

Detaljplanen för Tollsbacken (projekt 13900), godkännande av detaljplanen enligt MBL 52 §

Kommunstyrelsen 09.12.2019 § 417

Kommunaltekniska nämnden 28.2.2019 § 41

Beredare / tilläggsinformation: Tero Luomajärvi,
tero.luomajarvi@kirkkonummi.fi kommunarkitekt

Kompletterande material

1 Selostus 3360Tolsanmäki.pdf

2 Selostus 3360Tolsanmäki RU.pdf

3 3360 Tolsanmäki selostuksen liitteet.pdf

4 Tolsanmäen vastineet tark_ehdotuksesta 3299.pdf

5 Vastineet maanomistajien kommentteihin.pdf

6 Tolsanmäen vastineet tark_ehdotuksesta 3299 RU.pdf

7 Vastineet maanomistajien kommentteihin RU.pdf

Planeringsområde

Tollsbacken ligger i Hindersby invid Gamla Hindersbyvägen i närheten till Kyrkslättis kommuncentrum och Tolls hållplats. Området gränsar i väster till Festberget, i norr till Hindersby, i öster till området Bredberget och områdena i detaljplanen för Tolls stationsområde samt i söder till Västerleden och Axbodavägen. Planområdets areal är ca 49 ha, varav kommunen äger ca 11 ha.

På området gäller Hindersby delgeneralplan som godkändes 2008. Tollsbackens område har i delgeneralplanen reserverats för småhusdominerat boende (AO, AP), bostadsområde (A), område för verksamhetsbyggnader (KTY), område för lantbrukslägenheters driftscentrum (MA), skyddsgrönområde (EV) och för rekreation (VL).

Mål med detaljplanen

Målet med detaljplanen är kompletterande byggande av bosättning i närheten av kommuncentrum och Tolls station, med beaktande av Hindersbys värdefulla kulturmiljö och lokalhistoria. En ökning av invånarantalet på kommuncentrums närområde stödjer den pågående utvecklingen av affärscentrumet i Tolls stationsregion. Därför har man i närheten av stationen och god kollektivtrafik avvikit från Hindersby delgeneralplan bl.a. genom att anvisa en liten andel våningshusbyggande. Till trafiknätverkets del är de centralaste målen att anvisa huvudsakliga gång- och cykelförbindelser för lokala behov, så som förbindelser till affärscentrumets tjänster. I detaljplanen förbättras bl.a. Gamla Hindersbyvägens omständigheter och korsningsområdet mellan Tollsvägen och den nuvarande gatan Tollsbacken. Samhällstekniska nämnden behandlade programmet för deltagande och bedömning 10.6.2015 (§ 45) och detaljplanen har anhängiggjorts genom kungörelse 21.8.2015.

Justerat förslag till detaljplan

Samhällstekniska nämnden behandlade förslaget till plan för Tollsbacken 15.2.2018 och kommunstyrelsen beslutade 12.3.2018 lägga fram förslaget enligt MBL 65 § och MBF 27 §. Det justerade förslaget var framlagt 23.4 –

25.5.2018. 21 utlåtanden och 17 anmärkningar lämnades om förslaget. Med anledning av utlåtandena och anmärkningarna har följande ändringar gjorts:

- Åminnevägens gatuområde har delvist gjorts smalare och kortare, varvid också vändplatsen har flyttats till en ny plats. Dessutom har Åminnevägen märkts ut som en historisk väg.
- I plankartan har boplatserna Bodkulla (Tolls) och Hindersby från historisk tid märkts ut med delområdesbeteckning. Om planer som gäller området ska man begära ett utlåtande av museimyndigheten.
- I kvarter 755 har man på området för fastighet 428-3-41 strukit en AO-tomt och vid gränsen mot fastighet 428-4-54 märkt ut ett fem meter brett område där trädbeståndet ska bevaras.
- Bullerbestämmelserna för AK-kvarteren och VL/me-området har preciserats.
- Planbeskrivningen har preciserats bl.a. om reparations- och kompletterande byggande som bevarar miljön, där det utreds vad man eftersträvar med planbestämmelserna.
- Dessutom har vissa interna beteckningar på tomten preciserats.

I fråga om beteckningarna för Åminnevägen och boplatserna från historisk tid har man hört de markägare som ändringarna gäller. De övriga ändringarna är av ringa karaktär och de har gjorts på markägarnas önskan/med deras samtycke, så det är inte nödvändigt att lägga fram detaljplanen på nytt.

Detaljplanen för Tollsbacken

Den totala byggrätten i detaljplaneförslaget (huvudbyggnader och ekonomibygnader) är ca 47300 v-m², av vilket ca 6 200 v-m² anvisats för bostadssmåhus (AP), ca 30800 v-m² för fristående småhus (AO) och ca 6 800 v-m² för flervåningshus (AK). För servicebyggnader (P) har anvisats ca 1 200 v-m² och för byggnader som hör till lantbrukslägenhetens economicentrum (AM) ca 1500 v-m².

Förslaget gör det möjligt att bygga 29 nya egnahemstomter på kommunägd mark. Därtill placeras två småhustomter (AP) på kommunägd mark där man kan placera sammanlagt 13 småhus med en bostad. Sammanlagt bildas det 44 nya egnahemstomter (AO) på planområdet. Utöver det möjliggör planen tilläggsbyggrätt för ca 32 nya egnahemshus (AO) på byggda fastigheter. Om detaljplanen genomförs, skulle området få cirka 500 nya invånare. I förslaget till detaljplan har 21 byggnader föreslagits bli skyddade (sr, sr-1). Byggnader på under 50 v-m² som föreslås bli skyddade (sr-1) räknas inte med i den övriga byggnadsrätten som förslaget tillåter.

De bergområden som ligger på planeringsområdet har i huvudsak antecknats som närrekreationsområden (VL). För att bevara den gröna karaktären har man strävat efter att placera det kompletterande byggandet i närheten till dem så att terrängens högsta punkter förblir trädbeklädda. Man har också till övriga delar försökt placera nybyggnader med tanke på landskapet så att de inte störande skulle synas på landskapsmässigt känsliga ställen.

Till planområdet hör en bybebyggelse, som har anvisats som kulturhistoriskt värdefullt och som huvudsakligen kommer att ligga i omgivningen av den nuvarande Gamla Hindersbyvägens väglinje och sidovägar som avgår därifrån. Målet är att respektera miljöns värdefulla

kulturhistoriska karaktär i det kompletterande byggandet. Därför ska det nya byggandet anpassas landskapsmässigt, på ett dimensionellt sätt och till sitt utseende, så som takform, fasadmateriäl samt färgnyans, till det befintliga träbyggnadsbeståndet. På grund av området karaktär ska man utöver träfasader också använda trä också i stomkonstruktionerna i kvarteren för flervåningshus. Den som en historisk väg betecknade Gamla Hindersbyvägens väglinje och geometri har i huvudsak förblivit oförändrad.

I den allmänna planen för gatorna har man föreslagit byggande av en trottoar på avsnittet Gamla Hindersbyvägen-Tollsbacken-Tollsvägen samt en lokal gång- och cykelvägsförbindelse från området mellersta delar genom området mot kommuncentrum. Tollsvägens och Tollsbackens anslutningsområde har man i den allmänna gatuplaneringen försökt förbättra inom ramen för branta terrängförhållanden. Därtill har man på nytt ordnat en mer svagt sluttande och tryggare körförbindelse till Axbodavägen från Gamla Hindersbyvägen via den nya tomtvägen.

Markanvändningsavtal

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

Förslag

Föredragande: Anna-Kaisa Kauppinen, sektordirektör för kommunaltekniska sektorn

Kommunaltekniska nämnden beslutar föreslå kommunstyrelsen att

1.
den godkänner planläggarens bemötanden till responsen om förslaget till detaljplan för Tollsbacken enligt bilagan till detta ärende
2.
den godkänner och vidare föreslår kommunfullmäktige för godkännande i enlighet med MBL 52 § detaljplanen för Tollsbacken, ritn. nr 3360 med tillhörande handlingar
3.
att det innan detaljplanen för Tollsbacken godkänns ska finnas ett i kommunfullmäktige godkänt och undertecknat markanvändningsavtal mellan kommunen och bestämda markägare.

Beslut

Kommunaltekniska nämnden beslutade i enlighet med beslutsförslaget. Planläggningstekniker Mikael Pettersson avlägsnade sig efter behandlingen av ärendet kl. 18.22.

För kännedom Fortsatt behandling i kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen 9.12.2019

Beredare

Planläggningstekniker Mikael Pettersson,
fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi

Föredragande	Kommundirektören
Beslutsförslag	Kommunstyrelsen beslutar att 1 den godkänner planläggarens bemötanden till utlåtandet om det justerade förslaget till detaljplan för Tollsbacken i enlighet med bilagan till ärendet 2 den godkänner och vidare föreslår kommunfullmäktige för godkännande i enlighet med MBL 52 § detaljplanen för Tollsbacken, ritn. nr 3360 med tillhörande handlingar 3. att det innan detaljplanen för Tollsbacken godkänns i kommunfullmäktige ska finnas ett godkänt och undertecknat markanvändningsavtal mellan kommunen och bestämda markägare.
Behandling	Direktören för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen, kommungeodet Otso Kärkkäinen och planläggningstekniker Mikael Pettersson närvarade under behandlingen av ärendet och beslutsfattandet.
Beslut	Enligt förslaget.

Kommunfullmäktige 03.02.2020 § 3
1714/10.02.03/2019

Kommunstyrelsen har 9.12.2019 (§ 418) beslutat godkänna markanvändningsavtalen som har undertecknats.

Beslutsförslag Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fullmäktige godkänner i enlighet med MBL 52 § detaljplanen för Tollsbacken, ritn. nr 3360 med tillhörande handlingar.

Behandling Planläggningstekniker Mikael Pettersson närvarade under behandlingen av ärendet och beslutsfattandet, han presenterade ärendet för fullmäktigeledamöterna.

Ledamot Ulf Kjerin gav följande klämförslag:

”Planerna för Tollsbacken och Festberget har beretts parallellt eftersom planerna utgör en helhet. Till exempel den grundliga förbättringen av Gamla Hindersbyvägen är en förutsättning för genomförandet av planen för Tollsbacken. Förutsättningen för en grundlig förbättring av vägen är att båda planerna har vunnit laga kraft. Vi förutsätter att planen för Festberget påskyndas så att detta viktiga område invid kommuncentrum kan genomföras.”

Klämförslaget understöddes av Anna Aintila, Patrik Lundell, Tony Björk, Antti Kilappa, Carl-Johan Kajanti, Kim Åström, Pekka M. Sinisalo, Eja Björkqvist, Timo Haapaniemi, Pirkko Lehtinen, Jerri Kämpe-Hellenius, Ari Harinen, Katarina Helander, Hans Hedberg och Irja Bergholm.

Klämförslaget godkändes enhälligt efter att ordföranden hört sig för om det.

Beslut

Kommunfullmäktige beslutade i enlighet med förslaget.

Dessutom godkände kommunfullmäktige följande kläm:
Planerna för Tollsbacken och Festberget har beretts parallellt eftersom planerna utgör en helhet. Till exempel den grundliga förbättringen av Gamla Hindersbyvägen är en förutsättning för genomförandet av planen för Tollsbacken. Förutsättningen för en grundlig förbättring av vägen är att båda planerna har vunnit laga kraft. Vi förutsätter att planen för Festberget påskyndas så att detta viktiga område invid kommuncentrum kan genomföras.