

N49 Detaljplaneändring för kvarteren 1015 (f.d. busstationen), 1008 och 1006, godkännande

MAAJAOS § 128

Markanvändningssektionen 19.11.2019

Beredare: Planläggare Dennis Söderholm,
dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Planarbetets bakgrund och skeden

En kungörelse om att planarbetet inletts publicerades och planens program för deltagande och bedömning lades fram 2.5.2019. I inledningsskedet ordnades möten med planområdets markägare där man diskuterade planlösningarna och målen för planen. En referensplan utarbetades för området kring busstationen år 2014.

Planarbetets mål

Målet med detaljplanen är att skapa möjligheter att bygga bostadshus på den före detta busstationens område. Samtidigt granskas markanvändning-en i grannkvarteren och skyddsbezeichnungarna för värdefulla byggnader.

Planprocessens nuläge

Ett utkast till detaljplan har utarbetats enligt 62 § i markanvändnings- och bygglagen i syfte att möjliggöra växelverkan.

Planutkastets struktur

Detaljplanen skapar möjligheter att ersätta den före detta busstationen i kvarter 1015 med höghus och ett radhus. Höghusen i III–IV våningar place-ras längs Stora Byvägen och radhuset i II våningar på tomtens bakre del, ovanpå ett parkeringsdäck. Parkeringen förläggs till parkeringsdäcket, som delvis fälls in i sluttningen.

I kvarter 1008 gör planen det möjligt att komplettera de nuvarande småhus-tomtarna med nya småhus. De värdefulla byggnaderna med affärslokaler längs Stora Byvägen bevaras. Byggeffektiviteten på tomtarna är $e=0,35$. I den gällande, föråldrade detaljplanen var avsikten att ersätta de befintliga värdefulla byggnaderna med låghus enligt samma exploateringstal.

I kvarter 1006 bevaras Stora Byvägens framtoning i och med husen som har två våningar och affärslokaler. I den bakre delen av tomten är det tillåtet att uppföra låghus i två våningar eller radhus på tre tomter. Parkeringen ordnas i de inre delarna av kvarteret i form av parkeringsplatser som täcks med gröntak. I den gällande, föråldrade detaljplanen var avsikten att ersätta de värdefulla byggnaderna i kvarteret med lamellhus i II–III våningar. Bygg-rätten i kvarteret är ungefär lika stor som tidigare.

Gatuförbindelserna förblir oförändrade. I samband med planen är det också meningen att bygga ut de obebbyggda delarna av Svedjeängsstigen och ordna infarten till en del av tomtarna via den.

Av de fyra byggnaderna i planområdet som har klassificerats som värdefulla föreslås att två ska skyddas genom detaljplanen. Enligt utförda konditions-undersökningar är två av de värdefulla byggnaderna i så dåligt skick att det inte längre lönar sig att renovera dem.

Planeringsområdet omfattar ca 1,58 ha och bygg-rätten på planeringsområdets byggnadsyta uppgår till 8 147 m²vy. Enligt byggnadsregistret är vå-

ningsytan för de befintliga byggnaderna i området 1 524 m²vy. Kvarterseffektiviteten varierar mellan e=0,35 och e=0,78. Man uppskattar att det på planområdet byggs bostäder för cirka 120–140 invånare. Affärslokalerna i planområdet förväntas uppgå till minst 800 m²vy.

Utlåtandegivare

Utlåtanden om utkastet till detaljplan och det relaterade materialet begärs av åtminstone följande instanser:

- NTM-centralen i Nyland
- Nylands förbund
- Samkommunen Mellersta Nylands Vatten
- Affärsverket Sibbo Vatten
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå museum
- Museiverket
- Kervo Energi Ab.

För kommunens interna myndigheter ordnas en presentationstillställning där dessa kan framföra sina utlåtanden om planen.

Bilagor

Bilaga 1 / 128 § MARKSEKT: Karta över detaljplaneutkastet och planbestämmelser

Bilaga 2 / 128 § MARKSEKT: Beskrivning av detaljplaneutkastet

Bilaga 3 / 128 § MARKSEKT: Bilagor till beskrivningen av detaljplaneutkastet

Ordförandens redogörelse

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (inkl. planutkastet och tillhörande material) för Detaljplaneändring för kvarteren 1015 (f.d. busstationen), 1008 och 1006, plan N49, i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen och 30 § i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut

Markanvändningssektionen godkände enhälligt ordförandens redogörelse. Paragrafen justerades omedelbart.

MAAJAOS § 55

Markanvändningssektionen 17.8.2020

Beredare: Planläggare Dennis Söderholm,
dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Planprocessens nuläge

Planutkastet var framlagt 28.11–30.12.2019 och sju utlåtanden och inga anmärkningar lämnades in om det. Planförslagets planbestämmelser har preciserats utgående från responsen, och konditionsundersökningar av de värdefulla byggnadernas konstruktioner har utarbetats. Dessutom har det utarbetats byggsättsanvisningar och byggnadsytorna har preciserats. Av plantekniska skäl utvidgades planområdet att omfatta även Mixvägens gatuområde. Det har gjorts preciseringar i planbeskrivningen.

Ett förslag till detaljplanen har utarbetats enligt 65 § i markanvändnings- och bygglagen i syfte att möjliggöra växelverkan.

Planförslagets struktur

Detaljplanen skapar möjligheter att ersätta den före detta busstationen i kvarter 1015 med höghus och ett radhus. Höghusen i III–IV våningar place-ras längs Stora Byvägen och radhuset i II våningar på tomtens bakre del, ovanpå ett parkeringsdäck. Parkeringen förläggs till parkeringsdäcket, som delvis fälls in i slutningen.

I kvarter 1008 gör planen det möjligt att komplettera de nuvarande småhus-tomtarna med nya småhus. De värdefulla byggnaderna med affärslokaler längs Stora Byvägen bevaras. Byggeffektiviteten på tomterna är $e=0,35$. I den gällande, föråldrade detaljplanen var avsikten att ersätta de befintliga värdefulla byggnaderna med låghus enligt samma exploateringstal.

I kvarter 1006 bevaras Stora Byvägens framtoning i och med husen som har två våningar och affärslokaler. I den bakre delen av tomten är det tillåtet att uppföra låghus i två våningar eller radhus på tre tomter. Parkeringen ordnas i de inre delarna av kvarteret i form av parkeringsplatser som täcks med gröntak. I den gällande, föråldrade detaljplanen var avsikten att ersätta de värdefulla byggnaderna i kvarteret med lamellhus i II–III våningar. Bygg-rätten i kvarteret är ungefär lika stor som tidigare.

Gatuförbindelserna förblir oförändrade. I samband med planen är det också meningen att bygga ut de obebyggda delarna av Svedjeängsstigen och ordna infarten till en del av tomterna via den.

Av de fyra byggnaderna i planområdet som har klassificerats som värdefulla föreslås att två ska skyddas genom detaljplanen. Enligt utförda konditions-undersökningar är två av de värdefulla byggnaderna i så dåligt skick att det inte längre lönar sig att renovera dem. Planlösningen möjliggör ändå att de bevaras, eller alternativt ersätts med byggnader av liknande typ.

Planeringsområdet omfattar ca 1,68 ha och bygg-rätten på planeringsområdets byggnadsyta uppgår till 8 177 m²vy. Enligt byggnadsregistret är våningsytan för de befintliga byggnaderna i området 1 524 m²vy. Kvarterseffektiviteten varierar mellan $e=0,35$ och $e=0,78$.

Man uppskattar att det på planområdet byggs bostäder för cirka 120–140 invånare.

För området har utarbetats byggsättsanvisningar som stöder byggandet av ett förstklassigt och trivsamt centrumområde.

Utlåtandegivare

Utlåtanden om förslaget till detaljplan och det relaterade materialet begärs av åtminstone följande instanser:

- NTM-centralen i Nyland
- Affärsverket Sibbo Vatten
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå museum
- Kervo Energi Ab
- Enheten Gator och grönområden i Sibbo kommun
- Miljöövervakningen i Sibbo kommun
- Byggnadstillsynen i Sibbo kommun
- Hälsoskyddet i Borgå stad
- Sibbo Företagare rf
- Sibbo byggnadstradition rf

Bilagor

Bilaga 1/ 55 § MARKSEKT: Karta över detaljplaneförslaget och planbestämmelser

Bilaga 2/ 55 § MARKSEKT: Beskrivning av detaljplaneförslaget

Bilaga 3/ 55 § MARKSEKT: Illustrationsplan över detaljplaneförslaget

Bilaga 4/ 55 § MARKSEKT: Byggsättsanvisningar för detaljplaneförslaget

Bilaga 5/ 55 § MARKSEKT: Bilagor till beskrivningen av detaljplaneförslaget

Utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget för N49 Detaljplaneändring för kvarteren 1015 (f.d. busstationen), 1008 och 1006 läggs fram i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen samt att nödvändiga utlåtanden begärs om planförslaget.

Paragrafen justeras omedelbart på mötet.

Beslut

Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart på mötet.

KH § 205

Kommunstyrelsen 24.8.2020

Bilagor

Bilaga 1/ 205 § KST: Karta över detaljplaneförslaget och planbestämmelser

Bilaga 2/ 205 § KST: Beskrivning av detaljplaneförslaget

Bilaga 3/ 205 § KST: Illustrationsplan över detaljplaneförslaget

Bilaga 4/ 205 § KST: Byggsättsanvisningar för detaljplaneförslaget

Bilaga 5/ 205 § KST: Bilagor till beskrivningen av detaljplaneförslaget

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget för N49 Detaljplaneändring för kvarteren 1015 (f.d. busstationen), 1008 och 1006 läggs fram i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen samt att nödvändiga utlåtanden begärs om planförslaget.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Markanvändningssektionen 08.09.2021 § 55

Beredare: Planläggningsarkitekt Dennis Söderholm,
dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Planprocessens nuläge

Planförslaget var offentligt framlagt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 10.9–12.10.2020.

Utlåtanden om planförslaget begärdes av följande instanser: NTM-centralen i Nyland, affärsverket Sibbo Vatten, Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum, Sibbo Energi Ab, Enheten Gator och grönområden i Sibbo kommun, Miljöövervakningen i Sibbo kommun, Byggnadstillsynen i Sibbo kommun, Miljöhälsosektionen i Borgå stad, Sibbo Företagare rf, Sibbo byggnadstradition rf. Utlåtanden gavs av Miljöhälsosektionen i Borgå stad, Sibbo Energi, NTM-centralen i Nyland, Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum och Sibbo byggnadstradition rf. Ett internt möte ordnades med byggnadstillsynen i Sibbo kommun. Fyra anmärkningar mottogs om planförslaget.

Utlåtandena och anmärkningarna som mottogs om planförslaget samt bemötandena till dem har sammanställts i en responsrapport som bifogas till planbeskrivningen.

Planmaterialet har kompletterats utgående från utlåtandena och anmärkningarna och detaljplanematerialet ska nu lämnas för godkännande.

Detaljplan som lämnas för godkännande

Detaljpanelösningen som lämnas för godkännande motsvarar planförslaget (daterat 17.8.2020).

I planbeskrivningen har endast uppgifterna för planprocessens sista skeden kompletterats. Några tekniska korrigeringar har gjorts i planbeteckningarna och planbestämmelserna utgående från utlåtandena. Dessutom har färgkartorna i byggsättsanvisningarna ändrats utifrån en noggrannare färganalys i området, och parkeringsbestämmelserna har ändrats så att de motsvarar Sibbos nya parkeringsriktlinjer, som godkändes 23.11.2020.

Ändringarna som gjorts i planen kräver inte att planmaterialet läggs fram på nytt eftersom ändringarna till sin natur är tekniska korrigeringar, som inte ändrar planens helhetslösning.

Föredragande	Utvecklingsdirektör Siren Pirjo
Förslag	Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar: 1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt 2) föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplanen.
Behandling	
Beslut	Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Kommunstyrelsen 20.09.2021 § 289

Föredragande	Kommundirektör Grannas Mikael
--------------	-------------------------------

Förslag Kommunstyrelsen beslutar:
1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt
2) föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplanen.

Behandling

Beslut Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Fullmäktige 04.10.2021 § 122
969/10.02.03/2021

Kommunstyrelsens förslag

Fullmäktige godkänner detaljplan N49 Kvarter 1015 (f.d. busstationen),
1008 och 1006.

Behandling

Beslut Fullmäktige godkände enhälligt kommunstyrelsens förslag.