

S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, godkännande

Markanvändningssektionen 29.11.2023 § 114

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

Planarbetets bakgrund och skeden

Beredningen av detaljplanen har inletts enligt kommunens planlägningsprogram 2022–2024, och planarbetet anhängiggjordes 23.12.2022. Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 23.12.2022–3.2.2023. Under framläggningstiden lämnades det in tre åsikter om programmet för deltagande och bedömning.

Planeringsområdet var tidigare en del av planområdet för S17C detaljplaneändringen för Söderkulla centrum (anhängiggjordes 30.1.2020), men det har senare avskilts till sitt eget planprojekt för att kunna föra projektet framåt i en snabbare takt och för att kunna planera ett eget tydligt bostadsområde. Eftersom skolfunktionerna har flyttat bort från området och skolbyggnaden ska rivas kan området utvecklas som ett bostadsområde.

Under framläggningstiden var en webbläsarbaserad kartenkät öppen för kartläggning av vilka önskemål som områdets invånare och användare har om områdets framtid. 275 personer svarade på enkäten, och svaren avspeglade önskemål om bl.a. planteringar, en park, ett utegym och en hundpark till området.

Planarbetets mål

Målet med detaljplanen är att förtäta Söderkulla tätort så att nytt byggande anpassas i tätortsbilden beträffande både stilen och skalan. I enlighet med generalplanen ska den östra delen av planeringsområdet planeras som ett tätt och centrumliknande område. Den västra delen av planeringsområdet är i generalplanen ett A-område, dvs. ett bostadsområde. Dit placeras radhus och småhus. Vid utarbetandet av detaljplanen beaktas områdets vikt som ett parkliknande rekreationsområde. Att parken är viktig för områdets invånare framhävdes i kartenkäten som utarbetades i inledningsfasen. Avsikten är att placera planteringar, platser för umgänge och idrottsmöjligheter i grönområdet. Under snövintrar körs ett skidspår genom området, och med detaljplanen eftersträvas säkerställande av det.

I området planeras högklassiga höghus och småhus samt affärslokaler i gatuplanen av höghusen. Planen säkerställer fortsättningen av daghemsverksamheten och ungdomslokalen Pleissi samt utbyggnaden av Servicehuset Linda. Gångvägen och grönförbindelsen som går genom området bevaras. Som en del av planarbetet kommer Amiralsvägen att förbättras på avsnittet mellan Nya Borgåvägen och Tasbyvägen.

Planprocessens skede

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

Planutkastets struktur

Stommen i området utgörs av de två helheterna som bildas av Lärdomsvägen och Amiralsvägen samt grö- och parkområdet mellan och omkring dem. Omgivningen kring Amiralsvägen förtätas genom att placera ett höghus för boende längs den, och genom att möjliggöra byggandet av en tilläggsflygel samband med Servicehuset Linda. Amiralsvägen

utvecklas till en boulevardliknande gata som kantas av träd, gatuparkering och trygga förbindelser för gång och cykling.

Lärdomsvägen förlängs västerut och längs den placeras radhuskvarter och kvarterområden som möjliggör att daghemsverksamheten och verksamheten i ungdomslokalen fortsätter. Radhuskvarteren placeras i huvudsak vid före detta Söderkulla skola. Parkaxeln genom området bevaras och längs den blir det möjligt att placera småskaliga idrottsfunktioner. I och med planen ändras parkområdet till en vårdad park som utvecklas till en högklassigare park med planteringar och platser för umgänge.

Planeringsområdets areal är cirka 12 hektar. Den totala byggrätten i planeringsområdet är cirka 25 700 m²vy, varav 15 500 m²vy har reserverats för allmänna byggnader, såsom daghemmet och servicehuset, och 10 800 m²vy har reserverats för bostäder. Höghuskvarterets andel av byggrätten är cirka 2 320 m²vy. Radhusliknande kvarterens andel av byggrätten är cirka 6 580 m²vy. Kvarter för egnahemshus och småhus på planeringsområdet anvisas en aning ytterligare byggrätt. Man uppskattar att planområdet får bostäder för cirka 300 invånare.

Utlåtandegivarna

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

- NTM-centralen i Nyland
- Nylands förbund
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Trafikledsverket
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå museum
- Samkommunen Mellersta Nylands Vatten
- Sibbo Energi Ab/Kervo Energi Ab
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sibbo byggnadstradition rf.
- Sibbo Naturskyddare rf
- Servicehusstiftelsen i Sibbo

Föredragande

Operativ direktör Lari Sirén

Förslag

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, plan S26, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Behandling

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Bilagor

Markanvändningssektionen 13.11.2024 § 88

Beredare: planläggare Niina Tiittanen, niina.tiittanen(at)sipoo.fi

Beredning av detaljplanen

Utkastet till detaljplaneändringen för Lärdomsvägen var framlagt 15.12.2023–2.2.2024. Under framläggningstiden inlämnades sammanlagt 7 utlåtanden eller åsikter, som har antecknats i bemötanderapporten i detaljplanebeskrivningens bilaga. Kommunen har gett inofficiella bemötanden till utlåtandena och åsikterna.

Ett förslag till detaljplan har utarbetats för växelverkan i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen. Efter framläggningstiden har bl.a. konsekvensbedömningen för detaljplanen kompletterats och en byggrättsanvisning har utarbetats och översiktsplanen för kommunaltekniken har låtits utarbetas. På grund av utlåtandena, utredningarna, kommunens interna förhandlingar och förhandlingarna med markägarna har det skett ändringar i förslagsskedet. De mest betydande ändringarna är:

- Genomförandesätten för kvarteret 21017 har utretts och utgående från utredningen har byggnadsytorna preciserats.
- Placeringen av kvarteren och byggnaderna i området har för övrigt undersökts närmare samt avbildats i 3D-format.
- LP-området har utvidgats.
- Utgående från översiktsplanen för kommunaltekniken har planlösningarna preciserats främst för gatu- och parkområdena.
- Områdets totala byggrätt har minskats jämfört med planutkastet. Eftersom Servicehuset Linda lämnar utanför detaljplanens ändringsområde minskar byggrätten för kvarteret YSA-1 till 3 000 m²vy. Samtidigt har några hundra kvadratmeter våningsyta lagts till för kvartersområdena som är reserverade för boende.
- Trots att antalet byggrätt har minskats, har byggrätten ökat med cirka 1 300 m²vy jämfört med planutkastet (25 700 m²vy). Detta beror främst på att planutkastet inte inkluderade byggrätten för alla redan byggda kvarter.

Detaljplanens struktur

Området för detaljplaneändringen för Lärdomsvägen ligger inom Söderkulla centrums redan befintliga samhällsstruktur och kompletterar den byggda miljön. Detaljplanen består av kvarter för boende, kvarter för allmänna byggnader, allmänna områden (ett idrottsområde, parker, en skvär och gatuområden) samt ett parkeringsområde.

Målen med detaljplanen är att möjliggöra byggandet av fristående småhus, ett höghus samt radhus eller loftgångshus på området för den rivna skolbyggnaden genom att utvidga den nuvarande tätortsstrukturen och utveckla en högklassig livsmiljö längs goda kollektivtrafikförbindelser. Närrekreationsområdena i Söderkulla centrum bevaras med detaljplanen. Parkområdet utvecklas enligt invånarenkätens resultat. Amiralsvägens

gatuområde utvidgas så att det möjliggör en smidig kollektivtrafik, gatuparkering och trygga omständigheter för gång och cykling.

Detaljplanen omfattar byggrätt på sammanlagt cirka 27 000 m²vy, varav cirka 4 500 m²vy reserveras för småhus (AO och AP) och cirka 7 140 m²vy reserveras för sammanbyggda hus eller radhus (AKR). Ett höghus har planerats på området, och det har anvisats en byggrätt på 2 800 m²vy. Detaljplanen möjliggör bostäder för cirka 300 nya invånare. Till kvartersområden för allmänna byggnader har anvisats byggrätt på sammanlagt 12 400 m²vy, som fördelas med daghemmet (3 000 m²vy), ungdomslokalen (1 500 m²vy) samt servicehuset och dess eventuella utbyggnad (7 900 m²vy). Dessutom har VU-området anvisats en byggrätt på 200 m²vy för idrottstjänster och kioskverksamhet.

I förslagsskedet har man utarbetat bindande byggsättanvisningar för området, som fastställer att bostadsområdet passar bra i omgivningen. Byggsättanvisningarna styr bland annat placeringen av byggnader, fasadernas utseende och gårdsarrangemanget. Byggsättanvisningarna kompletterar även bl.a. bestämmelserna i planen.

Utlåtandegivarna

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

- NTM-centralen i Nyland
- Nylands förbund
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Sibbo Vatten
- Sibbo Energi Ab/Kervo Energi Ab
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sibbo Naturskyddare rf
- Sibbo Egnahemsförening rf
- Sibbo kommuns byggnadstillsyns- och miljöövervakningsmyndighet

Föredragande

Planläggningschef Roselius Eric

Förslag

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget till detaljplaneändringen för S26 Lärdomsvägen, 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.

Bilagor

Kommunstyrelsen 25.11.2024 § 327

Föredragande	Kommundirektör Grannas Mikael
Förslag	Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget till detaljplaneändringen för S26 Lärdomsvägen 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.
Bilagor	

Markanvändningssektionen 26.02.2025 § 17

Beredare: Planläggare Niina Tiittanen niina.tiittanen(at)sipoo.fi

Under framläggningstiden lämnades det in sammanlagt 6 utlåtanden och en anmärkning. Utlåtanden gavs av NTM-centralen i Nyland, Borgå museum, miljöhälsovården i Borgå stad samt fritidssektionen, ungdomsfullmäktige och byggnads- och miljöutskottet i Sibbo kommun. Utlåtandena och anmärkningarna som lämnats in om planförslaget och bemötanden på dem har sammanställts i en bemötanderapport, som bifogas till planbeskrivningen.

Planmaterialet har kompletterats utgående från de utlåtanden som lämnats in om planförslaget samt hörande av delaktiga, och det slutliga detaljplanematerialet som ska lämnas för godkännande har utarbetats.

Detaljplan som lämnas för godkännande

Byggrätten för detaljplanen som lämnas för godkännande består av cirka 26 700 m²vy, vilket är nästan lika mycket som i det framlagda planförslaget. Byggrätten för kvarter 21024, dvs. det enda höghuskvarteret i området, har minskats med 300 kvadratmeter våningsyta. I och med ändringen är det enklare att genomföra en invånarparkering inom kvarteret, och det finns mer parkering än tidigare. Avsikten med denna ändring är att säkerställa att höghusets invånare har tillräckligt med parkeringsplatser inom tomten. Parkeringsnormen är därmed rymligare än minimikravet som kommunstyrelsen i Sibbo kommun har bestämt för höghustomter, dvs. 0,8 bilplatser/90 m²vy. 1,1 bilplatser/90 m²vy ryms i kvarteret i och med ändringen.

Som ringa ändringar i kvarter 21020 har delar av området som ska planteras tillagts i kvarterets kanter för att strukturera kanterna bättre. Byggnadsytan för ungdomslokalen Pleissi har utvidgats, så att det finns mer valfrihet i placeringen av gårdsplanens funktioner. Byggrätten för Pleissi blev oförändrad. Dessutom har anteckningarna och bestämmelserna kompletterats till den del som de fattades från planförslaget på grund av ett problem med utskrivningen.

Ändringarna eller korrigeringsarna som gjorts i planmaterialet kräver inte ny framläggning av planmaterialet, eftersom de till sin natur är ändringar som

inte väsentligt ändrar planens helhetslösning och således inte påverkar det allmänna intresset. Planens konsekvenser har inte heller förändrats anmärkningsvärt.

Detaljplanens beskrivning och bilagor har uppdaterats enligt behov.

Föredragande	Planläggningschef Roselius Eric
Förslag	Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar: 1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningen om förslaget samt 2) föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplaneändringen.
Behandling	
Beslut	Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.
Bilagor	

Kommunstyrelsen 10.03.2025 § 68

Föredragande	Kommundirektör Grannas Mikael
Förslag	Kommunstyrelsen beslutar: 1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningen om förslaget samt 2) föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplaneändringen. Paragrafen justeras omedelbart.
Behandling	Utifrån den förda diskussionen ändrade föredraganden sitt förslag enligt följande: Kommunstyrelsen återremitterar ärendet för beredning således att skidspåren i Söderkulla granskas i samband med planarbetet.
Beslut	Kommunstyrelsen beslutade enhälligt återremittera ärendet för beredning således att skidspåren i Söderkulla granskas i samband med planarbetet.
Bilagor	

Markanvändningssektionen 16.04.2025 § 47

Beredare: Planläggare Niina Tiittanen niina.tiittanen@sipoo.fi

Detaljplaneförslaget var framlagt 13.12.2024–31.1.2025.
Framläggningstiden förlängdes på grund av julen. Utlåtanden om planförslaget begärdes av följande instanser: NTM-centralen i Nyland, Nylands förbund, Borgå museum, HRT, Kervo Energi Ab/Sibbo Energi Ab, byggnads- och miljöutskottet (byggnadstillsynsmyndigheten), kommunens miljöövervakningsmyndighet, Sibbo Vatten, fritidssektionen,

ungdomsfullmäktige, Rosk'n Roll, Sibbo Naturskyddare rf, Sibbo hembygdsförening rf, Sibbo Företagare rf, miljöhälsovården i Borgå stad, Föreningen vatten- och luftvård för Östra Nyland och Borgå å r.f. samt Räddningsverket i Östra Nyland.

Under framläggningstiden lämnades det in sammanlagt 6 utlåtanden och en anmärkning. Utlåtanden gavs av NTM-centralen i Nyland, Borgå museum, miljöhälsovården i Borgå stad samt fritidssektionen, ungdomsfullmäktige och byggnads- och miljöutskottet i Sibbo kommun. Utlåtandena och anmärkningarna som lämnats in om planförslaget och bemötanden på dem har sammanställts i en bemötanderapport, som bifogas till planbeskrivningen.

Planmaterialet har kompletterats utgående från de utlåtanden som lämnats in om planförslaget samt hörande av delaktiga, och det slutliga detaljplanematerialet som ska lämnas för godkännande har utarbetats.

Detaljplan som lämnas för godkännande

Byggrätten för detaljplanen som lämnas för godkännande består av cirka 26 700 m²vy, vilket är nästan lika mycket som i det framlagda planförslaget. Byggrätten för kvarter 21024, dvs. det enda höghuskvarteret i området, har minskats med 300 kvadratmeter våningsyta. I och med ändringen är det enklare att genomföra en invånarparkering inom kvarteret, och det finns mer parkering än tidigare. Avsikten med denna ändring är att säkerställa att höghusets invånare har tillräckligt med parkeringsplatser inom tomten. Parkeringsnormen är därmed rymligare än minimikravet som kommunstyrelsen i Sibbo kommun har bestämt för höghustomter, dvs. 0,8 bilplatser/90 m²vy. 1,1 bilplatser/90 m²vy rymms i kvarteret i och med ändringen.

Som ringa ändringar i kvarter 21020 har delar av området som ska planteras tillagts i kvarterets kanter för att strukturera kanterna bättre. Byggnadsytan för ungdomslokalen Pleissi har utvidgats, så att det finns mer valfrihet i placeringen av gårdsplanens funktioner. Byggrätten för Pleissi blev oförändrad.

Områdesreserveringarna i detaljplanen har granskats längs Amiralsvägen och beteckningen ur (friluftsled) har återinförts, och i och med det möjliggörs samordning av skidspår längs Amiralsvägen. I Söderkulla har man ofta önskat att det skulle finnas fler möjligheter till gång. I och med denna lösning är separata leder avsedda för gång och skidåkning nu bredvid varandra.

Rekreationsrutterna i grönområdena och rekreationsområdena i Söderkulla granskas samtidigt som planen för nätverket av grönområden och rekreationsområdena i samarbete med enheten Gator och grönområden och enheten Idrottstjänster.

Dessutom har anteckningarna och bestämmelserna kompletterats till den del som de fattades från planförslaget på grund av ett problem med utskrivningen.

Ändringarna eller korrigeringsarna som gjorts i planmaterialet kräver inte ny framläggning av planmaterialet, eftersom de till sin natur är ändringar som inte väsentligt ändrar planens helhetslösning och således inte påverkar det allmänna intresset. Planens konsekvenser har inte heller förändrats anmärkningsvärt.

Detaljplanens beskrivning och bilagor har uppdaterats enligt behov.

Föredragande	Planläggningschef Roselius Eric
Förslag	Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar: 1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningen om förslaget samt 2) föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplaneändringen.
Behandling	
Beslut	Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.
Bilagor	

Kommunstyrelsen 05.05.2025 § 134

Föredragande	Ekonomidirektör Ahvonen Tuula
Ehdotus	Kommunstyrelsen beslutar: 1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningen om förslaget samt 2) föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplaneändringen.
Behandling	
Beslut	Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.
Bilagor	

Fullmäktige 26.05.2025 § 77 250/10.02.03/2022

Kommunstyrelsens förslag

Fullmäktige godkänner S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen.

Behandling

Beslut	Fullmäktige godkände enhälligt kommunstyrelsens förslag.
--------	--

Bilagor

- Bilaga 1 - S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, plankarta
- Bilaga 2 - S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, planbeskrivning
- Bilaga 3 - S26 Detaljplan för Lärdomsvägen, planbeskrivnings bilagor
- Bilaga 4 - S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, bemötanderapport