

## T6 Detaljplan för Östra Tasträsk, godkännande

1628/10.02.03/2016

MARKSEKT § 74

Markanvändningssektionen 12.10.2020

Beredare: Planläggare Pieta Kupiainen, pieta.kupiainen(at)sibbo.fi

### **Planarbetets bakgrund och skeden**

Planarbetet anhängiggjordes och planens program för deltagande och bedömning lades fram 30.6.2016. I startskedet ordnades en workshop och en kartenkät för områdets markägare i syfte att ställa upp målen för planen och samla in utgångsinformation.

I utkastskedet utarbetades två alternativa översiktsplaner av arkitektbyrån Muuan Oy.

### **Planarbetets mål**

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga en ny matargata kring Tasträsket i enlighet med den nya generalplanen. Via matargatan kan man köra till motorvägen från båda sidorna av träsket, vilket gör trafiknätet smidigare i hela tätorten. Runt matargatan blir det möjligt att bygga ett småhusbetonat bostadsområde för cirka 300–400 invånare. Det nya bostadsområdet kommer att utgöra en del av det nuvarande bostads- och stugområdet i Östra Tasträsk.

### **Planprocessens nuläge**

Ett utkast till detaljplan har utarbetats i syfte att ordna växelverkan i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen.

### **Planutkastets struktur**

Utkastet till detaljplan består av två alternativa lösningar. Enligt Generalplan för Sibbo 2025 är planeringsområdet ett av tillväxtområdena i Söderkulla tätort, som ska utvecklas till ett småhusbetonat bostadsområde. Det nuvarande området, som i huvudsak består av fritidsstugor, kommer alltså att omvandlas till ett egnahemsområde. Planarbetet ingår i kommunens planlägningsprogram 2020–2024. Genom att utarbeta en detaljplan för området gör man det möjligt att bygga en matargata runt träsket och ett småhusområde som stödjer sig på den. Strandzonen, som är av byggnadshistoriskt och landskapsmässigt värde, kommer att beaktas vid planläggningen och dess värden kommer att bevaras. Byggnader som med stöd av undersökningar visar sig vara i så dåligt skick att det inte lönar sig att renovera dem kan ersättas med nya byggnader. Även utbyggnader tillåts i liten utsträckning.

Beroende på alternativet planeras 26–36 tomter för egnahemshus och 5–7 tomter för småhus i bolagsform i området. I det kommunägda området anvisas en bygggrätt på 11 500–11 700 m<sup>2</sup>vy beroende på alternativet. Alternativen skiljer sig från varandra bl.a. beträffande tomtgatornas placering, tomternas form, tätortsbilden längs matargatan, placeringen av friluftsleder och i viss mån även beträffande den bygggrätt som anvisas på tomterna. Alternativen presenteras som kartor på översiktsplanenivå i bilagorna till planbeskrivningen.

I båda alternativen är planområdet det samma och de har samma yta (48 ha). Planeringsområdet Östra Tasträsk har delats in i byggnadszoner i syfte att trygga en jämlik dimensionering för alla markägare. Byggnadszonerna har bestämts utifrån terrängens form, byggbarhet,

landskap, befintligt byggnadsbestånd och närhet till matargatan. Exploateringsstalet är ungefär detsamma för varje zon, och på basis av det har byggrätten beräknats för varje enskild tomt. Planeringsområdet har delats in i tre dimensioneringszoner: skyddad strandzon, zon för kompletteringsbyggande och zon för tätt byggande. På de befintliga tomterna anvisas ytterligare byggrätt i den omfattning som byggnadszonen tillåter.

### **Alternativ 1 "Bygatan"**

Husen står nära matargatan, vilket skapar ett bylikt och vackert avgränsat gaturum. Kvarteren i bolagsform längs matargatan utgör kluster av tätare byggande. Mellan dem bevaras skog i naturligt tillstånd. Byggnaderna är parhus och radhus i 2 eller 2,5 våningar samt egnahemshus. Bostäderna öppnar sig åt två håll och alla har en egen gård. Längs bäcken som rinner ut från träsket går en friluftsled som ansluter sig till en led kring träsket. Byggrätten i området är 23 700 m<sup>2</sup>vy. Byggrätten på de kommunägda tomterna är 11 700 m<sup>2</sup>vy. Antalet tomter för egnahemshus är 23 och antalet tomter för småhus i bolagsform åtta.

### **Alternativ 2 "Taklagsfest"**

I alternativet Taklagsfest följer placeringen av byggnaderna i högre grad höjdkurvornas linjer. Områdena längs gatan är frodigare och naturligare jämfört med alternativ 1. Byggnaderna är egnahemshus samt par- och radhus. De byggnader som placeras på slutningarna framstår som hus med antingen 2 eller 2,5 våningar, beroende på från vilket håll man tittar. Varje bostad har en egen gårdsplan. Från matargatan går två avstickare i slutet av vilka det finns en vändplats för personbilar. De gång- och cykelvägar som startar vid dessa förenas med Tasträskvägen. Byggrätten i området är 23 800 m<sup>2</sup>vy. Byggrätten på de kommunägda tomterna är 11 500 m<sup>2</sup>vy. Antalet tomter för egnahemshus är 33 och antalet tomter för småhus i bolagsform sex.

### **Utlåtandegivare**

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

- NTM-centralen i Nyland
- Nylands förbund
- Samkommunen Tusbyregionens vattenverk
- Affärsverket Sibbo Vatten
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå museum
- Kervo Energi Ab
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo egnahemshusförening rf
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Fingrid Abp
- Itä-Taasjärven Kyläyhdistys ry

### **Bilagor**

Bilaga 1/74 § MARKSEKT: Alternativ översiktsplan 1

Bilaga 2/74 § MARKSEKT: Alternativ översiktsplan 2

Bilaga 3/74 § MARKSEKT: Beskrivning av detaljplaneutkastet

Bilaga 4/74 § MARKSEKT: Bilagor till detaljplanebeskrivningen

### **Utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet

(planutkast med gällande material) för Detaljplan för Östra Tasträsk, plan T6, i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen och 30 § i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut

Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragandens förslag.

## Markanvändningssektionen 14.10.2021 § 69

Beredare: Planläggare Pieta Kupiainen, pieta.kupiainen(at)sibbo.fi

### Planarbetets bakgrund och skeden

Planarbetet anhängiggjordes och planens program för deltagande och bedömning lades fram 30.6.2016. Två alternativa planutkast var framlagda 29.10.2020–30.11.2020.

Arkitektbyrån Muuan Oy har utarbetat en översiktsplanekarta, illustrationer och byggsättsanvisningar till detaljplanen.

### Planarbetets mål

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga en ny matargata kring Tasträsket i enlighet med den nya generalplanen. Matargatan gör det möjligt att köra runt Tasträsket från båda sidorna och gör trafiknätet smidigare i hela tätorten. Runt matargatan blir det möjligt att bygga ett småhusbetonat bostadsområde för cirka 300–400 invånare. Det nya bostadsområdet kommer att utgöra en del av det nuvarande bostads- och stugområdet i Östra Tasträsk.

### Planprocessens nuläge

Ett utkast till detaljplan har utarbetats i syfte att ordna växelverkan i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen.

### Planförslagets struktur

Enligt Generalplan för Sibbo 2025 är planeringsområdet ett av tillväxtområdena i Söderkulla tätort, som ska utvecklas till ett småhusbetonat bostadsområde. Det nuvarande området, som i huvudsak består av fritidsstugor, kommer att omvandlas till ett egnahemsområde. Planarbetet ingår i kommunens planlägningsprogram 2016–2019. Genom att utarbeta en detaljplan för området gör man det möjligt att bygga en matargata runt träsket och ett småhusområde som stödjer sig på den.

Planeringslösningen är en kompromiss, som balanserar mellan kraven på att bevara småskaligheten i byggnadsbeståndet och kraven på att utveckla området som ett bostadsområde. Genom en omsorgsfull placering och proportionerlig dimensionering av byggnaderna och gårdsplanerna har man strävat efter att bevara de värden som är viktiga för landskapet och byggnadsarvet i området. Det finns flera arkitektoniskt och för bybildens värdefulla byggnader i området. Samtidigt skapas ett nytt småhusdominerat bostadsområde där de nya byggnaderna anpassas till miljön med hjälp av byggnadernas skala samt fasadernas material och färger. Det befintliga trädbeståndet ska också i mån av möjlighet sparas av landskapsmässiga skäl.

I området anvisas tomter för egnahemshus med beteckningen AO, tomter

för småhus i bolagsform med beteckningen AP, grönområden och rekreationsleder samt gatunät. Indelningen i fyra zoner på grunder som relaterar till landskapet och tätortsbilden är en viktig del i planeringslösningen. Principerna för planeringen av byggnaderna och gårdsplanerna samt byggandets omfattning har fastställts separat för varje zon. Samma byggrätt har anvisats för AO-tomterna i respektive byggnadszon. På AP-tomterna har byggrätten fastställts utifrån de zonbestämda planeringsprinciperna och de varierande tomtstorlekarna. Byggnadszonerna har utarbetats i syfte att trygga en jämlig dimensionering för alla markägare.

Byggrätten i planeringsområdet är sammanlagt 30 070 m<sup>2</sup>vy. Byggrätten på de kommunägda tomterna är sammanlagt 13 400 m<sup>2</sup>vy. Antalet tomter för egnahemshus är sammanlagt 157, varav 75 är nya tomter. Dessa inkluderar tomter som delats genom riktgivande tomtindelning, där den ena halvan räknas som gammal och den andra halvan som ny. Antalet tomter för småhus i bolagsform är sju stycken.

#### **Utlåtandegivare**

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

- NTM-centralen i Nyland
- Nylands förbund / trafik
- Samkommunen Mellersta Nylands Vatten
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Sibbo Energi Ab
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Museiverket
- Borgå museum – Landskapsmuseum för Östra Nyland
- Itä-Taasjärven Kyläyhdistys ry

Föredragande	Utvecklingsdirektör Siren Pirjo
Förslag	Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att den beslutar lägga fram förslaget till detaljplanutkast för Östra Tasträsk, i enlighet med 65 § i markanvändnings och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden.
Behandling	
Beslut	Markanvändningssektionen godkände enhälligt förslaget med en teknisk korrigerings.

#### **Kommunstyrelsen 25.10.2021 § 320**

Föredragande	Kommundirektör Grannas Mikael
Förslag	Kommunstyrelsen beslutar lägga fram förslaget till detaljplanutkast för Östra Tasträsk, i enlighet med 65 § i markanvändnings och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden.
Behandling	Föredraganden ändrade sitt förslag enligt följande:

1) Kommunstyrelsen beslutar lägga fram förslaget till detaljplanutkast för Östra Tasträsk, i enlighet med 65 § i markanvändnings och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden.

2) Innan förslaget läggs fram kan det kompletteras med ca 1 000 m<sup>2</sup>vy byggrätt till kommunen i kvarter 628 längs Tasbyvägen. Därtill flyttas den föreslagna tilläggsbyggrätten på 500 m<sup>2</sup>vy från kvarter 628 till kvarter 627.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens ändrade förslag.

## Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 63

Beredare: Planläggare Pieta Kupiainen, pieta.kupiainen(at)sibbo.fi

### Planarbetets bakgrund och skeden

Förslaget till detaljplan för Östra Tasträsk var framlagt 14.1.2022–18.2.2022. Växelverkan ordnades som ett livesänt webinarium samt som möten med markägarna. Sex utlåtanden och 22 anmärkningar lämnades in om planförslaget. En stor andel av dem som lämnade in en anmärkning önskade en större byggrätt.

Utifrån anmärkningarna beslutade man att utöka byggrätten i zonen för kompletteringsbyggande från 130 till 150 kvadratmeter våningsyta. Ärendet har diskuterats med en representant för Borgå museum efter att planförslaget var framlagt. Enligt museet är 150 m<sup>2</sup>vy en lämplig byggnadsstorlek för ett område i vars omedelbara närhet det finns småskaligt byggande av landskapsmässigt och arkitektoniskt värde. Enligt museet är det inte möjligt att anvisa en större byggrätt än detta i zonen för kompletteringsbyggande.

På basis av NTM-centralens utlåtande har två byggplatser i den värdefulla bäcklunden och två byggplatser i zonen för tätt byggande tagits bort från planförslaget. På detta sätt har den gröna axeln och det sammanhängande skogsområdet, som omger bäcklunden, blivit bredare. På basis av NTM-centralens utlåtande har luo- och s-1-beteckningarna preciserats så att de bättre beaktar de olika naturområdena såsom bäcklunden, de landskapsmässigt värdefulla träden, förekomsten av hasselbuskar och strandmyren i södra delen av Tasträsket. På begäran av NTM-centralen gjordes också en inventering av förekomsten av grön sköldmossa. Denna mossart observerades dock inte i området.

På grund av utökningen av byggrätten och avlägsnandet av vissa byggplatser måste det justerade planförslaget läggas fram på nytt.

### Planprocessens nuläge

Ett justerat förslag till detaljplan har utarbetats för växelverkan i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen.

### Planarbetets mål

Planarbetets mål är oförändrade. Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga en matargata kring Tasträsket i enlighet med den nya generalplanen. Matargatan gör det möjligt att köra runt Tasträsket och gör sålunda trafiknätet smidigare i hela tätorten. Runt matargatan blir det möjligt att bygga ett småhusbetonat bostadsområde. Antalet invånare i planområdet har preciserats till cirka 600. Det nya bostadsområdet

kommer att utgöra en del av det nuvarande bostads- och stugområdet i Östra Tasträsk. Att förbättra vattenkvaliteten i Tasträsket och att skydda det lokalt värdefulla strandlandskapet är viktiga mål i detaljplanen.

### **Planförslagets struktur**

Det preciserade planförslagets struktur är mycket lik den i det första planförslaget. En ny fastighet har fogats till planområdets nordöstra hörn. Dessutom har sammanlagt fyra byggplatser avlägsnats i kanterna av VL-området för att göra den gröna axeln bredare och mer enhetlig.

Enligt Generalplan för Sibbo 2025 är planeringsområdet ett av tillväxtområdena i Söderkulla tätort, som ska utvecklas till ett småhusbetonat bostadsområde. Det nuvarande området, som i huvudsak består av fritidsstugor, kommer att omvandlas till ett egnahemsområde. Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram 2016–2019. Genom att utarbeta en detaljplan för området gör man det möjligt att bygga en matargata runt träsket och ett småhusområde som stödjer sig på den.

Planeringslösningen är en kompromiss, som balanserar mellan kraven på att bevara småskaligheten i byggnadsbeståndet och kraven på att utveckla området som ett bostadsområde. Genom en omsorgsfull placering och proportionerlig dimensionering av byggnaderna och gårdsplanerna har man strävat efter att bevara de värden som viktiga för landskapet och byggnadsarvet i området. Det finns flera arkitektoniskt och för bybildens värdefulla byggnader i området. Samtidigt skapas ett nytt småhusdominerat bostadsområde där de nya byggnaderna anpassas till miljön med hjälp av byggnadernas skala samt fasadernas material och färger. Det befintliga trädbeståndet ska också i mån av möjlighet sparas av landskapsmässiga skäl.

I planeringsområdet anvisas tomter för egnahemshus med beteckningen AO, tomter för småhus i bolagsform med beteckningen AP och kvarterområden för småhus med beteckningen A, där det är möjligt att bygga antingen bostäder i bolagsform eller egnahemshus. I området finns också grönområden och rekreationsleder samt gatunät. Indelningen i fyra zoner på grunder som relaterar till landskapet och tätortsbilden är en viktig del i planeringslösningen. Principerna för planeringen av byggnaderna och gårdsplanerna samt byggandets omfattning har fastställts separat för varje zon. Samma byggrätt har anvisats för AO-och A-tomterna i respektive byggnadszon. På AP-tomterna har byggrätten fastställts utifrån de zonbestämda planeringsprinciperna och de varierande tomtstorlekarna. Byggnadszonerna har utarbetats i syfte att trygga en jämlig dimensionering för alla markägare.

Byggrätten i planeringsområdet är sammanlagt 30 650 m<sup>2</sup>vy. Byggrätten på de kommunägda AP-tomterna är sammanlagt 10 100 m<sup>2</sup>vy. På de kommunägda AO-tomterna finns 30 egnahemshus och byggrätten är sammanlagt 4 640 m<sup>2</sup>vy.

Antalet tomter för egnahemshus är sammanlagt 156, varav 74 är nya. Dessa inkluderar tomter som delats genom riktgivande tomtindelning, där den ena halvan räknas som gammal och den andra halvan som ny. Antalet tomter för småhus i bolagsform är sju stycken.

Föredragande

Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Förslag

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att den beslutar lägga fram det korrigerat förslaget till detaljplanutkast för Östra Tasträsk, i

enlighet med 65 § i markanvändnings och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden.

Behandling	Med hänvisning till 27 § i förvaltningslagen anmälde Jarkko Sinda jäv och deltog inte i behandlingen av ärendet.
Beslut	Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragandens förslag med en teknisk korrigerings.

### **Kommunstyrelsen 20.06.2022 § 228**

Föredragande	Kommundirektör Grannas Mikael
Förslag	Kommunstyrelsen beslutar lägga fram det korrigerade förslaget till detaljplanutkast för Östra Tasträsk, i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden.
Behandling	Föredraganden ändrade sitt förslag så att första meningen i punkt 3.4.1 Gårdsarrangemang i bilaga 5 Byggrättsanvisningar ändras till formatet "Om gårdsarrangemangen avviker från byggsättsanvisningarna, ska en gårds- och planteringsplan för tomten godkännas hos byggnadstillsynen."
Beslut	Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens ändrade förslag.

### **Markanvändningssektionen 15.11.2022 § 123**

Beredare: Planläggare Pieta Kupiainen, pieta.kupiainen @sibbo.fi

#### **Planprocessens nuläge**

Det justerade detaljplaneförslaget var offentligt framlagt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 1.7–2.9.2022.

Utlåtanden om planförslaget begärdes av följande instanser: Itä-Taasjärven Kyläyhdistys ry, NTM-centralen i Nyland, Nylands förbund, affärsverket Sibbo Vatten, Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum, Sibbo Energi Ab, Miljöövervakningen i Sibbo kommun, Byggnadstillsynen i Sibbo kommun. Utlåtanden gavs av Itä-Taasjärven Kyläyhdistys ry, Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum och Sipoon rakennusperinne ry. En intern förhandling ordnades med Byggnadstillsynen i Sibbo kommun. 18 anmärkningar lämnades in om planförslaget.

Utlåtandena och anmärkningarna som lämnats in om planförslaget och svaren på dem har sammanställts i en bemötanderapport, som bifogas till planbeskrivningen.

Planmaterialet har kompletterats utgående från de utlåtanden och anmärkningar som lämnats in om planförslaget, och detaljplanematerialet om ska lämnas för godkännande har utarbetats.

## Detaljplan som lämnas för godkännande

Lösningen i detaljplanen som ska lämnas för godkännande är densamma som i det korrigerade planförslaget (daterat 8.6.2022).

Planbeskrivningen har kompletterats främst gällande uppgifter som hänför sig till de senaste skedena i planprocessen under punkt 2.1. Några tekniska korrigeringar och uppdateringar har gjorts i planbeteckningarna och -bestämmelserna samt i planbeskrivningen utgående från de utlåtanden som lämnats in. Beteckningen för Tasträskets utloppsäck har ändrats från vattenområde (W) till delområde (w-osa). Dessutom har några av ekonomibyggnadernas byggnadsytor flyttats till andra platser på tomterna i enlighet med markägarnas önskemål. Byggsätthanvisningen har uppdaterats.

Ändringarna som gjorts i planen kräver inte ny framläggning av planmaterialet, 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 utlåtandena och anmärkningarna om förslaget samt 2) föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplanen.
Behandling	
Beslut	Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragandens förslag.  Jarkko Sinda anmälde jäv eftersom han äger en tomt i området Östra Tasträsk och lämnade mötet för den tiden då ärendet behandlades och deltog inte i behandlingen av ärendet.

### Bilagor

#### **Kommunstyrelsen 28.11.2022 § 359**

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.

### Bilagor

#### **Fullmäktige 12.12.2022 § 103**

111/10.02.03/2021



Kommunstyrelsens förslag

Fullmäktige godkänner detaljplanen för T6 Östra Tasträsk.

Behandling

Beslut Fullmäktige godkände enhälligt kommunstyrelsens förslag.

Bilagor

Bilaga 1 - T6 Detaljplan för Östra Tasträsk, detaljplanekarta

Bilaga 2 - T6 Detaljplan för Östra Tasträsk, detaljplanebeskrivning

Bilaga 3 - T6 Detaljplan för Östra Tasträsk, beskrivningens bilagor 2-6

Bilaga 4 - T6 Detaljplan för Östra Tasträsk, beskrivningens bilagor 7-16