

S 31 Förslag till detaljplan för en handelsenhet vid Nya Borgåvägen

Markanvändningssektionen 16.03.2022 § 20

Beredare: planläggare, Jani Ylimäki jani.ylimaki(at)sibbo.fi

Planarbetets bakgrund och skeden

Ett avtal om att inleda planläggningen har ingåtts med en privat markägare (ärendenummer 6/2022). Planarbetet anhängiggjordes 17.2.2022. Programmet för deltagande och bedömning är framlagt från 17.2.2022 till 18.3.2022.

Planarbetets mål

Planarbetet baserar sig på ett avtal om att inleda planläggningen som ingicks med en privat markägare i december 2021. Syftet med avtalet om att inleda planläggningen är att bygga en ny handelsenhet i planeringsområdet. Handelsenheten skulle utöka servicen i Söderkulla centrum.

Enligt utredningen om handeln i Sibbo genomförs endast cirka 30 % av dimensioneringen för specialhandel i Söderkulla och specialhandel bedrivs i mycket liten utsträckning i Söderkulla centrum. Det finns således ett behov av handel med brett varusortiment.

I landskapsplanen och Generalplan för Sibbo 2025 anvisas planeringsområdet som ett område för centrumfunktioner. I planeringsområdet vid Nya Borgåvägen gäller detaljplanen T 7 B där området längs Nya Borgåvägen reserveras som gata.

Riktlinjer för målen ges i Sibbo kommuns strategi (fullmäktige 29.1.2018). Ett mål i strategin är att göra det möjligt för Sibbo att växa med cirka 600–800 invånare per år. Målet är att tillväxten ska öka den kommersiella servicen, förbättra kollektivtrafiken och stärka kommunens roll i regionen. Denna detaljplan gör det möjligt att utöka den kommersiella servicen.

I enlighet med innehållskraven för detaljplaner i 54 § i markanvändnings- och bygglagen strävar planlösningen efter att skapa förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken.

Planprocessens nuläge

Planarbetet har framskridit med utarbetandet av ett förslag till detaljplan.

Planförslagets struktur

Trafiken till planområdet löper från Nya Borgåvägen via en ny gata och en vidare anslutning till kvarter 52 som byggs genom detaljplanen. För cyklister och fotgängare byggs skyddsvägar över Nya Borgåvägen. Från busshållplatserna vid Nya Borgåvägen kommer man enkelt till planområdet.

Ett skyddsgrönområde blir kvar mellan bostadsområdet och handelskvarteret.

Planen gör det möjligt att bygga en handelsenhet på 3 000 kvadratmeter våningsyta i kvarter 52. I kvarteret kan 95 bilplatser anläggas. Kvarterets yttergränser planteras med växter. Innan planen godkänns måste markanvändningsavtalet godkännas och undertecknas av markägaren och

kommunen. I markanvändningsavtalet avtalas om fördelningen av kostnaderna för genomförandet av planen och om markanvändningsavgiften för att finansiera den.

Utlåtandegivare

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

- NTM-centralen i Nyland
- Byggnadstillsynen i Sibbo kommun
- Sibbo Energi
- Räddningsverket i Östra Nyland
- HRT

Bilagor

Bilaga 1	Detaljplaneförslagets plankarta och planbestämmelser
Bilaga 2	Detaljplaneförslagets beskrivning
Bilaga 3	Bilagor till detaljplaneförslagets beskrivning
Bilaga 4	Illustration

Föredragande	Utvecklingsdirektör Siren Pirjo
Förslag	Markanvändningsavdelningen beslutar att för kommunstyrelsen föreslå att materialet för förslaget till detaljplan för en handelsenhet vid Nya Borgåvägen, S 31, läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.
Behandling	
Beslut	Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Kommunstyrelsen 28.03.2022 § 91

Föredragande	Kommundirektör Grannas Mikael
Förslag	Kommunstyrelsen beslutar att materialet för förslaget till detaljplan för en handelsenhet vid Nya Borgåvägen, S31, läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.
Behandling	
Beslut	Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Kommunstyrelsen 06.06.2022 § 205

Beredare: planläggare, Jani Ylimäki jani.ylimaki(at)sibbo.fi

Planarbetets bakgrund och skeden

Ett avtal om att inleda planläggningen har ingåtts med en privat markägare (ärendenummer 6/2022). Planarbetet anhängiggjordes 17.2.2022. Programmet för deltagande och bedömning är framlagt från 17.2.2022 till 18.3.2022. Planförslaget var framlagt under tiden 7.4–6.5.2022.

Planarbetets mål

Planarbetet baserar sig på ett avtal om att inleda planläggningen som ingicks med en privat markägare i december 2021. Syftet med avtalet om att inleda planläggningen är att bygga en ny handelsenhet i planeringsområdet. Handelsenheten skulle utöka servicen i Söderkulla centrum.

Enligt utredningen om handeln i Sibbo genomförs endast cirka 30 % av dimensioneringen för specialhandel i Söderkulla och specialhandel bedrivs i mycket liten utsträckning i Söderkulla centrum. Det finns således ett behov av handel med brett varusortiment.

I landskapsplanen och Generalplan för Sibbo 2025 anvisas planeringsområdet som ett område för centrumfunktioner. I planeringsområdet vid Nya Borgåvägen gäller detaljplanen T 7 B där området längs Nya Borgåvägen reserveras som gata.

Riktlinjer för målen ges i Sibbo kommuns strategi (fullmäktige 29.1.2018). Ett mål i strategin är att göra det möjligt för Sibbo att växa med cirka 600–800 invånare per år. Målet är att tillväxten ska öka den kommersiella servicen, förbättra kollektivtrafiken och stärka kommunens roll i regionen. Denna detaljplan gör det möjligt att utöka den kommersiella servicen.

I enlighet med innehållskraven för detaljplaner i 54 § i markanvändnings- och bygglagen strävar planlösningen efter att skapa förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken.

Planprocessens nuläge

Godkännande av detaljplanen.

Planförslagets struktur

Trafiken till planområdet löper från Nya Borgåvägen via en ny gata och en vidare anslutning till kvarter 52 som byggs genom detaljplanen. För cyklister och fotgängare byggs skyddsvägar över Nya Borgåvägen. Från busshållplatserna vid Nya Borgåvägen kommer man direkt till planområdet.

Ett skyddsgrönområde blir kvar mellan bostadsområdet och handelskvarteret.

Planen gör det möjligt att bygga en handelsenhet på 3 000 kvadratmeter våningsyta i kvarter 52. I kvarteret kan över 90 bilplatser anläggas. Kvarterets yttergränser planteras med växter. Innan planen godkänns av fullmäktige måste markanvändningsavtalet godkännas och undertecknas av markägaren och kommunen. I markanvändningsavtalet avtalas om fördelningen av kostnaderna för genomförandet av planen och om markanvändningsavgiften för att finansiera den.

Tre utlåtanden och en anmärkning lämnades in om planförslaget. Sibbo Energi påpekade i sitt utlåtande att den som inleder projektet ska stå för

kostnaderna för eventuella flyttningar av ledningar. Sibbo Energi konstaterade också att en fjärrvärmeledning måste tas i beaktande i planeringen. Räddningsverket nämnde att man vid behov ska göra upp en släckvattenplan.

Byggnadstillsynen i Sibbo kommun gav ett utlåtande om områdena som reserverats för ledningar i skyddsgrönområdet och undrade om ledningarna redan finns eller planeras. I utlåtandet nämndes också att området som ska planteras måste förtydligas. Byggnadstillsynen ville ha alternativa material som används för parkeringsområdet. Byggnadstillsynen fäste också uppmärksamhet vid tidtabellen för anläggandet av skyddsgrönområdet samt huruvida anläggningen för dagvattenhantering i skyddsgrönområdet är tillräcklig.

NTM-centralen bekymrade sig över hur handelns kvalitet definieras i planbestämmelserna, att helhetsbilden av handeln i Söderkulla borde beskrivas mera detaljerat, att en utredning ska göras om den lokala handeln i Söderkulla, att en utveckling av miljön vid Nya Borgåvägen ska möjliggöras och att förbindelserna för cyklister och fotgängare ska säkerställas. NTM-centralen krävde också en mer detaljerad naturutredning, mer exakta dagvattenbestämmelser, bedömning av klimatpåverkan och uppmuntran till klimatvänligt byggande.

Efter förslagsskedet hölls ett möte med NTM-centralen för att diskutera planprojektet och gå igenom de ändringar som utlåtandena gav upphov till.

Plankartan uppdaterades på basis av utlåtandena. Kravet på en släckvattenplan inkluderades, ett område för cykelparkering samt bestämmelser lades till där man kräver att huvuddörren placeras nära cykelparkeringen och minimiantalet cykelplatser fastställs, området som ska planteras ritades in som ett sammanhängande område enligt byggnadstillsynens önskemål, ett ytterligare alternativ till byggnadsmaterialen för parkeringsområdet lades till och beteckningarna för underjordiska ledningar togs bort från skyddsgrönområdet. Planbestämmelserna ändrades också för att bli mer fotgängar- och cykelvänliga, och för att göra det möjligt att bygga ett grönt tak och fritt placera solpaneler på taket. Planbeskrivningen förtydligades också, särskilt när det gäller konsekvensbedömningen, och en bild lades till som visar var de framtida gång- och cykelvägarna kommer att ligga. Utlåtandena och anmärkningarna samt bemötandena till dem har bifogats till föredragningstexten.

Föredragande	Kommundirektör Grannas Mikael
Förslag	Kommunstyrelsen beslutar att godkänna bemötandena av de utlåtanden och anmärkningar som inkommit om detaljplanen S 31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen och lägger fram detaljplanen för godkännande av kommunfullmäktige efter att beslutet som markanvändningsavtalet för planområdet har vunnit laga kraft och markanvändningsavtalet har undertecknats.
Behandling	Föredraganden ändrade sitt förslag så att slutdelen av beslutsförslaget avlägsnades.
Beslut	Kommunstyrelsen beslutade godkänna bemötandena av de utlåtanden och anmärkningar som inkommit om detaljplanen S 31 Handelskvarteret vid

Nya Borgåvägen och lägga fram detaljplanen för godkännande av kommunfullmäktige.

Fullmäktige 13.06.2022 § 53
82/10.02.03/2022

Kommunstyrelsens förslag

Fullmäktige godkänner detaljplanen S 31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen.

Paragrafen justeras omedelbart.

Behandling

Beslut

Fullmäktige godkände enhälligt kommunstyrelsens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.