

N60 Genstigen, detaljplaneändring

MAAJAOS § 93

Markanvändningssektionen 9.12.2020

Beredare: Planläggare, Jani Ylimäki jani.ylimaki(at)sipoo.fi

Planarbetets bakgrund och skeden

Planarbetet anhängiggjordes 18.6.2020. Programmet för deltagande och bedömning var framlagt från 19.6.2020 till 18.7.2020. Inga åsikter lämnades in om programmet för deltagande och bedömning.

Planarbetets mål

I landsskapsplanen och generalplanen betecknas planeringsområdet som ett område för tätortsfunktioner och största delen av planeringsområdet ligger inom ett grundvattenområde. I planeringsområdet gäller detaljplanerna N 1 och N 24. I planerna betecknas planeringsområdet som parker (VP), (P) och (P1). Detaljplanerna trädde i kraft 19.12.1972 och 16.1.1994.

Målet med detaljplaneändringen är att förtäta tätortsstrukturen och därigenom skapa möjligheter att bygga tillräckligt med bostadshus i Nickby. I Sibbos nya strategi (fullmäktige 29.1.2018) ges riktlinjer för kommunens mål. Ett mål i strategin är att göra det möjligt för Sibbo att växa med cirka 600–800 invånare varje år. Ett av de viktigaste målen för kommunen är att inleda persontågtrafik mellan Kervo och Nickby i ett så tidigt skede som möjligt, och därigenom påskynda utvecklingen i tillväxtzonen Nickby–Tallmo. Utvecklingen av Nickby är tillsammans med Tallmo i nyckelposition när det gäller att inleda persontågtrafik på detta banavsnitt.

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 fortsatt med att utarbeta ett detaljplaneutkast utgående från programmet för deltagande och bedömning.

Planutkastets struktur

Man kommer till planändringsområdet med bil längs Parkgårdsvägen. Från Parkgårdsvägen kan man köra till kvartersområdena för små- och radhus (AR-3) som bildas i detaljplanen. När man fortsätter längs Parkgårdsvägen kommer man till kvartersområdet för flervåningshus (AK-10). Gång- och cykeltrafiken till planändringsområdet sker via Löfkullagränd, Nickbyvägen eller Parkgårdsvägen. Från busshållplatsen kan man promenera direkt till planområdet längs Genstigen.

Planen gör det möjligt att bygga flervåningshus i kvarter 2037 samt radhus i kvarteren 2038 och 2039.

I kvarter 2037 tillåts flervåningshus med högst fem våningar. Byggrätten för dem är sammanlagt 4 000 kvadratmeter våningsyta. För ekonomibyggnader anvisas en ytterligare byggrätt på 200 kvadratmeter våningsyta. Lekplatsens yta är totalt cirka 330 kvadratmeter. I kvarteret kan över 54 bilplatser byggas. Genom kvarteret går el- och vattenledningar och detta delområde ska hållas fritt med undantag för parkeringsplatsen. El- och vattenledningarna går under parkeringsplatsen.

I kvarter 2038 är det tillåtet att bygga radhusbostäder vars sammanlagda byggrätt är högst 1 000 kvadratmeter våningsyta. I kvarteret kan 15 bilplatser byggas.

I kvarter 2039 är det tillåtet att bygga radhusbostäder vars sammanlagda byggrätt är högst 1 000 kvadratmeter våningsyta. I kvarteret kan 15 bilplatser byggas.

Hela planeringsområdet har en areal på cirka 1,27 ha. Byggrätten i detaljplanen är 6 200 kvadratmeter våningsyta, varav 4 200 kvadratmeter våningsyta reserveras för kvartersområdet för flervåningshus och 2 000 kvadratmeter våningsyta för radhus.

Utlåtandegivare

Utlåtanden om utkastet till detaljplan och det övriga planmaterialet begärs åtminstone av följande instanser:

- NTM-centralen i Nyland
- Borgå museum/Landskapsmuseum för Östra Nyland (arkeologiska ärenden)
- Borgå museum/Landskapsmuseum för Östra Nyland (byggnadsarvet)
- Sibbo – Kommuntekniken
- Sibbo – Miljöövervakningen

Bilagor

Bilaga 1/ 7 § MARKSEKT: Plankarta till detaljplaneutkastet och planbestämmelser

Bilaga 2/ 7 § MARKSEKT: Detaljplaneutkastets beskrivning jämte bilagor

Utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för N 60 Detaljplaneändring för Genstigen i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med tekniska korrigeringar.

Markanvändningssektionen 08.09.2021 § 56

Beredare: Planläggare, Jani Ylimäki jani.ylimaki(at)sipoo.fi

Planarbetets bakgrund och skeden

Planarbetet anhänggjordes 18.6.2020. Programmet för deltagande och bedömning var framlagt från 18.6.2020 till 19.7.2020. Inga åsikter lämnades in om programmet för deltagande och bedömning. Planutkastet jämte nödvändigt material lades fram under tiden 14.1–12.2.2021. Fem myndigheter gav utlåtanden om planutkastet.

NTM-centralen i Nyland krävde i sitt utlåtande att den förändrade situationen för grönförbindelsen motiveras noggrannare när det gäller tillgängligheten till den nordliga och sydliga förbindelsen i Nickby. NTM-centralen krävde också i sitt utlåtande att buller- och vibrationssituationen i planeringsområdet utreds närmare. NTM-centralen bad också att ett skyddsavstånd på två meter mellan den lägsta schaktnivån och grundvattenytan införs i planbestämmelserna. Den artesiska grundvattenytan ska också beaktas vid byggandet. Även hanteringen av dagvattnet ska beaktas bättre i planen.

Byggnadstillsynen begärde i sitt utlåtande att man fäster uppmärksamhet vid vissa detaljer. Det ska utredas huruvida kvarteren för radhus har tillräckligt många parkeringsplatser. Bestämmelsen om datumparkering ska också granskas på nytt. Vad gäller bestämmelserna om fasaderna anser byggnadstillsynen att fasaderna i allmänhet borde vara av trä eller rappade. Byggnadstillsynen begärde också att överensstämmelserna mellan de riktgivande och bindande planbestämmelserna preciseras. En tydligare beskrivning av grundvattenområdet skulle också vara önskvärd.

Enligt Sibbo Energi kan de nya byggnaderna anslutas till fjärrvärmenätet. Sibbo Energi påminde också i sitt utlåtande om att beställaren ansvarar för eventuella kostnader som uppkommer i samband med flyttande av tekniska anordningar.

Borgå museum hade inget att anmärka på kulturmiljön. Enligt Borgå museum finns det inte heller något vägande skäl att utreda kulturarvet noggrannare.

Förslaget till detaljplan utarbetades utgående från utlåtandena. I förslaget justerades dimensioneringen för radhusens parkeringsplats och förstörades så att den räcker till för kvarterens behov. Parkeringsområdet i kvarter 2038 flyttades till vänster så att det på motsatta sidan om Genstigen finns ett område som ska planteras i stället för parkeringsplatser. Förbindelsen för gång- och cykeltrafik mellan radhuskvarteren placerades i en bättre vinkel för att göra anslutningen till grönområdet tydligare. Dimensioneringen för radhuskvarteren ändrades också en aning till följd av ändringen. Efter utkastskedet undersöktes buller- och vibrationssituationen mer ingående utgående från NTM-centralens utlåtande. En byggbarhets- och naturutredning beställdes också som konsultarbete. Planbestämmelserna precisades också i planförslaget.

Planarbetets mål

I landskapsplanen och generalplanen betecknas planeringsområdet som ett område för tätortsfunktioner och största delen av planeringsområdet ligger inom ett grundvattenområde. I planeringsområdet gäller detaljplanerna N 1 och N 24. I planerna betecknas planeringsområdet som parker (VP), (P) och (P1). Detaljplanerna trädde i kraft 19.12.1972 och 16.1.1994.

Målet med detaljplaneändringen är att förtäta tätortsstrukturen och därigenom skapa möjligheter att bygga tillräckligt med bostadshus i Nickby. I Sibbos nya strategi (fullmäktige 29.1.2018) ges riktlinjer för kommunens mål. Ett mål i strategin är att göra det möjligt för Sibbo att växa med cirka 600–800 invånare varje år. Ett av de viktigaste målen för kommunen är att inleda persontågtrafik mellan Kervo och Nickby i ett så tidigt skede som möjligt, och därigenom påskynda utvecklingen i tillväxtzonen Nickby–Tallmo. Utvecklingen av Nickby är tillsammans med Tallmo i nyckelposition när det gäller att inleda persontågtrafik på detta banavsnitt.

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.

Planförslagets struktur

Man kommer till planändringsområdet med bil längs Parkgårdsvägen. Från Parkgårdsvägen kan man köra till kvartersområdena för små- och radhus (AR-3) som bildas i detaljplanen. När man fortsätter längs Parkgårdsvägen kommer man till kvartersområdet för flervåningshus (AK-10). Gång- och cykeltrafiken till planändringsområdet sker via Löfkullagränd, Nickbyvägen eller Parkgårdsvägen. Från busshållplatsen kan man promenera till planområdet längs Genstigen.

Planen gör det möjligt att bygga flervåningshus i kvarter 2037 samt radhus i kvarteren 2038 och 2039.

I kvarter 2037 tillåts flervåningshus med högst fem våningar. Byggrätten för dem är sammanlagt 4 000 kvadratmeter våningsyta. För ekonomibyggnader anvisas en ytterligare byggrätt på 200 kvadratmeter våningsyta. Lekplatsens yta är totalt cirka 330 kvadratmeter. I kvarteret kan över 54 bilplatser byggas. Genom kvarteret går el- och vattenledningar och detta delområde ska hållas fritt med undantag för parkeringsplatsen. El- och vattenledningarna går under parkeringsplatsen.

I kvarter 2038 är det tillåtet att bygga radhusbostäder vars sammanlagda byggrätt är högst 1 000 kvadratmeter våningsyta. I kvarteret kan 15 bilplatser byggas.

I kvarter 2039 är det tillåtet att bygga radhusbostäder vars sammanlagda byggrätt är högst 1 000 kvadratmeter våningsyta. I kvarteret kan 15 bilplatser byggas.

Hela planeringsområdet har en areal på cirka 1,3 ha. Byggrätten i detaljplanen är 6 200 kvadratmeter våningsyta, varav 4 200 kvadratmeter våningsyta reserveras för kvartersområdet för flervåningshus och 2 000 kvadratmeter våningsyta för radhus.

Utlåtandegivare

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

- NTM-centralen i Nyland
- Borgå museum / Landskapsmuseum för Östra Nyland (arkeologiska ärenden)
- Borgå museum/Landskapsmuseum för Östra Nyland (byggnadsarvet)
- Sibbo – Kommuntekniken
- Sibbo – Miljöövervakningen

Föredragande

Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Förslag

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen godkänna bemötandena till utkastets utlåtanden och åsikter och lägga fram N 60 detaljplaneändring för Genstigen i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Behandling

Beslut Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag med ett par tekniska korrigeringar.

Kommunstyrelsen 20.09.2021 § 290

Föredragande Kommundirektör Grannas Mikael

Förslag Kommunstyrelsen beslutar godkänna bemötandena till utkastets utlåtanden och åsikter och lägga fram N 60 detaljplaneändring för Genstigen i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Behandling

Beslut Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Markanvändningssektionen 01.12.2021 § 100

Beredare: Planläggare Jani Ylimäki jani.ylimaki(at)sipoo.fi

Planarbetets bakgrund och skeden

Planarbetet anhängiggjordes 18.6.2020. Programmet för deltagande och bedömning var framlagt från 18.6.2020 till 19.7.2020. Inga åsikter lämnades in om programmet för deltagande och bedömning. Planutkastet jämte nödvändigt material lades fram under tiden 14.1–12.2.2021. Fem myndigheter gav utlåtanden om planutkastet. Utgående från utlåtandena utarbetades ett förslag till detaljplanen. Detaljplaneförslaget var framlagt under tiden 7.10–6.11.2021. Ett utlåtande och två anmärkningar lämnades in om detaljplaneförslaget.

NTM-centralen i Nyland kräver att hanteringen av dagvattnet preciseras. Definitionen av grundvattenområdet måste också preciseras i beskrivningen. Planbestämmelserna innehöll också brister angående bullerkraven utomhus.

Planbestämmelserna preciserades och beskrivningen uppdaterades utgående från utlåtandet i samarbete med NTM-centralen.

Enligt anmärkningen är man i grannkvarteret oroad för att parkområdet blir mindre, för att de nya byggnaderna skuggar, för trafiksäkerheten, för att detaljplanen strider mot planstommen, för byggnadernas höjd samt för buller- och vibrationsskador som uppstår under byggskedet. Man oroad sig också för att värdet på de intilliggande fastigheterna minskar.

I bemötandena granskades förändringarna i skuggorna som uppstått till följd av planeringen, grönområdesnätverket i Nickby och dess tillgänglighet granskades och man berättade om undersökningar som gjorts om kompletteringsbyggande.

De fullständiga utlåtandena och anmärkningarna samt bemötanden till dem bifogas till detta protokoll.

Planarbetets mål

I landsskapsplanen och generalplanen betecknas planeringsområdet som ett område för tätortsfunktioner och största delen av planeringsområdet ligger inom ett grundvattenområde. I planeringsområdet gäller detaljplanerna N 1 och N 24. I planerna betecknas planeringsområdet som parker (VP), (P) och (P1). Detaljplanerna trädde i kraft 19.12.1972 och 16.1.1994.

Målet med detaljplaneändringen är att förtäta tätortsstrukturen och därigenom skapa möjligheter att bygga tillräckligt med bostadshus i Nickby. I Sibbos nya strategi (fullmäktige 29.1.2018) ges riktlinjer för kommunens mål. Ett mål i strategin är att göra det möjligt för Sibbo att växa med cirka 600–800 invånare varje år. Ett av de viktigaste målen för kommunen är att inleda persontågtrafik mellan Kervo och Nickby i ett så tidigt skede som möjligt, och därigenom påskynda utvecklingen i tillväxtzonen Nickby–Tallmo. Utvecklingen av Nickby är tillsammans med Tallmo i nyckelposition när det gäller att inleda persontågtrafik på detta banavsnitt.

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.

Planförslagets struktur

Man kommer till planändringsområdet med bil längs Parkgårdsvägen. Från Parkgårdsvägen kan man köra till kvartersområdena för små- och radhus (AR-3) som bildas i detaljplanen. När man fortsätter längs Parkgårdsvägen kommer man till kvartersområdet för flervåningshus (AK-10). Gång- och cykeltrafiken till planändringsområdet sker via Löfkullagränd, Nickbyvägen eller Parkgårdsvägen. Från busshållplatsen kan man promenera till planområdet längs Genstigen.

Planen gör det möjligt att bygga flervåningshus i kvarter 2037 samt radhus i kvarteren 2038 och 2039. I kvarter 2037 tillåts flervåningshus med högst fem våningar. Byggrätten för dem är sammanlagt 4 000 kvadratmeter våningsyta. För ekonomibyggnader anvisas en ytterligare byggrätt på 200 kvadratmeter våningsyta. Lekplatsens yta är totalt cirka 330 kvadratmeter. I kvarteret kan över 54 bilplatser byggas. Genom kvarteret går el- och vattenledningar och detta delområde ska hållas fritt med undantag för parkeringsplatsen. El- och vattenledningarna går under parkeringsplatsen.

I kvarter 2038 är det tillåtet att bygga radhusbostäder vars sammanlagda byggrätt är högst 1 000 kvadratmeter våningsyta. I kvarteret kan 15 bilplatser byggas.

I kvarter 2039 är det tillåtet att bygga radhusbostäder vars sammanlagda byggrätt är högst 1 000 kvadratmeter våningsyta. I kvarteret kan 15 bilplatser byggas.

Hela planeringsområdet har en areal på cirka 1,3 ha. Byggrätten i detaljplanen är 6 200 kvadratmeter våningsyta, varav 4 200 kvadratmeter våningsyta reserveras för kvartersområdet för flervåningshus och 2 000 kvadratmeter våningsyta för radhus. Detaljplanen gör det möjligt att bygga bostäder för cirka 110–140 nya invånare.

Föredragande Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Förslag Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplanen.

Behandling

Beslut Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Kommunstyrelsen 14.12.2021 § 391

Föredragande Kommundirektör Grannas Mikael

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

Behandling

Beslut Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Fullmäktige 07.02.2022 § 5
28/10.02.03/2021

Kommunstyrelsens förslag

Fullmäktige godkänner detaljplanen N60 Genstigen.

Behandling

Beslut Fullmäktige godkände enhälligt kommunstyrelsens förslag.