västerleden och Ring III, norr om anslutningen till Ingvalsby. Området för detaljplanen har en areal på cirka 122 hektar. I största delen av området finns ingen gällande detaljplan och i nuläget är området till största delen obebyggt.

I planeringsområdet gäller Kyrkslätt's generalplan 2020 (lagkraftig 13.9.2000). I generalplanen anvisas planeringsområdet som jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov att styra friluftslivet och/eller miljövärden (MU). Beträffande det område som ska planeras är generalplanen föråldrad. Av denna orsak kräver detaljplaneringen även granskning på generalplanenivå. Delgeneralplanen för Jorvas och Ingvalsby (lagkraftig 2016) gränsar till den sydvästa delen av planeringsområdet. Området berörs av beteckningar för en riktgivande friluftsled, en viltbro och ett behov av en körförbindelse samt ett jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov att styra friluftslivet och som berörs av en ekologisk led med betydelse på regional nivå (MU/eko).

Planen möjliggör byggande av en stor datacentral och etablering av företag som an knyter till dess verksamhet i området. Enligt en preliminär bedömning uppstår 100–300 arbetsplatser i området, vilket förstärker arbetsplatssufficiensen i Kyrkslätt och förtätar stadsstrukturen längs Västerleden. Avsikten är att spillvärmens från datacentralen ska ledas till fjärrvärmesätet, vilket ger en betydande minskning i utsläppen av värmeenergi för hushållen. Kommunen förutsätter även att datacentralen använder utsläppsfri energi. Kommunen är med i nätverket för kolneutrala kommuner (HINKU) där avsikten är att uppnå en betydande minskning av koldioxidutsläppen.

I detaljplaneprojektet för Kolabacken ändras cirka 11 hektar av ett område som är avsett för närrökreation (VL) i detaljplanen för Viltskogen för företagsverksamhetens behov. I dimensioneringen av trafiknätet skapas beredskap för en ökning av den trafikmängd som arbetsplatsbyggandet orsakar i planen. Trafiknätets funktionalitet säkerställs i planlösningen.

1.2 Planprocessens skeden

Kommunfullmäktige fattade 16.12.2019 (§ 121) beslut om att ändra planläggningsprogrammet så att utarbetandet av detaljplanen för Kolabacken kan inledas 2020.

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) för detaljplanen för Kolabacken och ändringen av detaljplanen för Viltskogen behandlades av samhällstekniska nämnden 27.2.2020.

Beredningsskedets material bereddes våren 2020. Materialet behandlades av samhällstekniska nämnden [kompletteras]. Materialet från beredningsskedet var framlagt [kompletteras].

Planförslaget behandlades av samhällstekniska nämnden [kompletteras] och kommunstyrelsen [kompletteras]. Planförslaget var framlagt [kompletteras].

1.3 Genomförande av planen

Den markägare som tagit initiativet till planläggningen har som avsikt att påbörja byggandet efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Datacentralen som planeras i området för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning kan även förverkligas i etapper. I kvarteren för verksamhetsbyggnader är avsikten att förutom anläggningar som an knyter till datacentralens verksamhet även uppföra mångsidiga företags- och produktionsbyggnader som drar nytta av datacentralen. Förverkligandet av dessa byggnader uppskattas dröja några år efter att datacentralens verksamhet har inletts. Allt byggande förutsätter att gatu- och kommunalteknik byggs i det första skedet. Genomförandet av kommunaltekniken i området kräver anslutning till Sarviksportens nät som byggs på den södra sidan av Västerleden.

2. UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

2.1 Planens syfte

Syftet med detaljplanen och ändringen av detaljplanen är att bygga en stor datacentral och mångsidiga verksamhetsutrymmen för företag som ansluter till datacentralens verksamhet. Värmesvinnet från datacentralen leds till fjärrvärmenätet. Enligt uppskattning kommer det att uppstå 100–300 nya arbetsplatser i området. Genom detaljplanen för Kolabacken uppstår även en beredskap för en liten ändring av området för detaljplanen för Viltskog för företagsverksamhetens behov. Trafikens funktionalitet säkerställs i planlösningen.

Syftet är även att utreda hur de närliggande områdena Viltskogen och Ingvalsporten ansluter till området och anlägga en parallell väg på den norra sidan av Västerleden genom planeringsområdet till Ingvalsportens område, där det planerats en koncentration för utrymmeskrävande handel.

I planeringsarbetet beaktas även områdets landskaps- och naturvärden samtidigt som bevarandet av en viltförbindelse och en grönkorridor med betydelse på regional nivå säkerställs.

2.2 Beskrivning av planeringsområdet

2.2.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger i korsningen mellan Västerleden och Ring III, på den norra sidan av anslutningen till Ingvalsbys. I norr gränsar planeringsområdet till det aktuella detaljplaneprojektet för Solbacka och Majvik. I öst och söder gränsar området till kvarter 2255 i detaljplanen för Viltskogen och gatuområdet för Sundsbergs Företagsväg och delvis till Västerleden. I väst gränsar området till Ring III. Planeringsområdet har en areal på cirka 122 hektar. Området har en privat ägare, EKE-Rakennus Oy med sina bolag. Vägområdena ägs av staten.

Planeringsområdet har en utmärkt tillgänglighet och är därför en del av utvecklingsområdet för MAL 2019-planen. Servicenivån på kollektivtrafiken i området är god. Tack vare Västerleden, Ring III och Sundsbergsvägen är förbindelserna för fordonstrafiken utmärkta. Masaby järnvägsstation ligger på drygt en kilometers avstånd från planeringsområdet.



Bild 1. Planområdets läge. Planeringsområdet har avgränsats med röd färg.

2.2.2 Naturmiljö

Landskapsstruktur och landskapsbild

Kolabackens planeringsområde är skogbevuxet. En stor del av skogsytan har avverkats under de senaste åren. I de avverkade områdena finns plantskog och avverkningsyta med återväxt. I området finns också blandskog som i ganska stor utsträckning motsvarar naturtillstånd samt gallrad ekonomiskog. I området finns små myrfläckar samt Stormossen som är ett större myrområde. Största delen av Stormossen har hamnat under ett tippområde. På grund av dumpningen och utdikningen i området har vattnekonomin i dess östra del förändrats. Genom skogsområdet i den nordvästra delen av området till den södra sidan av Västerleden går en ekologisk förbindelse med betydelse på landskapsnivå. För att bevara förbindelsen har en ekodukt byggts över Västerleden.

Terrängformer och jordmån

Huvudsakligen varierar ytformerna i området mellan +20 och +40 m över havet och området består till största delen av sandmorän och bergmark. I den nordvästra delen av området finns en brant sluttning och i det norra hörnet finns ett lermarksområde som ligger mellan +5 och +8 meter över havet. I den södra delen finns torvmark, det vill säga Stormossens myrområde. En betydande del av de ursprungliga myrområdena har fyllts med överskottsmassor.

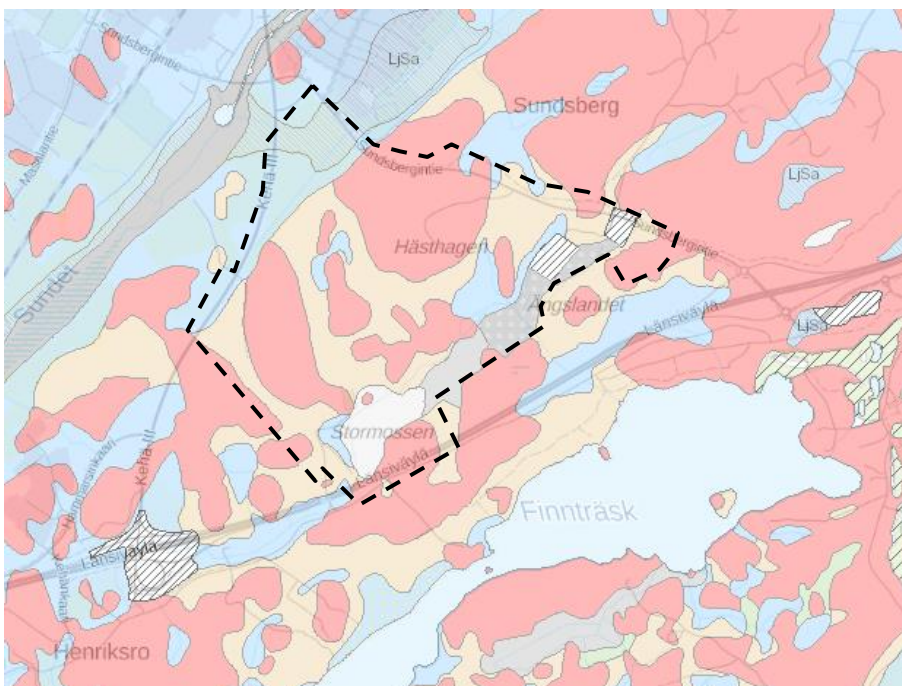


Bild 2. Jordmånskarta, planeringsområdet har avgränsats med svart streckad linje. Bergmarkerna har markerats med rött, sandmoränmarkerna med gult, lermarkerna med blått och torvmarkerna med grått, GTK.

Vattendrag och vattenhushållning

Vid den södra delen av planområdet finns Stormossen. En stor del av mossen ligger under tippområdena. Av den ursprungligen 20 hektar stora mossen återstår dess sydvästligaste delar som tillsammans bildar 5 hektar. På grund av dumpningen och utdikningarna har mossens vattenhållningskapacitet försämrats märkbart, vilket har påverkat vattenhushållningen i det återstå-

ende myrområdet. Från myr- och skogsområdena och områdena längs med vägarna avleds vatten till Finnträsk på den södra sidan av området via ett rensat dike. En utredning har gjorts av dagvattnets konsekvenser för vattenkvaliteten i Finnträsk (Ramboll Finland Oy) och för planarbetet utarbetades en dagvattenutredning 2020. Enligt dagvattenutredningen består planeringsområdet av fem avrinningsområden.

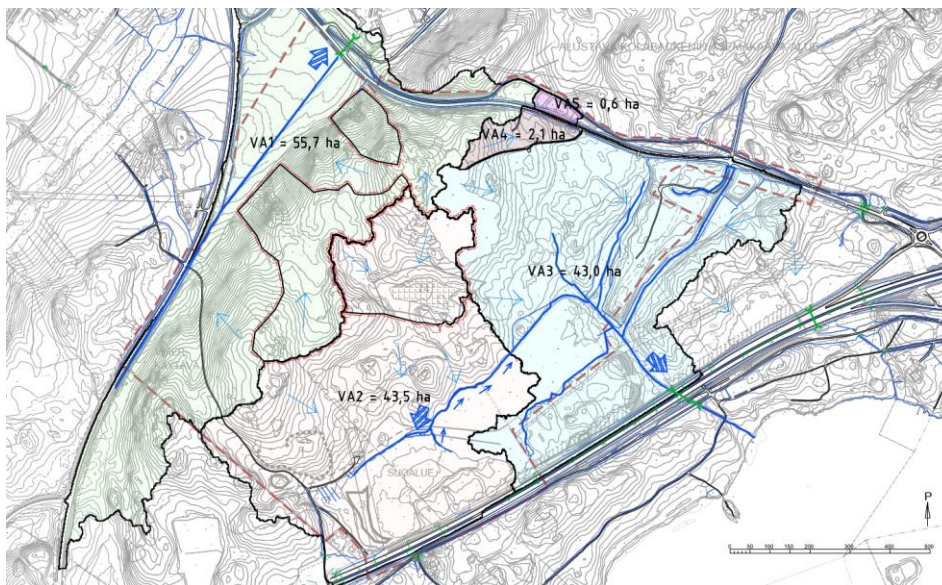


Bild 3. Planeringsområdets avrinningsområden och nuläget för ytvattnet, Ramboll, 2020

Naturvärden

En naturutredning har utarbetats för området 2019–2020 som grund för detaljplaneringen (Ympäristötutkimus Yrjölä). Avsikten med naturutredningarna var att identifiera de drag som är väsentliga med tanke på områdets natur och naturens mångfald. Särskild uppmärksamhet fästes vid utrotningshotade och med stöd av naturvårdslagen skyddade naturtyper och arter. Dessutom beaktades objekt som nämns i fågel- och habitatdirektivet och vattenlagen.

I utredningen ingick följande naturvärden:

- Utrotningshotade arter och arter som kräver särskilt skydd i enlighet med naturvårdslagen
- Arter i habitatdirektivets bilaga IV
- Fåglar i fågeldirektivets bilaga I
- Naturtyper:
 - o Utrotningshotade naturtyper (LUTU)
 - o Naturtyper som beskrivs i naturvårdslagen
 - o Särskilt viktiga livsmiljöer som beskrivs i skogslagen
 - o Vattennaturtyper som ska skyddas enligt vattenlagen
- De viktigaste ekologiska förbindelserna inom utredningsområdets gränser och som en del av ett större grönnät

Ekologiska förbindelser

De ekologiska näten i Nyland har identifierats i en utredning som stödjer beredningen av Nylandsplanen 2050. Nätverken bildar mosaiker som är väl anslutna till varandra och som består av ekologiskt värdefulla objekt och urskiljs i landskapet. Nätverken ska granskas som helheter i planläggningen och naturvården.

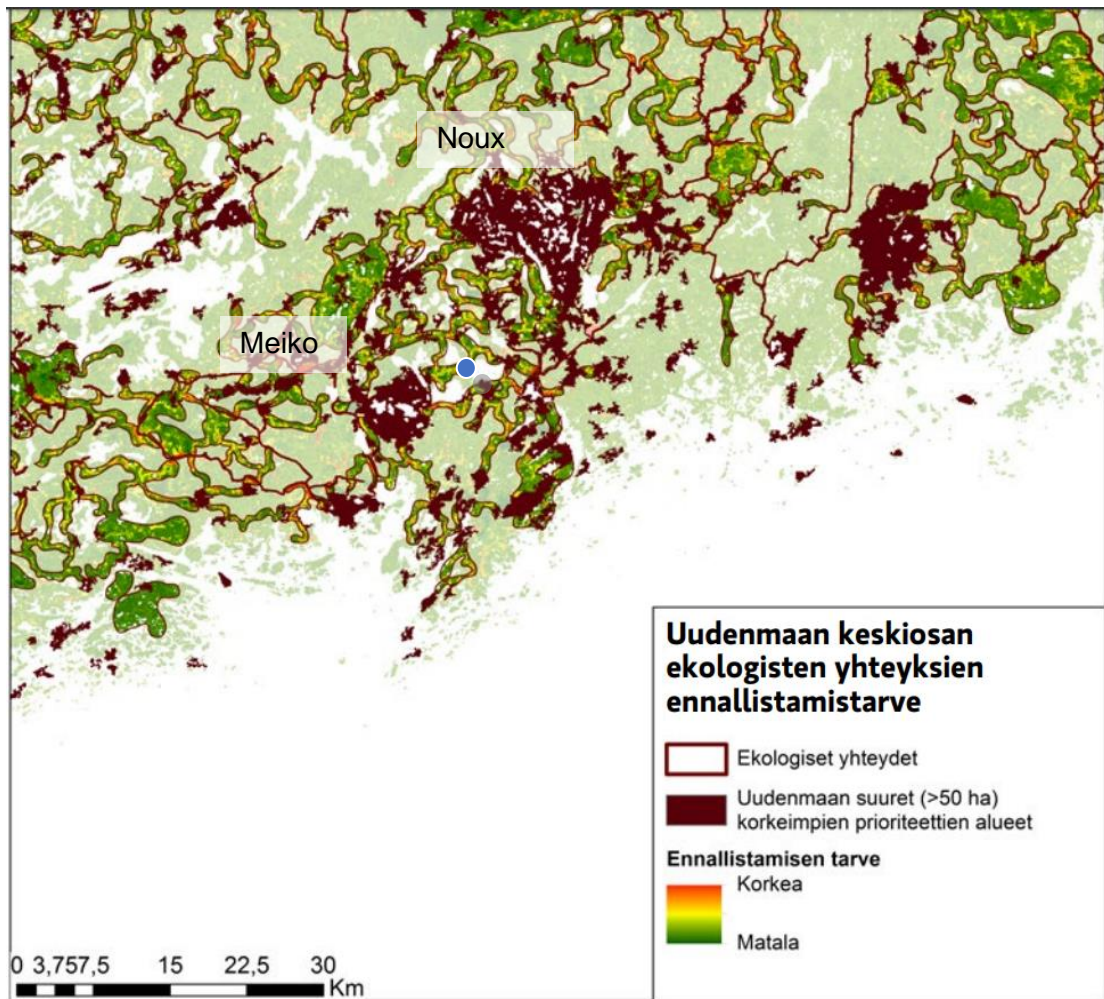


Bild 4. De ekologiska nätverken i Nyland enligt Zonations-analyser, Nylands förbunds publikationer E 194–2018. På bilden har planeringsområdet markerats med en blå punkt.

På den västra sidan av detaljplaneområdet går en ekologisk förbindelse som har betydelse på landskapsnivå. Förbindelsen är en del av den ekologiska förbindelsen mellan Porkala udd och grönområdena i den mellersta delen av Kyrkslätt. Vid Västerleden går den ekologiska förbindelsen via en ekodukt. (Ramboll Finland Oy, 2014.)

Objekt som är viktiga med tanke på naturskydd eller naturens mångfald

Området består huvudsakligen av ekonomiskog i olika åldrar, men det förekommer även naturtyper som motsvarar eller påminner om naturtillstånd. Utgående från tidigare terrängkartor har området i tiderna bestått helt av moskog. Numera har det utvecklats ekonomiskogsfigurer och torvmoar runt tippområdet i den mellersta delen av området. På den norra sidan av området finns skog som bättre motsvarar naturtillstånd och där förekommer även gott om murkna träd. Området har en mångsidig trädstruktur.

I den utredning som utarbetats som stöd för planarbetet delades planeringsområdet in i vegetationsfigurer. För varje figur fastställdes en värdeklass (från värdeklass 0 som saknar naturvärden, 1 med vissa naturvärden, 2 med lokala värden, 3 lokalt väldigt värdefull, 4 värdefull på landskapsnivå fram till värdeklass 5, nationellt värdefullt område).

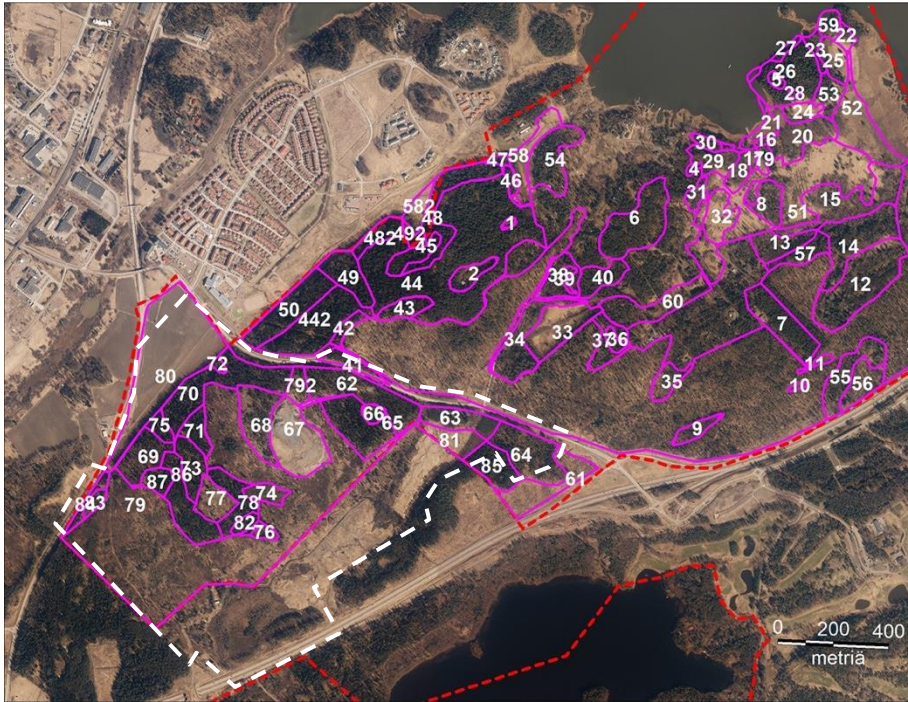
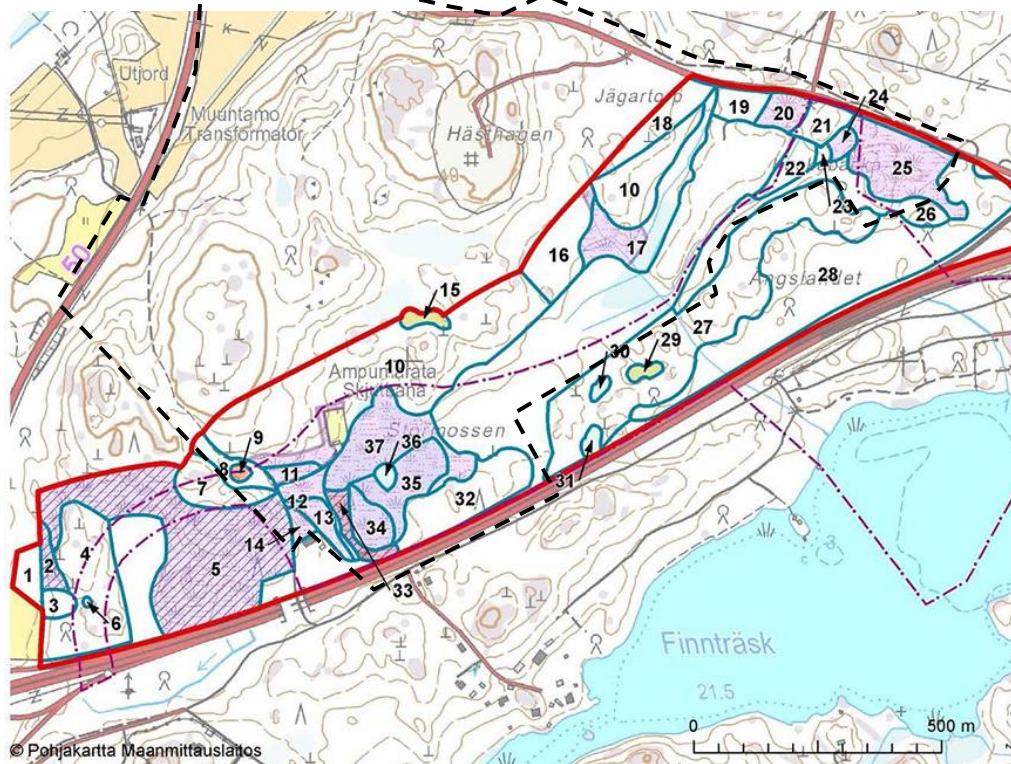


Bild 5. Numrering av utredningens objektsområden, Ympäristötutkimus Yrjölä, 2019

I planeringsområdet finns åtta betydande vegetationsfigurer i slutningen i den nordvästra delen av området som klassats som väldigt värdefulla på lokal nivå, klass 4.

I slutningen i den nordvästra delen finns en bäcklund (figur 75 på bilden) och en rännil (72) som uppfyller kriterierna för små vattendrag i vattenlagen. De lundar som omger bäcken och rännen ska bevaras som närskog till de små vattendragen och deras arter uppfyller dessutom skogslagens kriterier för en lund. Lundarna ingår även i de objekt som prioriteras av Kyrksläatts kommun och de ligger i området för en ekologisk förbindelse av betydelse på regional nivå.

I mitten av planeringsområdet finns ett madartat kärrområde (74), där det växer klibbal och anspråkslösa örter. Träden har en varierande åldersstruktur, det förekommer gott om murkna träd och området påverkas konstant av ytvatten. Objektet är inte det mest representativa objektet i mitten av de avverkade områdena, men det gynnas av rent ytvatten. På figuren påträffades åkergroda under våren 2020.



- | | |
|---------------------|---|
| Luontoselvitysalue | Maakunnallisesti arvokas kohde (LAKU -kriteeristö) |
| Kaava-alueen rajaus | Metsälain mukainen kohde |
| Luontotyytit | Muu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä kohde (METSO -kriteeristö) |

- | | | |
|------------------------------------|--|--------------------------|
| 1. Niitty / lehto | 13. Tuore keskiravinteinen lehto | 26. Lehtomainen kangas |
| 2. Tuore kangas | 14. Lehtomainen kangas | 27. Tuore kangas |
| 3. Lehtomainen kangas | 15. Sarakorpi | 28. Avohakkuu |
| 4. Tuore kangas | 16. Soistuma / korpimuuttuma / tuore lehto | 29. Saraneva |
| 5. Tuore kangas | 17. Tuore keskiravinteinen lehto | 30. Metsäluhta muuttuma |
| 6. Saraneva | 18. Tuore kangas | 31. Sarakorpi |
| 7. Kuivahko kangas | 19. Vanha läjitysalue | 32. Tuore kangas |
| 8. Tuore lehto / soistuma | 20. Lehtomainen kangas | 33. Ruoho- ja heinäkorpi |
| 9. Ruoho- ja heinäkorpi | 21. Vanha läjitysalue | 34. Kangasräme |
| 10. Tuore kangas | 22. Turvekangas | 35. Isovarpuräme |
| 11. Tuore, keskiravinteinen lehto | 23. Ruoho- ja heinäkorpi | 36. Lyhytkorsineva |
| 12. Kostea runsasravinteinen lehto | 24. Tuore keskiravinteinen lehto | 37. Luhta muuttuma |
| | 25. Tuore kangas | |

Bild 6. Naturobjekt i den sydöstra kanten av planeringsområdet och dess omgivning, Ramboll Finland Oy, 2014.

Flygekorrar

En separat flygekorrstudering gjordes 2015 (Ramboll) och den kompletterades 2016 (Sito Oy) och 2019 (Ympäristötutkimus Yrjölä).

Miljö som passar väl för flygekorre finns i den västra och norra kanten av planeringsområdet längs Ring III och den åkerslätt som vägen kantas av. Det är sannolikt att flygekorren använder åkerslätten för att förflytta sig. I planeringsområdet har emellertid ingen spillning eller spår av flygekorre observerats (Ympäristötutkimus Yrjölä, 2019).



Bild 7. Flygekorrsutredning för Kyrkslätt, Sundsberg, Sito 2016

Fladdermöss

Med hjälp av en passiv detektor påträffades nordisk fladdermus och mustaschfladdermus i området 2019. Deras egentliga revir torde ligga på den norra sidan av Sundsbergsvägen. Rekommendationen är att fladdermusområdet av klass II i detaljplaneområdet ska bevaras och att förflyttningsrutten i den nordvästra slutningen av planeringsområdet inte förses med belysning ut-
anför vintersäsongen.

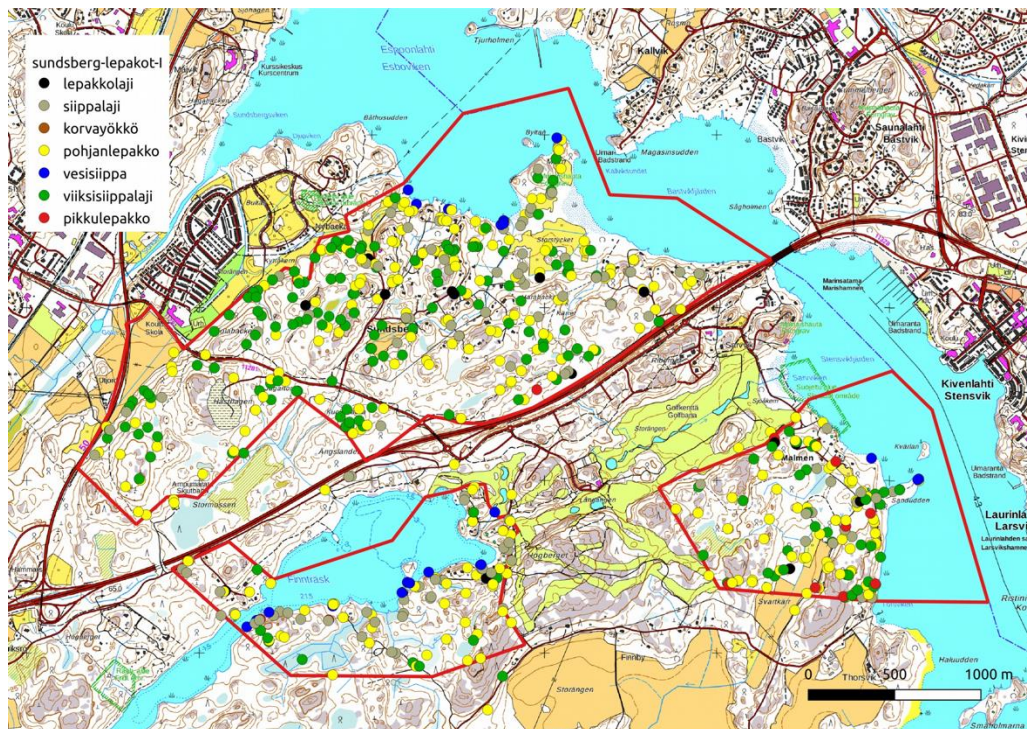


Bild 8. Fladdermöss som observerats under de aktiva karteringarna 2019, Ympäristötutkimus Yrjölä

Övriga utredda arter

Grön sköldmossa, boknätfjäril, fetörtsblåvinge eller åkergröda påträffades inte alls i planeringsområdet. I samband med en utredning av trollsländor observerades endast få individer även i de områden som bedömdes som mest potentiella för trollsländor. I planområdet observerades inga skyddade insektsarter. I den nordvästra delen av området gjordes observationer av värdefulla

tickor och Polyporales-svampar, vilket tydligt vittnar om ett bevarat kontinuum av mångsidiga murkna träd som förekommer rikligt. Enligt utredningen av häckande fåglar hittades revir för nattskär, gök och trana.

2.2.3 Byggd miljö

Samhällsstruktur, befolkningsstruktur och -utveckling

Detaljplaneområdet är en del av den viktigaste tillväxtzonen i Kyrkslätt och stödjer sig på strandbanan och Västerleden. Området har ett gynnsamt läge med tanke på kollektivtrafikens servicenivå. På drygt ett kilometers avstånd från planområdet ligger Masaby regioncentrum och Sundsbergs bostadsområde. Öster om planeringsområdet, på den södra sidan av Västerleden, byggs Sarvviks bostadsområde. På den norra sidan av planeringsområdet och Sundsbergsvägen eftersträvas ett nytt bostadsområde.

Kyrkslätt är en kraftigt växande kommun. I slutet av 2019 hade kommunen strax över 39 600 invånare och prognosen fram till 2040 är cirka 44 000 invånare (MDI, 2019). Kommunen förbereder sig även på en större tillväxt än den som beskrivs ovan. I befolkningen i Kyrkslätt framträder antalet barnfamiljer. I befolkningens åldersfördelning är andelarna av personer under 20 år och 30–40-åringar stora, men det relativa antalet äldre personer och antalet personer som bor ensamma kommer att öka betydligt under de kommande årtiondena. Detta innebär att antalet små hushåll växer snabbt även i Kyrkslätt. Dessutom utgör de stora åldersklasserna som går i pension ett stort antal personer.

Service och arbetsplatser

Planeringsområdet är obebyggt och där finns ingen service och inga arbetsplatser. Masaby, som är regionalt centrum för östra Kyrkslätt, har ett bra utbud av närservice och en del närservice finns även i Sundsbergs bostadsområde. Avståndet till servicen i kommuncentrumet är cirka 7,5 km och avståndet till Stensvik i Esbo cirka 5 km. I Sarvviks detaljplaneområdet på den västra sidan av det aktuella detaljplaneområdet finns områden som reserverats för skola och daghem. I Ingvalsporten, på den sydvästra sidan av planområdet, planeras ett område för kommersiell service med betydelse på regional nivå.

Stadsbild

Detaljplaneområdets karaktär präglas av ett kraftigt avverkat skogsbrukslandskap. Sarvviksportens planskilda korsning fungerar som landmärke då man anländer till området.

Rekreation

I den södra delen av området ligger en privat markägares skjutbana som inte längre är i offentligt bruk. Markägaren har ett gällande miljötillstånd för att sanera marken i samband med att användningsändamålet ändras. Med tanke på den övriga rekreationsanvändningen har planeringsområdet inte någon särskild betydelse i nuläget. Terrängen är till största delen svårframkomlig.

Trafik

Som stöd för arbetet med detaljplanen utarbetades en trafikutredning (Bilaga 4). Utredningen består av en granskning av nuläget i området, en trafikprognos (2035 och 2050) och en granskning av detaljplanens funktionalitet.

I samband med arbetet observerades följande:

- De konsekvenser som orsakas för trafiken genom delgeneralplanen för Masaby, som är under arbete
- Den täta bostadsbebyggelse som eftersträvas på den norra sidan av Sundbergsvägen
- Markanvändningsplaner för området längs Västerleden (sv 51) och omgivningen vid Sarvviks planskilda korsning
- Masabyportens och Majviks planskilda korsningar

Syftet med trafikutredningen var att presentera fungerande och trygga anslutningsarrangemang, filscheman och preliminära utrymmesbehov.

Fordonstrafiken

Planområdet är väl tillgängligt med fordonstrafiken. Den centrala infartsleden till Kyrkslätt, Västerleden, går längs planeringsområdets västra kant och anslutningen till området går via Sarviksportens nya planskilda korsning. Sundsbergsvägen som går längs med planområdets nordöstra kant ansluter planeringsområdet till Masaby. Den genomsnittliga trafikmängden längs Västerleden är cirka 24 900, trafikmängden längs Sundsbergsvägen ca 3 500 och trafikmängden längs Ring III cirka 11 600 fordon per dygn.

Kollektivtrafik

Med tanke på serviceutbudet inom kollektivtrafiken har planområdet ett gynnsamt läge och ingår i de områden i Kyrkslätt som lätt kan nås genom kollektivtrafiken. I nuläget går busstrafiken längs Västerleden samt längs Sarviks parkväg via den planskilda korsningen i Sarviksporten vidare längs Sundsbergsvägen mot Masaby tågstation. Kollektivtrafiken i området är en del av anslutningstrafiken till metron. Från Mattby metrostation går en daglig linje via Sarviksportens planskilda korsningsområde till Masaby och Kyrkslätt's kommuncentrum.

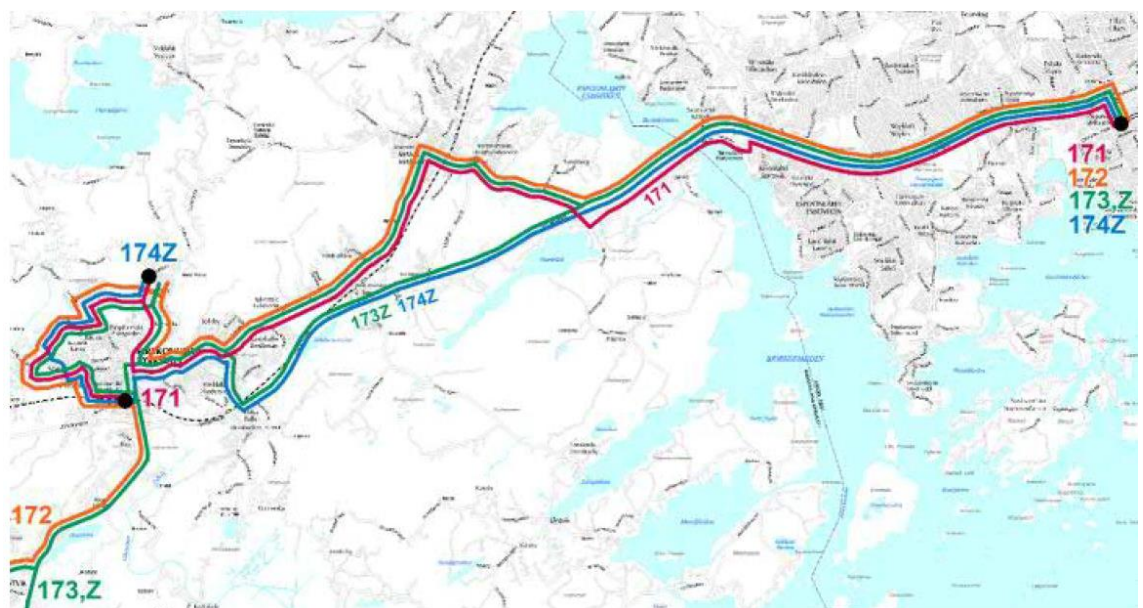
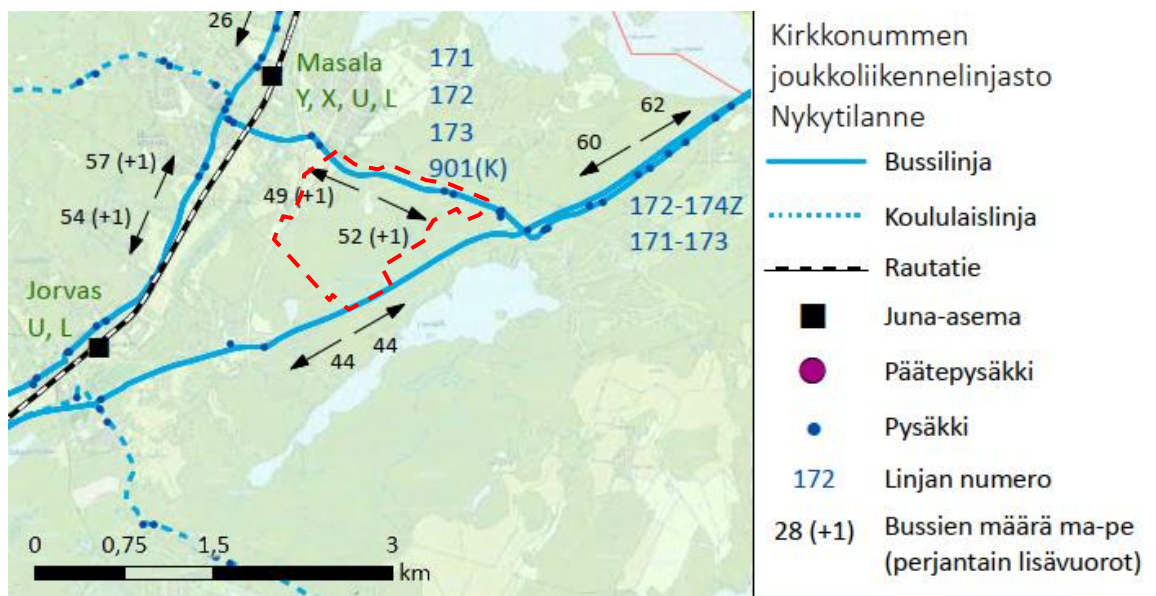


Bild 9. Bussar till Mattby efter att Västmetron tagits i bruk enligt trafiksystemplanen för den centrala tätortszonen i Kyrkslätt 2040, Sitro 2017.

Förbindelser för gång- och cykeltrafik

På den södra sidan av Västerleden parallellt med motorvägen går en privat väg som anvisas som gata och som gata reserverad för gång- och cykeltrafik i detaljplanen för Sarvviksporten. I praktiken fungerar vägen som en del av nätet för gång- och cykeltrafik i riktning mot Esbo och kommuncentrumet. En gång- och cykelled går även längs Sundsbergsvägen i riktning mot Masaby. Rutterna fungerar som en del av ett regionalt cykelnät.

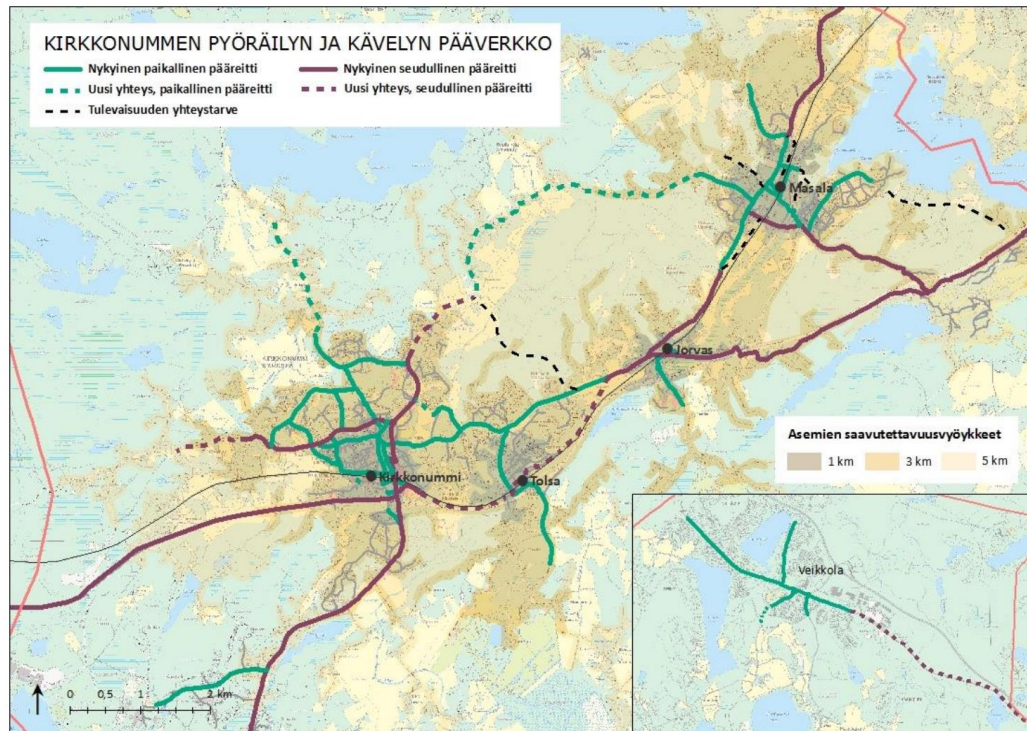


Bild 10. Utvecklingsplan för gång- och cykeltrafiken i Kyrkslätt, Sito, 2017

Arkeologiskt kulturarv

Vid en inventering 2015 observerades en cirka 370 meter lång skyttegrav med baser i dåligt skick i detaljplaneområdet. Utrustningen härstammar antagligen från Porkalans arrendeperiod 1944–1956 och har grävts av sovjetiska Röda armén. Enligt arkeologen Timo Jussila vid Mikroliitti, som gjort inventeringen, är utrustningen ingen fornlämning.

I samband med en inventering som gjordes för planarbetet 2020 observerades två andra lämningar av skyttegravar från Porkalans arrendeperiod samt en torpplats från slutet av 1800-talet–början av 1900-talet samt en lämning av en grund till ett anslutande uthus. Dessa lämningar kan enligt inventeringen klassas som övriga kulturarvsobjekt, men de är inga egentliga fornlämningar enligt lagen.

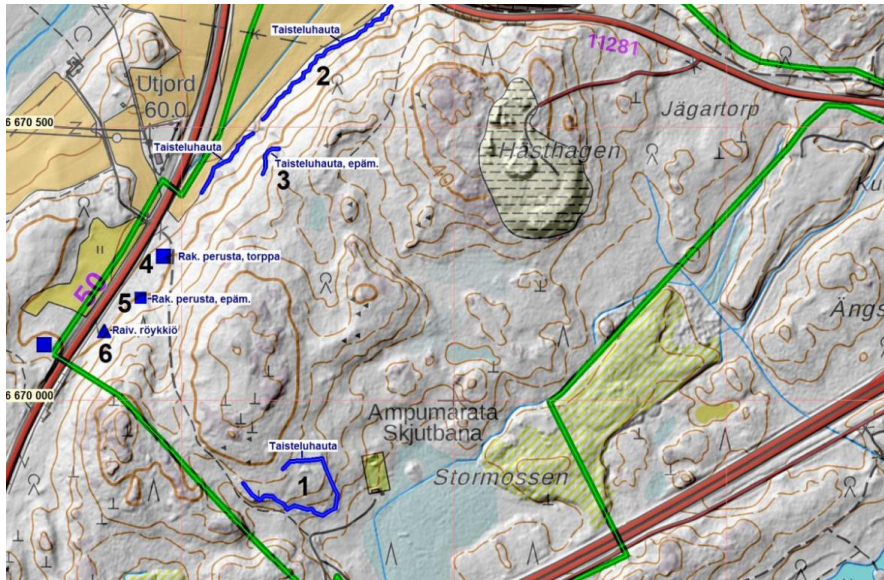


Bild 11. Resultat från fornlämningsinventeringen, Mikrolitti Oy, 2020.

Teknisk försörjning

I det egentliga planområdet finns inga konstruktioner som an knyter till teknisk försörjning. Fortums fjärrvärmeledning går i områdets norra kant parallellt med Sundsbergsvägen. I åkerområdet i den norra delen av området går även en gasledning.

Miljöstörningar

En bullerutredning utarbetades för området 2015. Enligt utredningens prognos fram till 2035 överskrider de tillåtna riktvärdena för buller dagtid och natttid i de områden som vetter mot Västerleden om inte bullerbekämpningsåtgärder vidtas. (Ramboll Finland Oy, 2015).

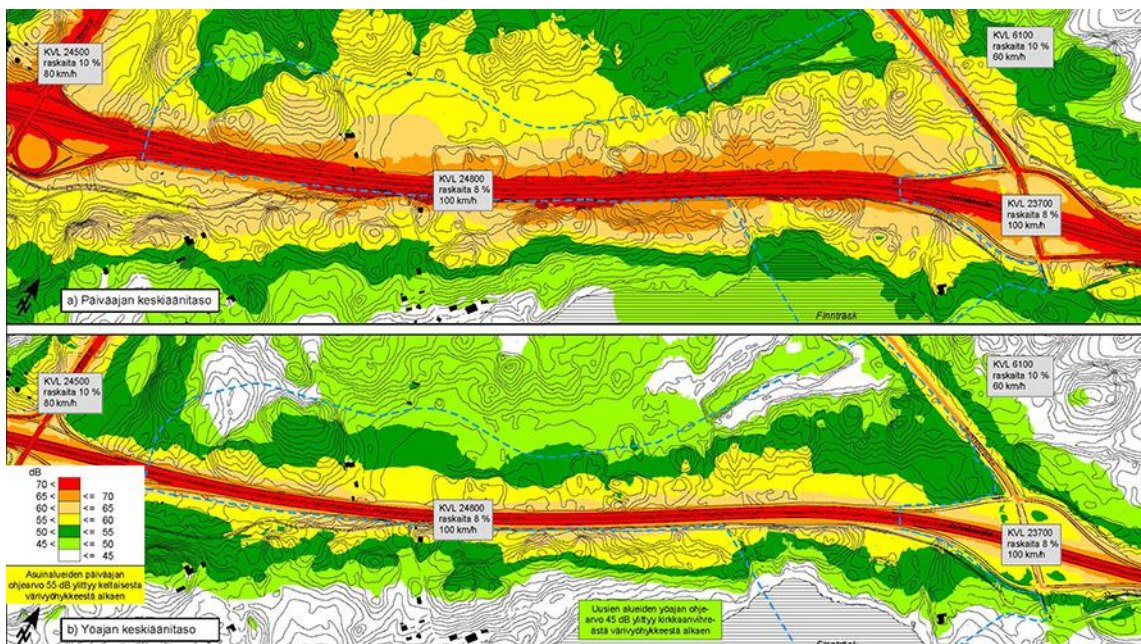


Bild 12. Bullerkartor, prognos 2035. Bilden ovan beskriver medelljudnivån dagtid och den nedre medelljudnivån natttid, Ramboll Finland Oy, 2015.

2.2.4 Markägoförhållanden

Planeringsområdet är i privat ägo. Markägaren är EKE-Rakennus Oy med sina bolag. Planeringsområdet har en areal på cirka 122 ha. De befintliga vägområdena ägs av staten.

2.3 Planeringssituationen

2.3.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådet har fattat beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen som en del av markanvändnings- och bygglagen. Statsrådet har godkänt de nya riksomfattande målen för områdesanvändningen 14.12.2017. Målen trädde i kraft 1.4.2018. De riksomfattande målen för områdesanvändningen är en del av planeringssystemet för områdesanvändningen enligt markanvändnings- och bygglagen. Målen ska beaktas och uppnåendet av dem främjas i landskapets planering, kommunernas planläggning och statliga myndigheters verksamhet.

Syftet med målen för områdesanvändningen är bl.a. att säkerställa att nationellt betydelsefulla faktorer beaktas i kommunernas planläggning. Vid områdesanvändningen ska klimatförändringen stävjas genom att stödja övergången till ett kolsnålt samhälle. Samhällsutvecklingen ska i första hand stödja sig på det befintliga byggandet och förstärka en sammanhållen samhällsstruktur i stora stadsregioner. Betydande nytt byggande ska placeras i områden som är väl tillgängliga med tanke på kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik och förutsättningarna för dessa färdformer ska främjas genom planering av områdesanvändningen. Trafiksystemen planeras och utvecklas till effektiva helheter. Vid områdesanvändningen ska bevarandet av natur- och kulturmiljöer stödjas på ett hållbart sätt och förutsättningarna att använda förnybara energikällor ska främjas.

Följande riksomfattande mål för områdesanvändningen är centrala för utarbetandet av detaljplanen:

- fungerande samhällen och hållbara färd sätt
- ett effektivt trafiksystem
- en sund och trygg livsmiljö
- en livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- en energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

2.3.2 Landskapsplan

Området berörs av Nylands landskapsplan (fastställd av miljöministeriet 2006), etapplandskapsplan 1 för Nyland (fastställd 2010), etapplandskapsplan 2 för Nyland (fastställd i oktober 2014) samt etapplandskapsplan 4 för Nyland (trädde i kraft i slutet av 2017). Området berörs inte av etapplandskapsplan 3 för Nyland. I de fastställda landskapsplanerna anvisas planeringsområdet som område för tätortsfunktioner. I den västra delen av området finns en beteckning för ett behov av en grönförbindelse med betydelse på regional nivå och i den norra delen går en gasledning. I etapplandskapsplanerna 1, 3 och 4 för Nyland anvisas inga beteckningar till området.

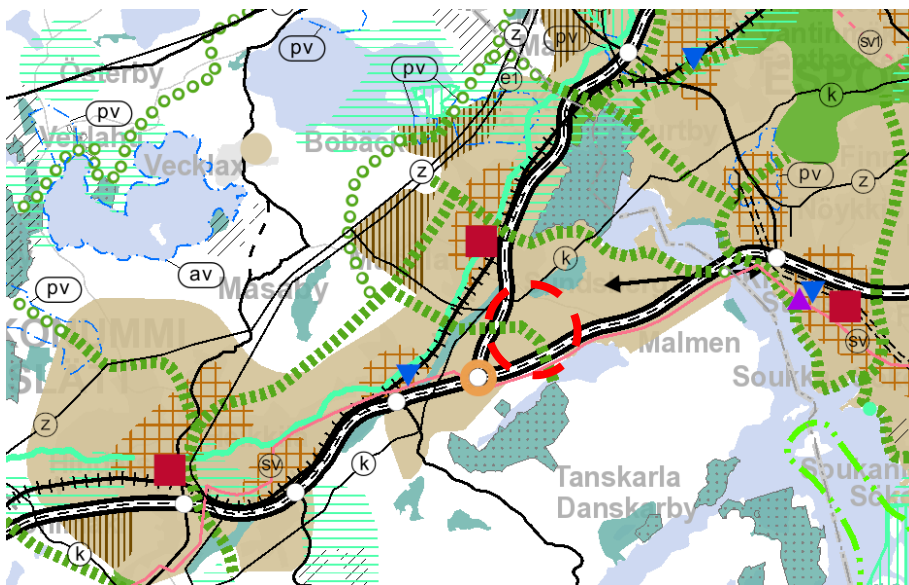


Bild 13. Utdrag ur sammanställningen av de gällande landskapsplanerna för Nyland. Planeringsområdets läge har markerats med röd streckad linje, Nylands förbund.

I förslaget till Nylandsplanen 2050 är området till största delen en utvecklingszon för tätortsfunktioner och genom det anvisas ett behov av en grönförbindelse. Förslagsmaterialet till Nylandsplanen 2050 har varit framlagt hösten 2019. Planen färdigställs utgående från responsen så att den kan godkännas av landskapsfullmäktige under våren 2020.

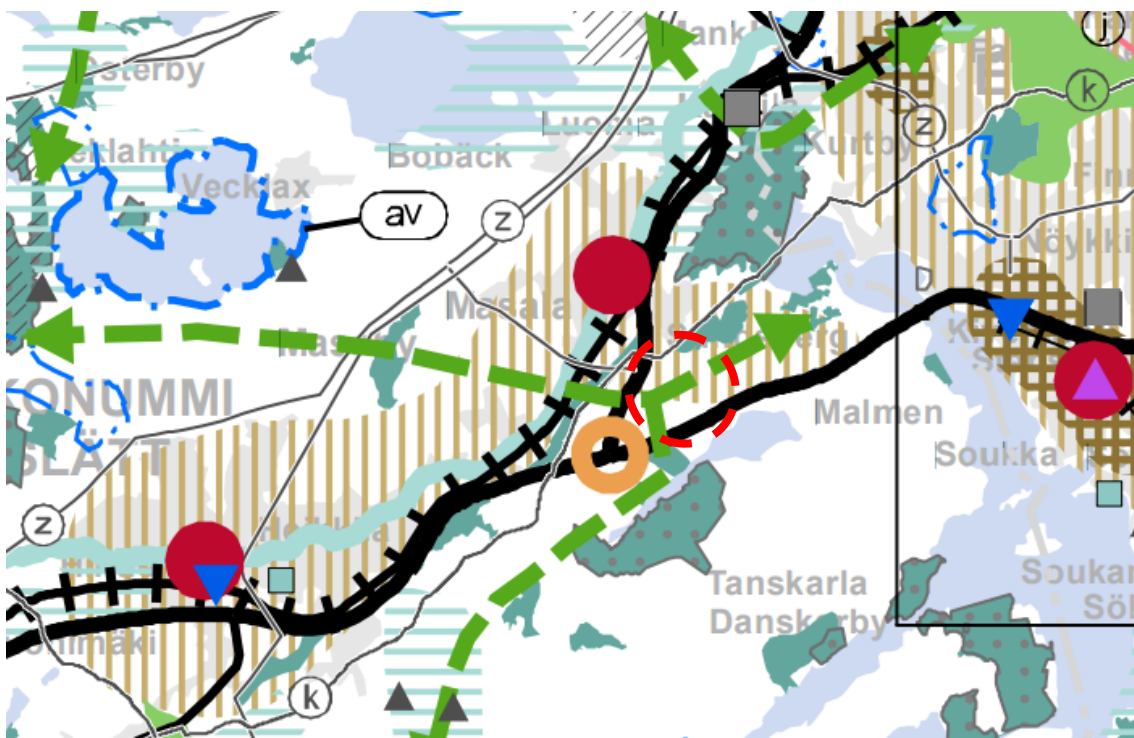


Bild 14. Utdrag ur förslaget till landskapsplan 2050. Planeringsområdets läge har markerats med röd streckad linje, Nylands förbund.

2.3.3 Markanvändningsplanen för Helsingforsregionen

Kommunerna i Helsingforsregionen, Helsingforsregionens trafik HRT och staten har utarbetat en plan för markanvändning, boende och trafik (MAL 2019) och en konsekvensbedömning i anslutning till detta. Planen godkändes under våren av Helsingforsregionen. I MAL 2019-planen redogörs för regionens gemensamma mål för utvecklingen av markanvändningen, boendet och

trafiken. MAL 2019-planen är en syn på hur regionen borde utvecklas under åren 2019–2050 och har skapats genom expertsamarbete och en omfattande växelverkan. Enligt markanvändningsplanen för Helsingforsregionen är planområdet en del av den främsta utvecklingszonen i markanvändningen.

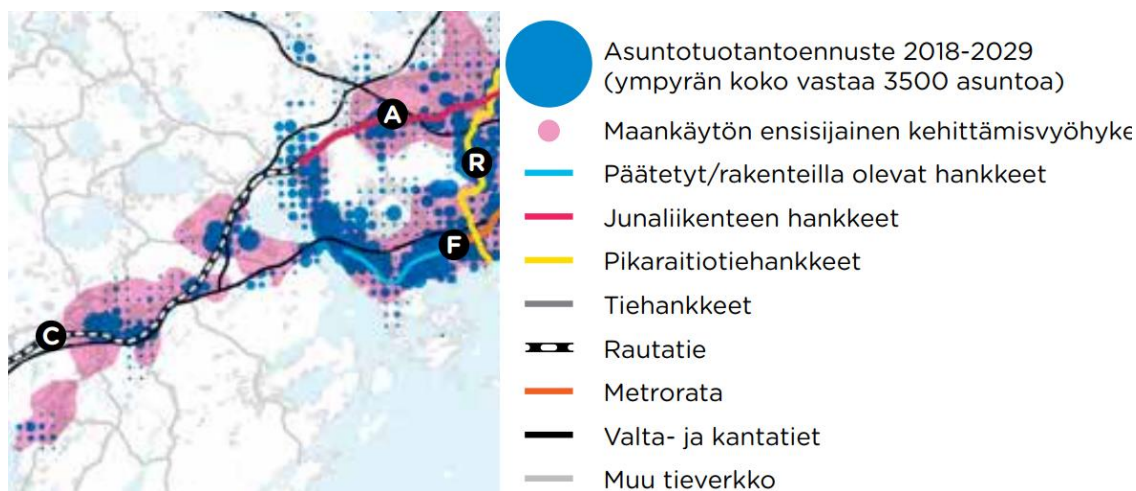


Bild 15. Utdrag ur MAL 2019-sammanfattningsrapporten, Helsingfors stad, Juha Niemelä 2019

2.3.4 Utvecklingsbilden för Kyrkslätt 2040

En utvecklingsbild som berör hela Kyrkslätt kommun godkändes av kommunfullmäktige 1.9.2014 (utarbetad av Pöyry Finland Oy). Utvecklingsbilden för markanvändningen presenterar den eftersträlvade utvecklingen i kommunen i stora drag och på en principiell nivå. Utvecklingsbilden är en strategisk plan som omfattar kommunens utvecklingsmål. Genom utvecklingsbilden definieras kommunens utvecklings- och tillväxtmål fram till 2040, tyngdpunkterna i tillväxten, tillväxtens fördelning mellan kommunens olika tätorter och delområden, tätorternas och de olika delområdenas profiler och karakteristiska drag. Utvecklingsbilden har inte rättsverkningar enligt markanvändnings- och bygglagen.

I utvecklingsbilden är planeringsområdet en del av Kyrkslätt huvudtillväxtzon (kustbanans och Västerledens zon) som stödjer sig på kustbanan och i framtiden även på Västmetron. Sundsberg–Sarvvik-områdena har enligt utvecklingsbilden en invånarpotential på 15 000–20 000 invånare. I utvecklingsbilden är Masaby ett allt starkare centrum i östra Kyrkslätt och Sundsberg fungerar som centrum för närservice.

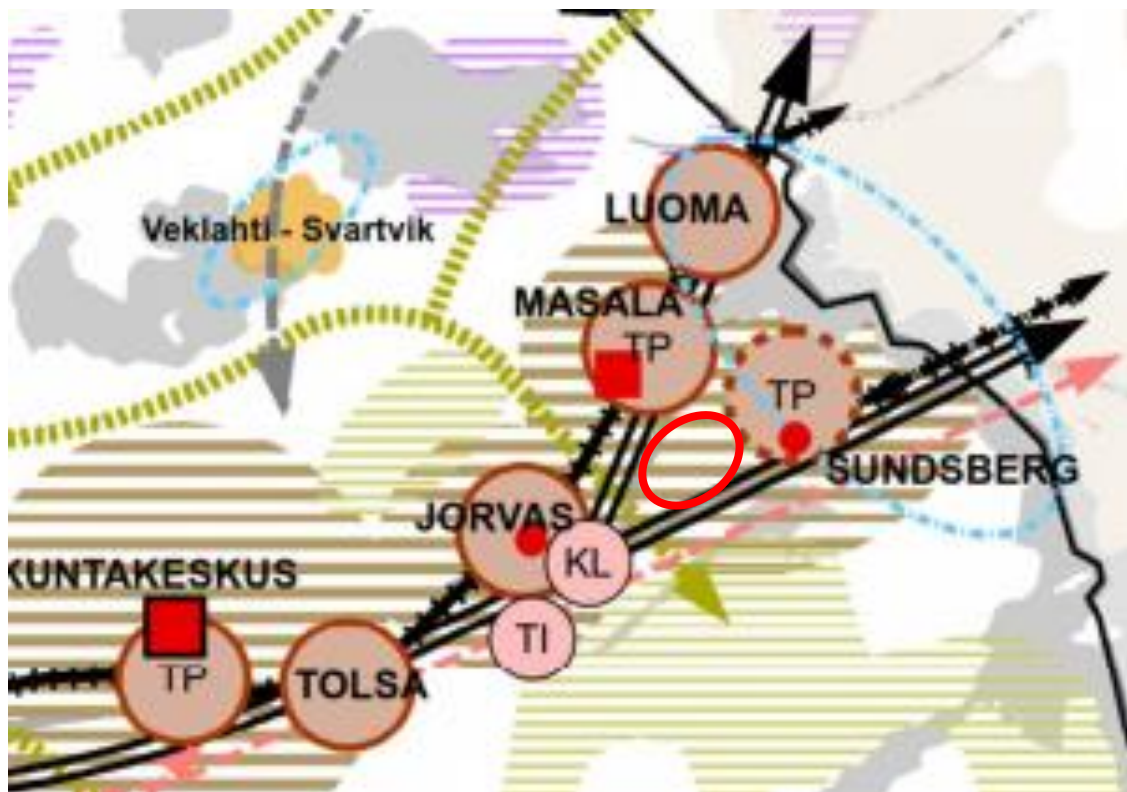


Bild 16. Utdrag ur Utvecklingsbilden för Kyrkslätt 2040. Planeringsområdets läge har markerats med rött. Med en röd boll markeras centret för närservice, med brun streckad linje ett område 800 m runt stationen för den kommande spårbundna trafiken, med brun horisontell linje tyngdpunkten för utvecklingen av markanvändningen, med TP-beteckning placeringen av service, med rosa streckad linje en förbindelse för regional gång- och cykeltrafik och med grön streckad linje en viktig ekologisk korridor.

En uppdatering av utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt inleddes våren 2019. Den nya utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 godkändes av samhälls- tekniska nämnden 19.3.2020 och kommunstyrelsen 27.4.2020. Kommunfullmäktige fattar beslut om att godkänna utvecklingsbilden under våren 2020. Utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 är ett verktyg för kommunens strategiska utveckling som används som grund för att skapa en bild av utvecklingsriktlinjerna för den framtida markanvändningen och planläggningen. Utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 kommer att ersätta utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040. Uppdateringen av utvecklingsbilden utarbetades av kommunen i samarbete med Sweco och Demos.

2.3.5 Generalplanen för Kyrkslätt 2020

Kyrksläotts generalplan 2020 vann laga kraft år 2000. I generalplanen anvisas planeringsområdet som jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov att styra friluftslivet och/eller miljövärden (MU). Den södra delen av området korsas av en gång- och cykelled. Beträffande det område som ska planeras är generalplanen föråldrad. I landskapsplanerna för Nyland, MAL 2019-planen och utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 samt i utvecklingsbilden för markanvändningen 2040–2060, som är under beredning, presenteras motiveringar till varför området ska utvecklas på ett sätt som skiljer sig från generalplanen.

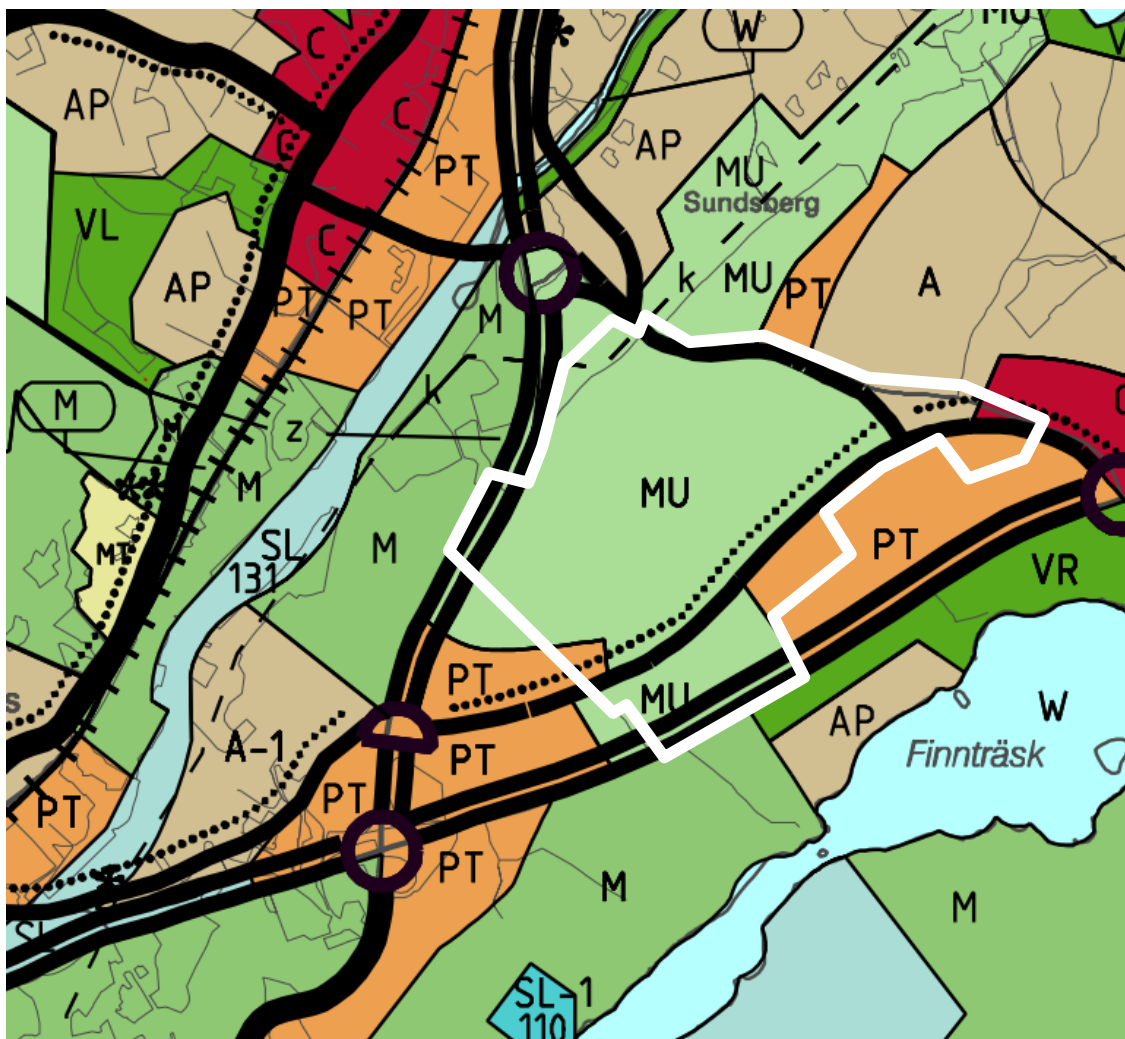


Bild 17. Utdrag ur Kyrksläotts generalplan 2020. Planeringsområdet har avgränsats med vit färg.

2.3.6 Nätverket för kolneutrala kommuner (HINKU)

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

Kyrksläotts kommun har förbundit sig till HINKU-kommunernas mål att i omfattande grad skära ner på sina koldioxidutsläpp. Etableringen av en stor datacentral i kommunen möjliggör en betydande minskning i utsläppen av värmeenergi för hushållen eftersom avsikten är att spillvärmerna från datacentralen ska ledas till fjärrvärmenätet. Kommunen förutsätter att datacentralen använder utsläppsfri energi.

HINKU-kommunernas gemensamma mål är att minska utsläppen med 80 procent från 2007 års nivå fram till 2030. Genomförandet av detaljplanen för Kolabacken skulle vara ett nationellt sett betydande steg mot detta mål. Utnyttjande av spillvärmerna från den stora datacentralen skulle enligt Fortums beräkningar minska koldioxidutsläppen i hela Finland med åtminstone 3,5 procent.

2.3.7 Detaljplaner

I det 110 hektar stora planeringsområdet finns ingen gällande detaljplan. Ändringen av detaljplanen berör ett cirka 11 hektar stort område för närrekreation som ingår i detaljplanen för Viltskogen. I öst gränsar området till ett område för företagsverksamhet; kvarter 2255 i detaljplanen

för Viltskogen och gatuområdet för Sundsbergs Företagsväg. Området i den norra delen av planeringsområdet gränsar till det aktuella detaljplaneprojektet för Solbacka–Majvik.

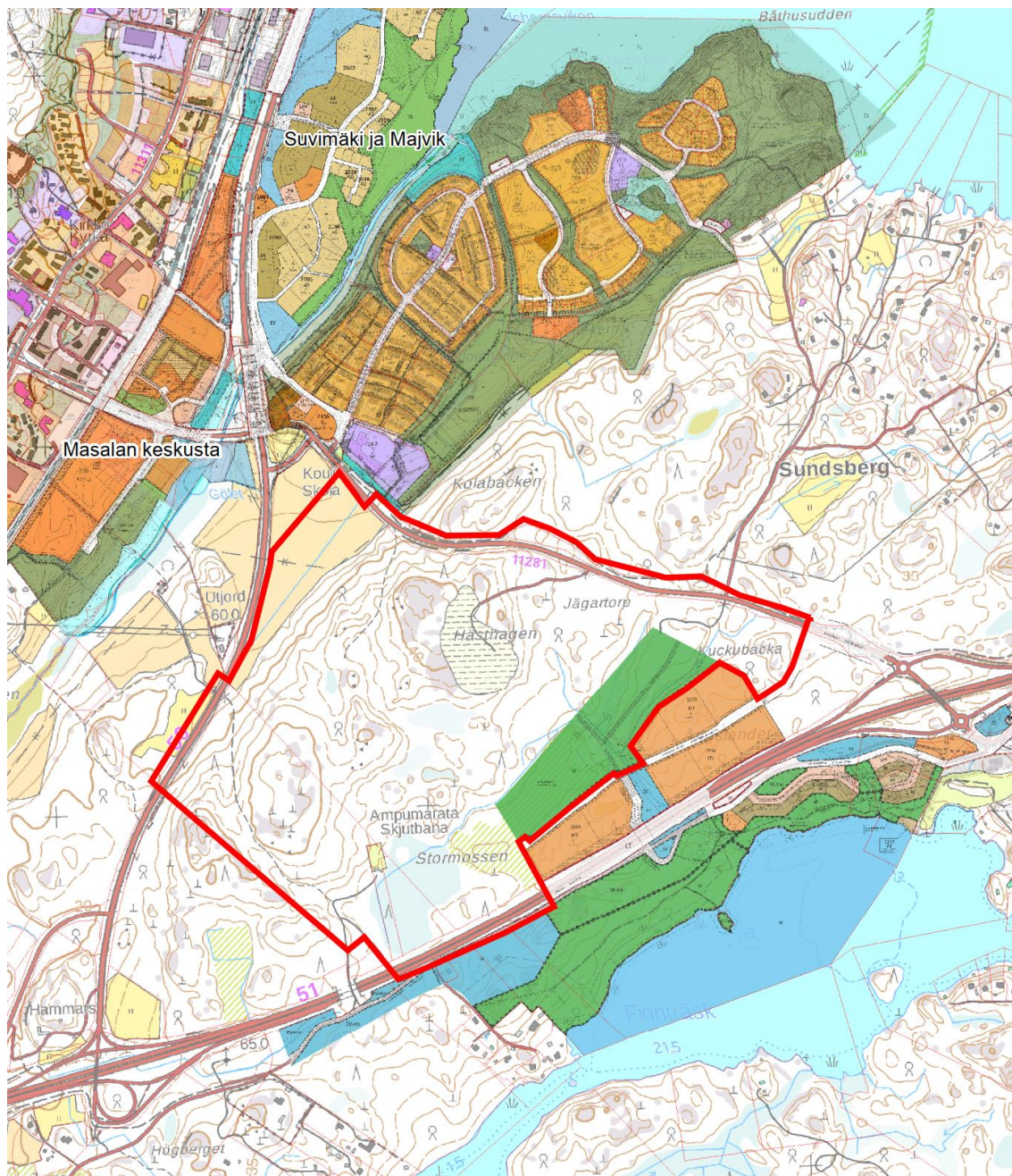


Bild 18. Planeringsområdet i förhållande till gällande och aktuella detaljplaner i området.

2.3.8 Övriga beslut, planer och utredningar som berör planområdet

Som stöd för planarbetet har en dagvattenutredning utarbetats (Bilaga 5). I förslagsskedet utarbetas en översiktsplan för gator, rekreationsområden och vattenförsörjning och en utvecklingsplan för området längs Sundsbergsvägen.

I områdesreserveringsplanen för Ring III anvisas väg- och anslutningsarrangemang för att förbättra stamväg 50 (Ring III) till en tvåfilig led. I planen definieras även områdesreserveringar för att utveckla markanvändningen. De lösningar som framförts i områdesreserveringsplanen kommer att preciseras i samband med den pågående vägplaneringen, bl.a. beträffande den vägområdesreservering som krävs för den planskilda korsningen i Masaby.

3. PLANERINGENS SKEDEN

3.1 Behov av detaljplanering

Fortum Power and Heat Oy svarar för produktionen av fjärrvärme i Kyrkslätt och Esbo. Bolaget har förbundit sig att producera fjärrvärme på ett klimatneutralt sätt under 2020-talet. Då den stora datacentralen förverkligas uppstår en stor mängd spillvärme som kan användas för att värma upp hushåll som är anslutna till fjärrvärmenätet.

I slutet av 2018 inledde representanter för Kyrkslätt kommun och Fortum preliminära förhandlingar om en eventuell etablering av en datacentral i kommunen. Vid dessa förhandlingar kom det fram att Sundsbergs område i Kyrkslätt lämpar sig bäst som etableringsplats. Orsaken är att området ligger i närheten av Masaby elstation och har ett gynnsamt läge även i övrigt eftersom det är sannolikt att området ligger i ett av de framtida kraftigast växande områdena i Kyrkslätt och även i närheten av Esbo stad. I närheten av området finns dessutom ett fungerande fjärrvärmenät, datatrafiknät samt kollektivtrafik med en hög servicenivå.

Markägaren för Sundsbergs område som ligger mellan Masaby och Sarvvik var villig att utreda möjligheterna att genomföra projektet, och lämnade hösten 2019 in ett initiativ till kommunen om planläggning för en datacentral. Projektområdet avgränsas av Ring III, Västerleden och Sundsbergsvägen.

Projektets huvudsakliga mål är att utarbeta en detaljplan som gör det möjligt att i etapper bygga en stor datacentral samt tillräckliga och mångsidiga verksamhetsutrymmen för tekniska anläggningar och företag med verksamhet som anknyter till datacentralen. Avsikten med planeringen är även att utreda hur de närliggande områdena för Viltskogen och Ingvalsporten ska anslutas till planeringsområdet. I detaljplanen förbereds även en småskalig ändring av ett rekreationsområde (VL) som anvisas i detaljplanen för Viltskogen till företagsverksamhetsbehov.

Utöver den näringspolitiska dimensionen är projektet med andra ord även klimatpolitiskt, eftersom Kyrkslätt i egenskap av HINKU-kommun strävar efter att minska sitt koldioxidavtryck genom sin verksamhet. En metod för detta är att leda den spillenergi som uppstår utsläppsfritt från datacentralen till fjärrvärmenätet och utnyttja den för uppvärmningen av upp till 80 000 hushåll i området för Kyrkslätt och Esbo.

3.2 Deltagande och samarbete

3.2.1 Intressenter

Intressenter är markägare, fastigheternas ägare, invånare och användare, föreningar som är verksamma i området, invånare i det närliggande området samt myndigheter vars verksamhetsområden planen berör.

Intressenter är bl.a.:

1. Markägare i planeringsområdet och dess närområde samt kommunens invånare
2. Företag i planeringsområdet och närområdet
 - Caruna Espoo Oy
 - Fortum Power and Heat Oy
 - Elisa Networks Oyj
 - TeliaSonera Finland Oyj
 - DNA Oyj
3. Föreningar och andra sammanslutningar:
 - invånarföreningarna i närområdet
 - Kyrkslätt Hembygdsförening r.f.

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

4. Myndigheter:

– Kyrkslätts kommun: byggnadstillsynen, miljöskyddet, kommuntekniska tjänsterna, områdestjänsterna, bildningsväsendet, vård- och omsorgssektorn, kommunutvecklingssektionen, handikapprådet, äldrerådet, namnkommittén, Kyrkslätts Vatten och Esboregionens miljöhälsa.

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Esbo stad
- Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster HRM
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik HRT
- Polisnärheten i Västra Nyland
- Räddningsverket i Västra Nyland
- Västra Nylands museum
- Kyrkslätt jaktvårdsförening
- Nylands jaktvårdsdistrikt

3.2.2 Aktualisering av planen

Anhängiggörandet av detaljplanen kungjordes 14.4.2020 i kommunens annonstidningar och på kommunens webbplats.

3.2.3 Skeden i beslutsfattandet, deltagande samt förfarande för växelverkan

Ett avtal om att inleda detaljplaneringen tecknades med EKE-Rakennus Oy och godkändes av kommunstyrelsen 16.12.2019.

Detaljplaneprojektets program för deltagande och bedömning godkändes av samhällstekniska nämnden 27.2.2020. Enligt programmet har intressenterna möjlighet att bl.a. delta i beredningen av planen, bedöma planlösningens konsekvenser och framföra sin skriftliga eller muntliga åsikt i frågan. Om planarbetets skeden och planer som ska läggas fram till påseende informeras på kommunens anslagstavla och webbplats samt i kommunens officiella annonstidningar. Invånarna i närområdet har även informerats om programmet för deltagande och bedömning per brev.

Beredningen av detaljplanen har skett i samarbete med Kyrkslätts kommun, representanter för de parter som tagit initiativet till planläggningen samt de konsulter som ansvarar för planeringen.

Beredningsskede

[kompletteras]

Förslagsskede

[kompletteras]

3.2.4 Myndighetssamarbete

Myndigheterna har informerats om inledandet av planläggningen genom programmet för deltagande och bedömning samt vid ett myndighetssamråd 14.1.2020.

3.3 Markanvändningsavtal

Kommunen och markägaren har avtalat om att inleda ändringen av detaljplanen och därtill anslutna villkor genom ett avtal om inledning av en detaljplan. Enligt 91a § i markanvändnings- och bygglagen är de markägare inom ett område som ska detaljplaneras vilka har avsevärd nytta av detaljplanen skyldiga att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggandet. Kommunen och markägaren avtalar om deltagandet i kostnaderna genom ett markanvändningsavtal.

Efter att planförslaget varit framlagt inleds förhandlingar om ett markanvändningsavtal om markägaren har avsevärd nytta av detaljplanen, det vill säga om byggrätten ökar eller om värdet ökar på annat sätt. Det är inte möjligt att avtala om detaljplanens innehåll genom markanvändningsavtalet. Den ersättning som markägaren betalar till kommunen fastställs utifrån hurdana investeringskostnader för samhällsbyggandet som planen orsakar för kommunen och hurdan ekonomisk nytta markägaren får genom planen.

För att kommunfullmäktige ska kunna godkänna detaljplanen förutsätts att kommunen och de ovan nämnda markägarna har undertecknat ett markanvändningsavtal och att avtalen har vunnit laga kraft.

4. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

4.1 Planeringslösningar

4.1.1 Primära mål

De riksomfattande målen för områdesanvändningen, MAL 2019, kommunstrategierna och strukturmodellarbetet förutsätter bland annat kompletterande byggande i anslutning till den befintliga samhällsstrukturen genom att placera nya arbetsplatser och ny service på platser som är gynnsamma med tanke på tillgången till kollektivtrafik.

Områdets gynnsamma läge med tanke på samhällsstrukturen och arrangemangen av kollektivtrafiken skapar goda förutsättningar för att bygga datacentralen och arbetsplatsområdet. Förutom att det finns ett fjärrvärmenät intill området, är även läget för Masaby elstation och det faktum att det endast är en fastighet som bildar hela det stora området motiveringar till att datacentralen ska placeras mellan trafiklederna.

Värdeområden som framkommit i naturutredningarna ska värnas och det ska anvisas en ekologisk korridor som fungerar som viltkorridor. Av planområdet hör en del till Finnträsk avrinningsområde. Hanteringen och ledningen av dagvattnet från de nya kvartersområdena till Finnträsk ordnas på ett sådant sätt att vattenkvaliteten i sjön inte försämras.

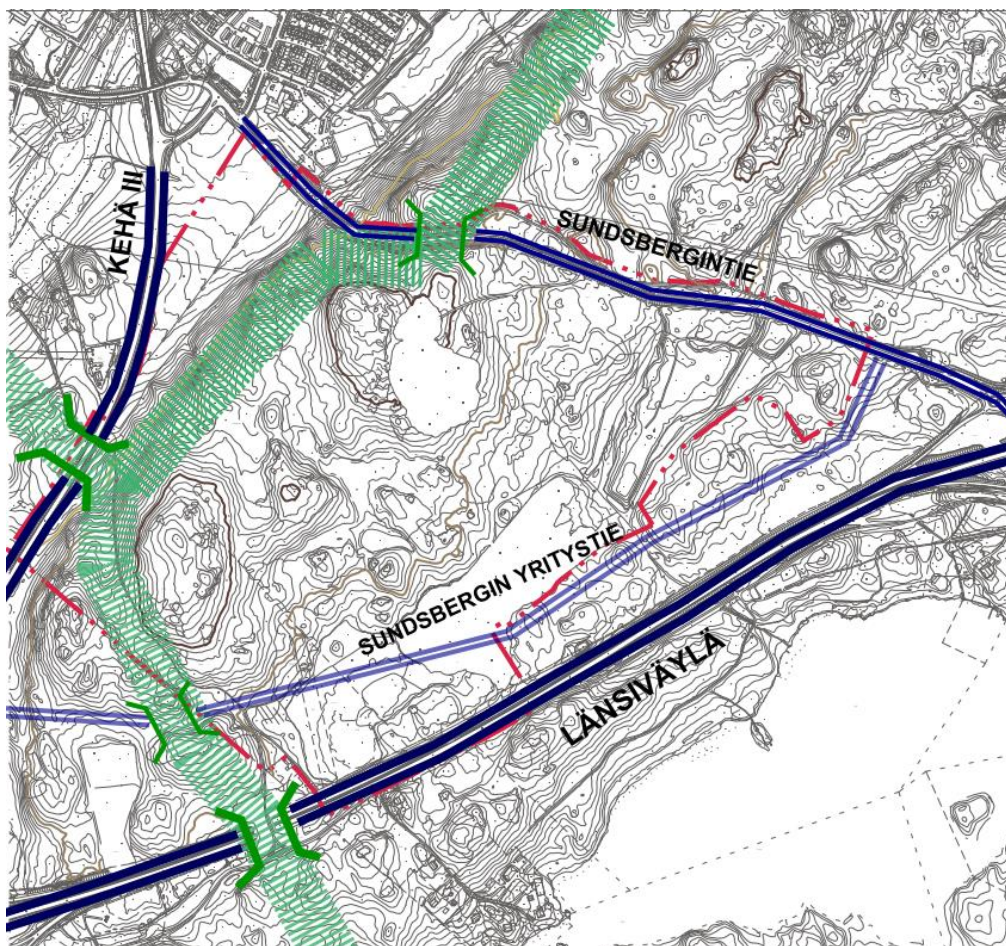


Bild 19. Viltled med betydelse på regional nivå som går i den sydvästra delen av planeringsområdet. Som förlängning till den befintliga viltbron över Västerleden norrut ska det byggas en viltbro över Ring III och Sundsbergsvägen. Då Sundsbergs Företagsväg förlängs västerut efter att markanvändningen i Ingvalsporten utvecklats, ska det för att trygga viltleden även byggas en övergång över gatan vid Västerledens viltbro med utnyttjande av terrängformerna på den sydvästra sidan av planområdet.

Samhällsstruktur och trafik

Det har observerats att för att fungera behöver datacentralen en egen elstation på den östra sidan av Ring III, så nära Masaby station som möjligt. Dessutom borde anläggningar för luftvattenvärmepumpar placeras i närheten av elstationen och fjärrvärmenätet. Värmeåtervinningsanläggningarna borde också placeras i närheten av datacentralen (eller alternativt inuti byggnaderna) och fjärrvärmenätet. Det har bedömts att det även bör reserveras plats för ett besökscenter i anslutning till datacentralen. Det skulle vara lönsamt att reservera kvartersområden för kontorsbyggnade som kräver supersnabba datatrafikförbindelser så nära datacentralens maskinhallar som möjligt.

För att trafikeringen i området ska fungera kommer Sundsbergsvägen att ändras från en statlig väg till ett gatuområde för att nödvändiga tomtgator ska kunna anvisas. I framtiden ska det finnas en beredskap att förlänga Sundsbergs Företagsväg, som anvisas i detaljplanen för Viltskogen, som parallellgata till Västerleden fram till det kommersiella området i Ingvalsporten. Området ska för sin del svara mot behoven av gång- och cykeltrafik i kommundelen.

4.1.2 Mål som preciserats under planeringsprocessen [kompletteras]

4.2 Detaljplanens innehåll

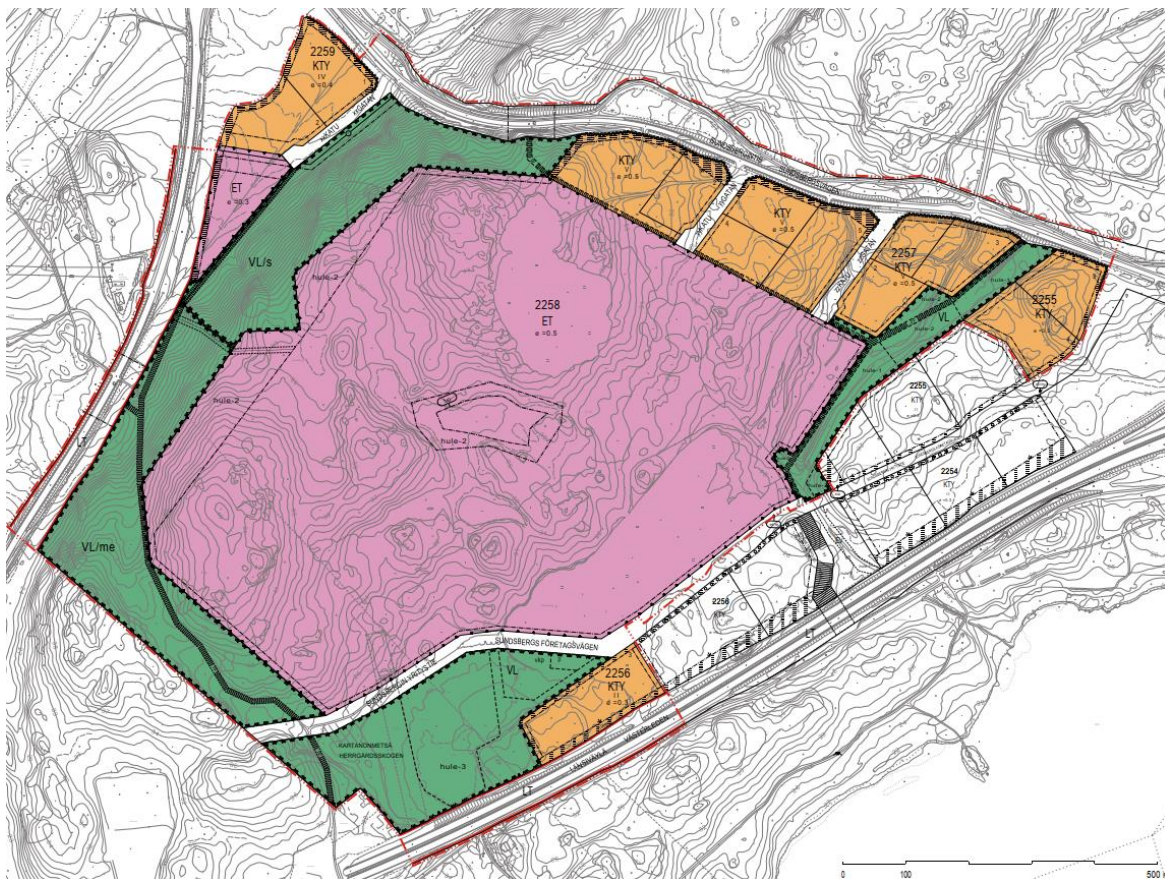


Bild 20. Detaljplanekarta från beredningsskedet.

Kvartersområden för verksamhetsbyggnader

Området längs Sundsbergsvägen anvisas som kvartersområden för verksamhetsbyggnader och detaljplanen för Viltskogen kompletteras med tomter för arbetsplatsbyggnader (KTY) som ansluter till Sundsbergs Företagsväg. Byggrätten fastställs genom ett exploateringsstal som är bundet till tomtens yta. I kvartersområdena längs Sundsbergsvägen är exploateringsstalet $e=0,5$, vilket innebär att tomtens byggrätt som våningsyta (m^2vy) är hälften av byggplatsens yta.

I KTY-området i det nordligaste kvarteret 2259 kunde byggas till exempel värmepumpsbyggnader ($e=0,4$, dvs. ca 10 400 m²vy). KTY-kvartersområdet 2258 längs Sundsbergsvägen (sammanlagt 32 700 m²vy) kunde i sin tur reserveras för till exempel värmeåtervinningsanläggning, besökscenter och dataaktörer. I dessa kvarter tillåts förutom byggande av verksamhetsutrymmen även energiproduktionsbyggande.

KTY-kvarteret 2257 anvisas som ett eget kvarter (ca 14 100 m²vy) och det lämpar sig förutom för byggande av verksamhetsbyggnader även för byggande av kontorsbyggnader som använder supersnabba datatrafikförbindelser. Det östligaste KTY-området (ca 12 000 m²vy) anknyter till kvarter 2255 i detaljplanen för Viltskogen och det sydligaste KTY-tomten (ca 5 700 m²vy) är en del av kvarter 2256.

I kvarteren 2255 och 2256 är det möjligt att placera butiksutrymmen och andra motsvarande utrymmen som anknyter till detaljplanens verksamhet i byggnaderna. Sådana utrymmen får byggas på en yta som motsvarar högst 10 % av den byggrätt som anvisas i detaljplanen. Det är inte tillåtet att förlägga dagligvaruhandel eller en stor enhet för utrymmeskrävande handel i området.

Kvartersområden för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning

Ungefär hälften av hela planområdets yta anvisas med lila färg som område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET). Ett större ET-område utgörs av det egentliga området för datacentralen där det anvisas en byggrätt på drygt 307 000 m²vy i kvarter 2258. Det mindre området för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning i kvarter 2259 anvisas som kvartersområde för datacentralen (ca 4 500 m²vy).

Park-, rekreations- och grönområden

Genom planen möjliggörs 26,4 hektar nytt område för närrekreation i kommunen. Samtidigt vårdas naturens mångfald. Områdena för närrekreation (VL) ligger huvudsakligen i de områden där det enligt naturutredningen finns värdeobjekt och -områden. Genom att anvisa grönområden värnar man på så sätt om att bevara naturvärdena. VL-områdena kommer att fungera som viltled av betydelse på regional nivå, men även som en del av rekreationsnätet i Sundsbergs centrum. Till områdena anvisas riktgivande huvudleder för gång- och cykeltrafik. Till området anvisas även en reservering för en hundpark (vkp). Till området för närrekreation anvisas en riktgivande reservering för ett ledningsområde för en jordkabel som behövs mellan elstationen och datacentralen samt för en befintlig gasledning.

Väg- och gatuområden

Sundsbergsvägen anvisas som gata. I planen reserveras gatuområde i enlighet med trafikutredningen (bilaga 4). Till arbetsplatskvarteren anvisas tre nya tomtgator från Sundsbergsvägen. Sundsbergs Företagsväg som anvisas i detaljplanen för Viltskogen har breddats och förlängts ända fram till planområdets gräns. På tomterna i kvartersområdena ordnas parkeringen huvudsakligen på marknivå.

Kommunalteknik och vattenförsörjning

Gatuområdena har dimensionerats så att de räcker för kommunaltekniken och vattenförsörjningen. I förslagsskedet ordnas en översiktsplan för gatorna och vattenförsörjningen. [kompletteras]

Hantering av dagvatten

En separat plan har utarbetats för hanteringen av dagvatten (bilaga 5). I detaljplanen fastställs att det i samband med bygglovsskedet för varje projekt för genomförandet ska presenteras en hanteringsplan för dagvattnet som även omfattar hantering av dagvatten under byggnadsarbetena. På KTY-tomterna ska dagvattnet fördröjas, filtreras eller infiltreras 1 m³/100 m² ogeonomsläpplig yta och i ET-områdena 2 m³/100 m². Den överskridande andelen behandlas i fördröjningsbassänger som anläggs i grönområden innan de leds till nedanförliggande vattendrag. Till kvartersområdena och de allmänna områdena anvisas delar av områden som är reserverade för dagvattensystem samt platser för fördröjningsbassänger (hule-1, hule-2 och hule-3).

4.3 Dimensionering

Av planområdets 122 hektar består:

- Sammanlagt ca 16,3 hektar av kvartersområden för verksamhetsbyggnader (KTY)
- Sammanlagt ca 63 hektar av kvartersområden för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning
- Sammanlagt ca 26,3 hektar av områden för närrökreation (VL/s, VL/me och VL)
- Trafikeringsområdena omfattar ca 16,5 hektar, av vilket gatuområdena utgör ca 10 hektar och vägområdena sammanlagt ca 6,5 ha

Ytor i hektar (ha):

2259 kvarter		2258 kvarter		2257 kvarter		2256 kvarter		2255 kvarter	
KTY	2,60	KTY	6,54	KTY	2,83	KTY	1,92	KTY	2,40
ET	1,49	ET	61,48						

Byggrätt i kvadratmeter m²vy:

2259 e=0,4		2258 e=0,5		2257 e=0,5		2256 e=0,3		2255 e=0,5	
KTY	10410	KTY	32723	KTY	14134	KTY	5747	KTY	12007
ET	4458	ET	307392						

Genom hela detaljplanen uppstår sammanlagt cirka 387 000 m²vy byggrätt.

I kvartersområdena för affärs- och kontorsbyggnader (KTY) ska det byggas 1 bilplats/100 m²vy samt 1 bilplats/40 m²vy beträffande butiksutrymmena.

4.4 Planens konsekvenser

Detaljplanen verkställer de riksomfattande målen för områdesanvändningen:

- *Fungerande samhällen och hållbara färd sätt*
Detaljplanen skapar förutsättningar för att förnya kommunens närings- och företagsverksamhet. Området stödjer sig i första hand på den befintliga samhällsstrukturen och är väl tillgängligt med tanke på kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik.
- *Ett effektivt trafiksystem*
Planlösningen stödjer sig på befintliga trafikförbindelser och eftersom den parallella vägen torde innebära att den lokala trafiken minskar längs Västerleden, främjar den på så sätt trafiksystemets funktion.
- *En sund och trygg livsmiljö*
Genom de delområden för dagvatten som anges i dagvattenutredningen och planbestämmelser som berör dagvatten skapas beredskap för extrema väderfenomen och konsekvenser av klimatförändringen.
Genom planbestämmelserna förebyggs olägenheter för miljön och hälsan som orsakas av trafikbuller i kvarteren 2255 och 2256.
- *En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar*
I planen sörs för att naturvärdena tryggas och att områden som är viktiga med tanke på naturens mångfald och ekologiska förbindelser bevaras.
Dessutom utökas områden som passar för rekreation.
- *En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar*
Sträckningarna för betydande kraftledningar och gasledningar och möjligheterna att genomföra dem tryggas i planen.

Detaljplanen uppfyller de mål som ställts upp för den i landskapsplanen. Planen verkställer även för sin del målen i markanvändningsplanen för Helsingforsregionen (MAL 2019-planen):

- Utsläppssnål (Regionen växer på ett hållbart sätt och utsläppen minskas effektivt.)
- Attraktiv (En internationell region lockar företag och invånare.)
- Livskraftig (Den ekonomiska effektiviteten garanterar regionens utveckling och funktionalitet.)
- Välmående (En sund och trygg livsmiljö möjliggör en aktiv vardag för alla.)

Genom detaljplanen skapas förutsättningar för att förlägga en stor datacentral och kvartersområden för verksamhetsbyggnader i det jordbruksområde (MU) som anvisas i den gällande generalplanen. I fråga om detta har kommunen konstaterat att generalplanen är föråldrad och att landskapsplanen för sin del stödjer den markanvändning som anvisas i detaljplanen.

Eftersom detaljplanen delvis avviker från den generalplan som styr planeringen, har även de innehållskrav som ställs på en generalplan enligt 39 § i MBL beaktats vid utarbetandet av detaljplanen:

- 1) att samhällsstrukturen fungerar, att ekonomin och ekologin är hållbara;
- 2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas
- 3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service tillgodoses;
- 4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och den lätta trafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och hållbart sätt med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin
- 5) att möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö beaktas;
- 6) att verksamhetsbetingelser ordnas för kommunens näringsliv
- 7) att miljöolägenheterna minskas;
- 8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt
- 9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation

Detaljplanens funktioner stödjer sig på den befintliga samhällsstrukturen och orsakar inga betydande förändringar i den. De nya funktioner som anvisats till planeringsområdet stödjer utvecklingen av områdets arbetsplats- och affärsbyggande på ett sätt som är gynnsamt med tanke på samhällsstrukturen. Detaljplanen kompletterar samhällsstrukturen på ett ekologiskt hållbart sätt.

Till planeringsområdet anvisas inga bostäder, men området på den norra sidan håller på att reserveras för bostadsbehov. Masaby tätort och dess service ligger på drygt en kilometers avstånd, och de nya funktioner som anvisas i detaljplanen skapar förutsättningar för att utveckla arbetsplatserna på ett sätt som stödjer befintliga bostadsplatser.

Planeringsområdet har ett bra läge med tanke på trafiken eftersom det är beläget mellan stamvägarna. Det befintliga vägnätet går till området och det är även tillgängligt med kollektivtrafik. Området gränsar till det befintliga vattenförsörjningsnätet, till vilket även de nya funktionerna kan anslutas.

Detaljplanen stödjer verksamhetsbetingelserna för kommunens näringsliv, eftersom kvartersområden som inte orsakar störningar för miljön anvisas i anslutning till goda trafikförbindelser.

Detaljplanen orsakar inga betydande konsekvenser för specialfunktioner, miljöskydd eller miljöstörningar.

I området finns inga särskilda värden i den byggda miljön eller landskapet som bör skyddas. Naturvärdena har utretts i detaljplanen och beaktats genom beteckningar.

Detaljplanen minskar inte antalet befintliga rekreationsområden eller friluftsleder. I planeringsområdet ligger kvarteren 2255 och 2256 samt en liten del av ET-området i kvarter 2258 (längs Sundsbergs Företagsväg) i ett trafikbulerområde och det finns inga särskilda rekreationsvärden i området. Genom detaljplanen anvisas områden för närrekreation till de lugnare delarna, och riktgivande gång- och cykelleder anvisas genom området.

4.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Samhällsstruktur

Kolabackens datacentral och arbetsplatsområde kompletterar för sin del Kyrksläotts tätortsområde. Detaljplanen förstärker arbetsplatsutbudet i östra Kyrkslätt och främjar för sin del förtätningen av stadsstrukturen längs Västerleden. Markanvändningen stödjer sig på goda kollektivtrafikförbindelser. Genom detaljplanen möjliggörs byggande av nya förbindelser för gång- och cykeltrafik genom området, vilket minskar den nuvarande barriäreffekten. Planens områdesreserveringar möjliggör de arrangemang längs Sundsbergsvägen som anvisas i trafikutredningen. Arrangemangen förbättrar områdets tillgänglighet och trafiksäkerhet. Då Kolabackens område förverkligas kommer det att fungera som en ny port till den byggda miljön i området.

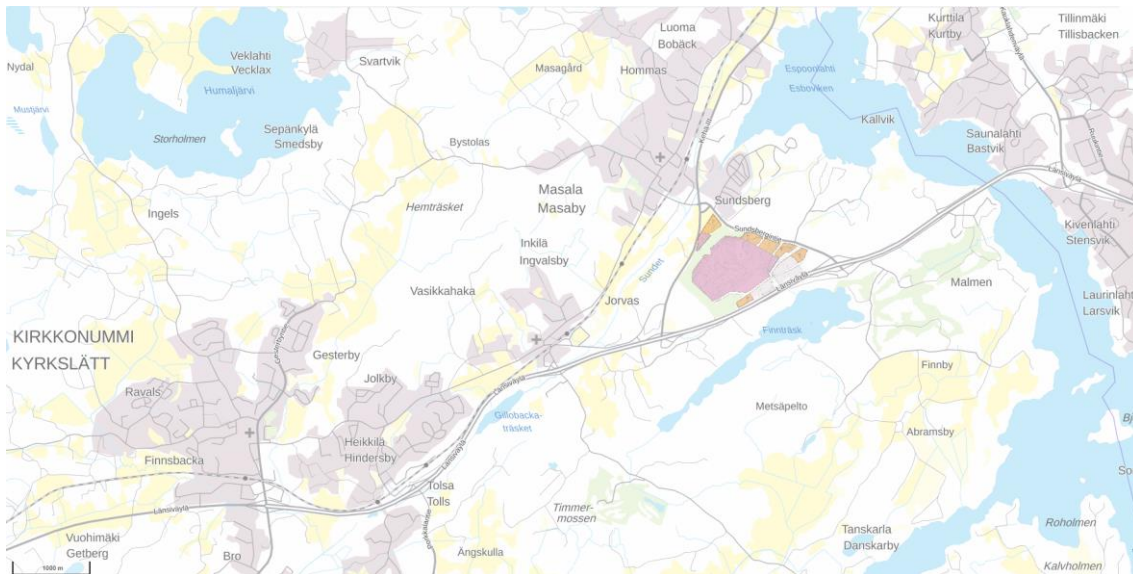


Bild 21. Detaljplan på Paikkatiетоikkunas karta över samhällsstrukturen, Lantmäteriverket.

Trafik

Byggandet av Kolabackens detaljplan ökar trafikmängderna i området. Då datacentralen blir färdig orsakar den främst servicetrafik som är väldigt lindrig i förhållande till byggnadsytan. Den utveckling av markanvändningen som eftersträvas på den norra sidan av Sundsbergsvägen och de ökade trafikmängderna har beaktats i granskningen av trafikens funktion i den detaljplan som utarbetas. Trafikökningen sker emellertid så småningom och trafikens funktion kan följas upp. Trafiken i detaljplaneområdet för Kolabacken förblir måttlig i förhållande till de ökande trafikmängderna i hela Sundsbergs område.

Trafiksäkerheten har förbättrats genom att anvisa riktgivande cykelvägar. Dessutom har tillräckligt med utrymme för gång- och cykeltrafik säkerställt i bredden av gatuområdena. I planen ingår bestämmelser för parkering, och utrymmesreserveringarna för tomtgatorna är tillräckliga för servicebehov och räddningsverkets behov. I bredden på Sundsbergs Företagsväg beaktas även att kollektivtrafiken eventuellt flyttas till vägen som går parallellt med Västerleden.

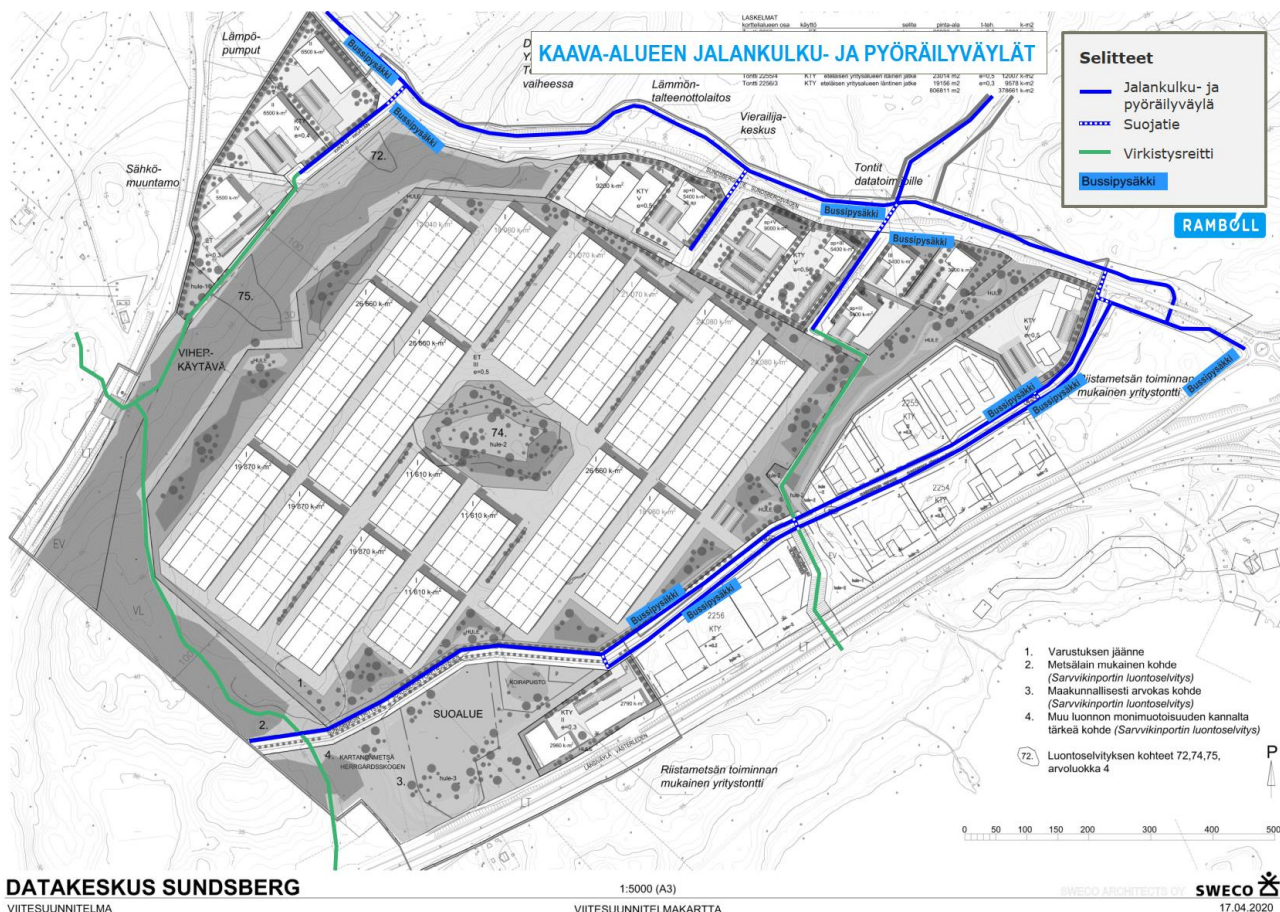


Bild 22. Planlösningen skapar goda förutsättningar för resor till fots eller med cykel genom området både till Masaby centrum och till stationen. Området är väl tillgängligt till fots och med cykel. De gång- och cykelleder som anvisats till området kompletterar förbindelserna i området och betjänar i synnerhet de som utträttar ärenden i området, men de erbjuder även rutter för invånarna i omgivande områden.

Planområdet är gynnsamt beläget med tanke på det befintliga utbudet av kollektivtrafik. Kollektivtrafikens servicenivå förbättras då Västmetron blir färdig i Esbo. Kollektivtrafiken i området kommer att vara en del av anslutningstrafiken till metron. Masaby station är väl tillgängligt till fots och med cykel från planeringsområdet. På så sätt stödjer detaljplanen även för sin del användningen av spårtrafiken. Planen stödjer även användningen av busstrafiken eftersom det anvisas nytt arbetsplatsområde längs huvudrutten för HRT:s lokaltrafik.

Landskap, stadsbild och kulturmiljö

Den ursprungliga landskapsbilden har redan bearbetats kraftigt i samband med utvidgningen av Västerleden och som följd av dumpningsverksamheten. Avverkade områden med återväxt och en del av skogs- och myrområdena förändras från obebyggda områden till bebyggda områden. Höjden av byggandet på förlängningen av den gällande detaljplanen för Viltskogen är måttlig: detaljplanen tillåter byggnader med två våningar längs Västerleden. I kommunen ses Sundsbergsvägen som en infartsled och genomförandet av planen förändrar landskapet vid leden till ett mer avgränsat stadsliknande landskap. Det är inte alltid möjligt att beskriva planens principer tillräckligt med hjälp av plankartan, planbeteckningarna och -bestämmelserna. För att åskådliggöra planlösningen har bilagorna 3 och 6 utarbetats. I dem framkommer det byggande som planen möjliggör.

Trots att det inte påträffats sådana fornminnen som fastställs i lagen, värnar planen för sin del för den arkeologiska kulturmiljön. De inventerade objekten i kulturmiljön ligger huvudsakligen i ett grönområde där miljön ska bevaras.

Teknisk försörjning och energiekonomi

Detaljplanen orsakar ett nytt behov av att bygga kommunalteknik. I nuläget finns det inget kommunaltekniskt nät. Förutsättningen för vattenförsörjningen för området är att anslutningen går från den norra delen till vattenförsörjningens veksamhetsområde eller till nätet på den södra sidan av Västerleden. Detta förutsätter att ledningen dras under Västerledens vägområde.

Det är även möjligt att ansluta planeringsområdet till fjärrvärme- eller naturgasnätet eftersom båda näten finns i planeringsområdet eller i dess närhet. Med tanke på energiekonomi ska det beaktas att det med hjälp av spillvärmens från datacentralen är möjligt att producera värmeenergi för upp till 80 000 hushåll.

Vid sidan av planprojektet undersöktes sträckningar för två 400 kV:s anslutningsledningar till Fingrids elstation i Träskby i Esbo. I utredningen presenteras två alternativa rutter, en markkabel vid banan och en havskabel via den innersta delen av Esboviken. Med tanke på datacentralens elbehov anvisas en del av ett kvarter för en elstation och en riktgivande reservering för en markkabel.

Vanligtvis har datacentralens eltilgång i störningssituationer säkerställts genom UPS-anordningar och reservkraftmaskiner. Genom anordningar som består av batterier säkerställs tillgången till el för system där avbrott inte tillåts under kortvariga elavbrott. Under längre elmatningsstörningar som pågår i mer än ett dygn används ofta generator som fungerar med dieselmotor som reservkraft. Reservkraftverken kan placeras utanför datacentralbyggnaden i en separat byggnad eller i ett separat utrymme inne i byggnaden. Det är sannolikt att bränsle för reservkraftverkens behov kommer att förvaras i området. Cisternernas storlek, antal och läge kan avgöras först efter att aktören deltar i projektet.

På taken och fasaderna till byggnaderna är det tillåtet att placera system som utnyttjar solenergi och andra förnybara energiformer samt lösningar som förhindrar att byggnaderna blir för varma.

4.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Naturförhållanden

Området ligger huvudsakligen i anslutning till ekonomiskogar och områden som bearbetats i samband med deponeringsarbeten samt i blandskog som bevarats nästan i naturtillstånd. Trots att största delen av området är magert med tanke på naturens mångfald kommer den byggnadsverksamhet som planen möjliggör att delvis bearbeta även naturmiljön. I området finns tre objektsavgränsningar som klassats som ett värdefullt objekt (bild 5). I dessa ingår lundar vid rännilar och bäckar (72 och 75) samt en madartad kärrfigur (74). Av de ovan nämnda objekten är det endast figur 74 som förblir inom gränserna för ET-kvarteret, men i planen har figuren fredats från byggnadsverksamhet. Trots att figuren inte är det mest representativa exemplet har byggnadsytan begränsats för att skydda figuren. Dessutom anvisas en tillräcklig skyddszon för fördröjning av dagvatten så att vattenbalansen i det madartade kärret bevaras.

För att trygga naturens mångfald anvisas övriga värdefulla objekt och -områden för skydd till grönområden och skyddsområden. De fördröjningskrav för dagvattnet som anvisas i planen säkerställer att rent vatten strömmar till bäck- och rännilslunden. Genom avgränsningarna av kvarteren och byggnadsområden säkerställs att de skuggiga förhållandena bevaras.

Den viltbro som anvisats över Ring III och den tillräckligt breda ekologiska korridoren inverkar positivt på djurarternas närmiljö. Genomförandet av området medför inga större konsekvenser för naturresurserna än vad sedvanligt byggande skulle göra.

Jordmån och vatten

Marken består huvudsakligen, och i kvartersområdet för datacentralen helt av väldigt stabil berggrund och lämpar sig därför utmärkt för byggande av serversalar. Området har en varierande topografi och genomförandet av den stora datacentralen förutsätter schaktningsarbeten och eventuellt även utbyte av jordmassor i planeringsområdet. Det är sannolikt att områdena för

datacentralen jämnas ut och att berg krossas för att fylla igen de lägst belägna delarna av områdena. Under byggnadsarbetena kan damm som uppstår genom krossning minskas genom vattning eller inkapsling av krosset. De dammkonsekvenser som uppstår genom krossningen sträcker sig till högst 700 meters avstånd från krosset, och genom vattning sträcker sig konsekvenserna inte längre än till 300 meters avstånd. På byggnadsytor som ligger på berggrund förekommer veterligen inga sulfidmarker, men för det norra kvarterets (2259) del ska frågan säkerställas innan området tas i bruk.

Byggnadsverksamhet ökar alltid dagvattenmängden och försämrar kvaliteten av det vatten som infiltreras i marken. För detta ändamål har en plan för hantering av dagvatten utarbetats för området. Strävan med planen är att minska de negativa effekterna. Uppkomsten av dagvatten beror främst på mängden av tak- och asfaltytor som inte släpper igenom vatten. Denna mängd regleras genom en planbestämmelse. Genom byggandet blir även de obelagda ytorna kompaktare på grund av slitage och detta försnabbar samlingen av avrinningsvatten och minskar förlusterna. Dagvattenutredningen har gjorts för att utreda områdets kommande dagvattensituation och i planen presenteras ett alternativ till hur hanteringen kan skötas.

En del av planeringsområdet hör till avrinningsområdet för Finnträsk som ligger på den södra sidan av Västerleden. Utgångspunkten för vattenhanteringen är att det inte ska riktas några skadliga konsekvenser till vattenkvaliteten i Finnträsk. Det centrala med tanke på vattenkvaliteten i Finnträsk är att sediment och näringsämnen binds. Hanteringen av dagvatten grundar sig på naturliga metoder. Dagvattnet fördröjs så nära dess uppkomstplats som möjligt. På plankartan anvisas områden som är reserverade för avledning och fördröjning av dagvatten, både på tomter och på allmänna områden. Systemet för hanteringen av dagvattnet fram till Finnträsk har planerats som en helhet tillsammans med planområdet för Viltskogen och planområdet för Sarvviksporten som ligger på den södra sidan av Västerleden.

I detaljplanen förutsätts att en plan för hanteringen av dagvatten utarbetas för de olika etapperna av genomförandet. I samband med detta ska det även presenteras en plan för hanteringen av dagvatten under byggnadsskedet. Hanteringen av dagvatten som uppstår under byggnadsskedet och minimering av skaderisken för vattenkvaliteten i träsket säkerställs genom fördröjningsbassänger som byggs i allmänna områden under den första etappen av byggnadsarbetena.

Med tanke på områdets ytvattenhushållning orsakar planen inga betydande konsekvenser för förhållandena i myrområdet på den västra sidan av planområdet. Myrområdet kan dessutom användas för att hantera väldigt extrema översvämningar.

4.4.3 Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden

I detaljplaneområdet finns inga bostäder och således inga nya invånare. Utbudet av arbetsplatser i området samt de eventuella butiksfunktionerna stödjer emellertid indirekt bostadsbyggnandet i närområdet och kan således påverka befolkningsutvecklingen.

Byggandet av datacentralen, anläggningar som anknyter till den samt de omgivande arbetsplatsområdena och kommunaltekniken inverkar mest på levnadsförhållanden för invånarna i närområdet under byggnadsskedet.

Datacentralen är en tyst granne då den tas i bruk och även trafikeringen till området är lugn. De bullernivåer som serversalarna i datacentralen och deras nedkylningslösningar orsakar har inte varit något problem i motsvarande genomförda projekt. De tekniska lösningarna för nedkylningssanordningarna kan planeras och genomföras så att bullernivåerna bibehålls under riktvärdena. De bränsledrivna generatorerna som används som reservkraftkälla orsakar buller under den månatliga provdriften, men det uppstår inga sådana bullerstörningar som skulle sträcka sig över kvartersgränsen.

Verksamhetsbyggnadernas eventuella små försäljningspunkter och datacentralens besökscenter kan öka serviceutbudet och skapa ett mångsidigare arbetsplatsutbud för invånarna i närområdet. Detaljplanen förbättrar förbindelserna för gång- och cykeltrafiken.

Byggandet innebär att skogsbruks- och dumpningsområdet snyggas upp. I nuläget förekommer ingen rekreation i planområdet och det har inte heller något annat betydande funktionellt värde för de lokala invånarna. Genom detaljplanelösningen bevaras den mest värdefulla naturmiljön som rekreationsområde, vilket främjar trivselen i livsmiljön.

4.4.4 Konsekvenser för ekonomin

Planen har positiva konsekvenser för näringslivets verksamhetsbetingelser och utvecklingen av en sund konkurrens. Detaljplanen skapar cirka 100–300 nya och nya typer av arbetsplatser i området, vilket kan locka nya invånare till kommunen och öka kommunens inkomstskatteintäkter. Om de företag som etableras i området ligger i Kyrkslätt kommer de även att föra med sig samfundsskatteintäkter till kommunen. Fastighetsskatteintäkterna torde öka jämfört med nuläget och överskrider underhållskostnaderna för nätet av infrastruktur.

Detaljplanen gör det möjligt att öka arbetsplatserna i Kyrkslätt, och arbetsplatsområdet har en positiv inverkan på kommunens näringsverksamhet. Strävan är att locka många slags aktörer till området. I utbudet av arbetsplatsbyggandet beaktas särskilt behoven för företag inom databranschen.

I planen beaktas att företagen kan ha ett behov av att utöva försäljning i samband med sin verksamhet. Därför tillåts butiksutrymmen eller utövande av försäljningsverksamhet i planen. Deras andel av tomternas byggrätt har avgränsats så att högst cirka 10 % av planens byggrätt skulle kunna reserveras för detta ändamål. Det är inte tillåtet att förlägga dagligvaruhandel eller en stor enhet för utrymmeskrävande handel i området. I första hand skulle ett område som profileras som arbetsplatsområde i anknytning till datacentralen komplettera utbudet i Ingvalsporten som planerats som kommersiellt centrum utan att det uppstår ett konkurrerande område.

Den planerade markanvändningen i området kopplas till en del av ett mer omfattande gatu- och kommunaltekniskt ändringsområde genom byggnadsprojekten längs Sundsbergsvägen. På grund av det läge som valts ut för området är det infrastrukturnät som datacentralen behöver lätt att bygga.

Uppskattningarna av kostnaderna för byggandet av detaljplanens gator, miljöbyggande och vattenförsörjning utarbetas som en del av översiktsplanen i förslagsskedet. Gatu- och rekreationsområdena löses in av kommunen. De interna nät och den kommunalteknik som behövs för områdets funktion genomförs av markägaren.

I kvartersområdet uppstår byggnadskostnader som avviker från sedvanliga kostnader genom hanteringen av dagvatten och utjämningen av terrängen. För dessa kostnader svarar den kommande aktören i området i samband med förbyggnadsarbetena.

4.4.5 Miljöstörningsfaktorer

Placeringen av den stora datacentralen har inga miljöstörningsfaktorer. Området är både politiskt och jordmånsgeologiskt sett stabilt, förutsebart och tryggt för projektets ändamål. Vårt kalla klimat och återanvändningen av den en gång förbrukade energin som spillvärme i fjärrvärmenätet är en unik fördel med tanke på energieffektivitet.

Kontors- och butiksutrymmen som anknyter till verksamhetsbyggnadernas huvudsakliga användningsändamål ska skyddas mot buller från fordonstrafiken så att bullernivån är högst 45 dBA. Datacentralen och de anslutande anläggningarna orsakar ett svagt brus, men det ökar inte miljöstörningarna utanför detaljplaneområdet. Dieseln för datahallarnas reservkraft används kortvarigt varje månad, men i övrigt är anläggningarna tysta och orsakar inga störningar för omgivningen vid områdets gräns.

4.4.6 Sammanfattning

Nedan presenteras en kort sammanfattning av detaljplanens centrala konsekvenser.

Kulturella konsekvenser

För tillfället omfattar planeringsområdet till största delen skogsbruks- och dumpningsområde med fläckar av avverkade områden. I området finns inga byggnader som är viktiga med tanke på vården av kulturarvet.

Genomförandet av detaljplanen gör att Sundsbergsvägens infartsled till tätorten snyggas upp. Genom planbestämmelserna anvisas delar av områden som ska planteras, vilket skapar ett grönskande allmänt intryck. Området har potential att bli ett särpräglat och representativt portområde till Sundsberg.

De kulturella konsekvenserna innebär främst att det skapas en ny byggd kulturmiljö. En elcentral vid Ring III kan till och med öka byggnadskonsten i området. Formgivningen av byggnaden kan göras fritt och kan avgöras genom arkitektävlingar – vilket skapar ny betydelsefull och högklassig arkitektur i området.

Skogen i den nordvästra slutningen av området som avgränsar landskapsbilden i tätorten anvisas som ett område som ska bevaras. Genom planen värnas för kulturarvsobjekt som beskrivits i samband med den arkeologiska inventeringen genom att anvisa deras områden i form av grönområden som ska bevaras. I sin helhet inverkar detaljplanen positivt på områdets stadsbild.

Sociala konsekvenser

Planområdet har i nuläget inget särskilt betydande användnings- eller rekreationsvärde för kommunens invånare. Byggandet blir en del av det kommande byggandet i Masaby närcentrum och Sundsbergs bostadsområde. Arbetsplatsbyggande är en naturlig lösning för området eftersom det är utsatt för miljöstörningar som orsakas av trafiken. En social konsekvens som uppstår då området genomförs är att trafiksäkerheten förbättras både som följd av gatuområdesarrangemang och viltbron över Ring III.

Projektet inverkar på människors levnadsförhållanden och välfärd i synnerhet tack vare arbetsplatsutbudet och trafikarrangemangen. Planen orsakar inga skadliga konsekvenser för hälsan. Genomförandet av planen kan ha indirekta konsekvenser för hälsan, bland annat genom de nya lederna för gång- och cykeltrafik och möjligheterna att använda grönområdena för rekreation. Datacentralen och de funktioner som den kräver samt de anslutande verksamhetsbyggnaderna har ingen egentlig effekt på boendetrivsels i de närliggande områdena. Det ökade arbetsplatsutbudet har i allmänhet positiva konsekvenser för den sociala interaktionen och eventuellt på en ökad arbetsför befolkning i kommunen.

Ekologiska konsekvenser

Detaljplanen gör samhällsstrukturen tätare och främjar användningen av kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik. Detta stävjar klimatförändringen när det gäller koldioxidavtrycket från trafiken. Detaljplanen möjliggör en förbättring av Sundsbergsvägen eftersom dimensioneringen av dess gatuområden möjliggör en välfungerande kollektivtrafik och trafikarrangemang som behövs för gång- och cykeltrafiken.

De kvartersområden som ska detaljplaneras ligger huvudsakligen i markområden som redan bearbetats, och planen påverkar inte de ekologiska näten mellan kvartersområdena på ett skadligt sätt. I samband med planen har en plan för hanteringen av dagvattnet utarbetats. De delområden för dagvatten som anvisats till området gör det möjligt att behandla vattnet med hjälp av naturliga metoder.

Planen möjliggör ett stort kolnegativt projekt som kan ersätta den kolkraft som läggs ner i Finno i Esbo 2025. Av Finlands totala utsläppsminskningsmål kan datacentralen i Kolabacken stå för upp till 3,5 procent. Utnyttjande av spillvärme från en stor, t.ex. 200 MW:s datacentral skulle minska utsläppen från fjärrvärmesystemet med 0,6 Mton/år. Detta är ekologiskt ifall den el som datacentralen behöver produceras på ett hållbart sätt med tanke på klimatet.

Ekonomiska konsekvenser

Etableringen av datacentralen, dess anläggningar och arbetsplatserna i kvarteren för verksamhetsbyggnader i kommunen stödjer kommunens näringsliv. Strävan är att olika stora företag ska kunna etablera sig i området. Arbetsplatsbyggandet kompletterar även området för den kommersiella koncentrationen som planerats i Ingvalsporten.

Genomförandet av planen innebär olika byggnads- och underhållskostnader för kommunen:

- gator och konstruktioner för kollektivtrafiken samt cykelleder inklusive belysning och skyddsgrönområden
- utvidgande av vattenförsörjningsnät och övrig kommunal teknik för områdets bruk
- hundpark och parkeringsområde i anslutning till den

I de översiktsplaner som utarbetas i planarbetets förslagsskede ingår en preliminär kostnadsberäkning för infrastrukturen.

För markägaren uppstår kostnader i enlighet med markanvändningsavtalet.

För datacentralens aktören uppstår kostnader genom markanskaffningen men även genom kvarterens områdenas terräng- och utjämningsarbeten. Byggnads- och underhållskostnader uppstår i samband med att byggnaderna och den interna infrastrukturen byggs och används.

De mest betydande intäkterna som uppstår genom planen riktas till kommunekonomin. Kommunen täcker sina projektkostnader genom utvecklingskostnadsersättning, intäkter som uppstår genom fastighetsbildning och bygglovsförfarandet, genom anslutnings- och bruksavgifter från vattenförsörjningen samt naturligtvis genom skatteintäkter.

Datacentralen har en positiv effekt även för markens värde i näromgivningen eftersom den lockar aktörer som kräver supersnabba dataförbindelser.

4.5 **Planbeteckningar och -bestämmelser**

Detaljplanens planbeteckningar och -bestämmelser presenteras i beskrivningens bilaga 2.

4.6 **Namn**

För namnen på de nya gatorna och rekreationsområdena svarar Kyrkslättis kommuns namnkommitté. Sundsbergs Företagsväg som ingår i detaljplanen för Viltskogen har förlängts västerut med samma namn. De nya tomtgatorna som ansluter till Sundsbergsvägen har markerats på kartan med arbetsnamn i beredningsskedet:

- xxkatu – xxgatan
- yykatu – yygatan
- zzkatu – zzgatan

5. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

5.1 Planer som styr genomförandet av planen

I förslagsskedet utarbetas en översiktsplan för gator, rekreationsområden och vattenförsörjning och en utvecklingsplan för området längs Sundsbergsvägen. Dessa planer styr byggandet av kommunalteknik i området. För detaljplaneområdet utarbetas inga separata anvisningar för näromgivningen eller byggnadssättet.

På illustrationerna visas det mest sannolika sättet för genomförandet (bilagorna 3 och 6). Lösningen för genomförandet i referensplanen i bilagorna bygger på moduler. I en modul finns alla de tekniska anordningar som datacentralenheten behöver för att fungera. Genom en modulmodell är det möjligt att svara mot tillväxt snabbt genom att uppföra fler moduler i området.

5.2 Tomtindelning

Detaljplanens tomtindelning är riktgivande. I området utarbetas en bindande tomtindelning genom en separat förrättning.

5.3 Tidsplan för genomförandet

Genomförandet av detaljplanen kan inledas då detaljplanen och fastighetsindelningen har trätt i kraft. Datacentralen kan byggas som ett engångsprojekt för en stor aktör eller i etapper. Området kan förverkligas även genom flera aktörer, och byggrätt kan användas vartefter kapaciteten växer. Åtminstone den första delen av datacentralen ska redan vara i bruk före 2025 för att den ska kunna producera fjärrvärme i stället för kolkraftverket i Finno.



KYRKSLÄTTS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR KOLABACKEN

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