

Tekniska nämnden

6.3.2012

TEKN § 30

ÄNDRING AV DETALPLANEN FÖR JÄRNVÄGSOMRÅDET
(ÄNDRING AV PLANE BETECKNINGEN/LÄGENHETEN
FAGERPARK RNR 755-406-6-115)

Kompletterande material Liisa Fagerlund ansöker med ett brev inlämnat den 31.12.2010 om ändring av gällande detaljplan för "Järnvägsområdet Bollstads och Sjundby byars områden kvarteren 26 och delvis 23 samt trafik-, special- och vägområden". Sökanden motiverar sin ansökan med att planebeteckningen är föråldrad och att lägenheten redan tidigare har varit i bostadsbruk.

Detaljplaneändringen berör lägenheten Fagerpark RNR 755-406-6-115 i kommuncentrum (lägenhetens yta är ca 0,69 ha). Lägenheten befinner sig invid järnvägen, brevid järnvägsstationstomten. Meningen är att uppdatera och ändra detaljplanens planebeteckning till att motsvara den verkliga situationen. Sökanden föreslår att lägenhetens detaljplanebeteckning ändras från LR till AL.

Enlig sökanden har kommunen den 13.6.2002 samtyckt till att lägenheten styckas för användning i strid mot planen och kommunen har utan villkor godkänt styckningen. Dessutom har lantmäteriverket registrerat ifråga varande fastighet den 22.10.2002 med diarienummer 2001-695461 och arkivbeteckningen 755:2002:26. Enligt sökanden har objektet för planeändringen, som tidigare var en del av det forna järnvägsområdet 6:79, alltid huvudsakligen varit i bostadsbruk. Dessutom har det på fastighetens område redan tidigare funnits affärsverksamhet. Man ansöker om att ärendet behandlas i brådskande ordning.

Detaljplanen för "kvarter 26 och delvis kvarter 23 samt trafik-, special- och vägområdena på järnvägsområdet i Bollstad och Sjundby byar" har godkänts i kommunfullmäktige den 23.9.1996. I denna plan innebär planebeteckningen LR järnvägsområde. På ett LR-område får man bygga byggnader och konstruktioner som behövs för en busstation. Beteckningen AL, som föreslås som ny beteckningen för området, innebär kvartersområde för bostads-, affärs- och byråbyggnader.

Den på lägenheten befintliga byggnaden är i bostadsbruk. Trots att en ändring av delgeneralplanen norr om järnvägen är för tillfället anhängiggjord på detaljplaneområdet är det möjligt att ta itu med den nu aktuella ändringen av detaljplanen som ett skilt projekt. Ändringen av delgeneralplanen kommer ännu att ta tid och det finns inga kända hinder för en ändring av planebeteckning. Ändringen av planebeteckningen skulle bekräfta den aktuella lägenhetens verkliga bruksändamål. Lägenheten ligger centralt i kommuncentrum och är stor.

Protokolljusterarnas signaturer		Utdragets riktighet bestyrkes av	
Nämnd	Kommunstyrelsen	Kommunfullmäktige	Sjundeå
			Namn
			tjänsteställning

I förslaget till ändring av delgeneralplanen för området norr om järnvägen bär lägenheten Fagerpark Rnr 755-406-6-115 beteckningen SR, vilket innebär område skyddat på basen av byggnadslagstiftningen. I förslaget beskrivs SR-beteckningen på följande sätt: Del av en nationellt sätt värdefull bebyggd kulturmiljö, som bör skyddas i samband med områdets detaljplanering. Områdets nuvarande byggnadsbestånd bör skyddas och man bör utveckla dess parklika karaktär.

Områdets nuvarande funktioner (boende, järnvägsunderhållet och småskalig affärsverksamhet) kan bevaras och man kan öka en verksamhet som stöder utvecklandet av dem, ny småföretagsverksamhet och övrig verksamhet som betjänar allmänheten. Med detaljplanen preciserar man avgränsningarna mellan de olika funktionerna. Ny- och tilläggsbyggandet bör anpassas efter det nuvarande byggnadsbeståndet. I samband med nybyggandet bör man sträva till att skapa uteområden som är skyddade för trafikbuller. Man bör i samband med underhållet, upprustandet och grundreparationen av det byggnadsstånd som tillkommit före år 2008 tillämpa direktiven och kraven på buller- och vibrationsskyddet så att byggnadernas skyddade värden bevaras.

Enligt markanvändnings- och byggnadslagens 63 § bör man meddela om angängiggörandet av planläggningen på ett sådant sätt att delägarna har möjlighet att få uppgifter om planläggningens utgångspunkter, den planerade tidtabellen samt om tillvägagångssätten med deltagande och bedömning. Informerandet bör ordnas på ett sätt som är lämpligt med tanke på planens mål och betydelse.

Tekniska nämnden har kungjort anhängiggörandet av det nu aktuella planläggningsinitiativet som en del av ändringen av delgeneralplanen för området norr om järnvägen i samband med planläggningsöversikten för år 2011 den 1.2.2011 § 3. Den ifråga varande ändringen av delgeneralplanen befinner sig för tillfället i förslagsskedet. Lägenheten som är objekt för det nu aktuella planläggningsinitiativet ligger på ifråga varande delgeneralplanområde. Enligt markanvändnings- och byggnadslagens 7 § är en planläggningsöversikt alltid samtidigt ett meddelande om anhängiggörandet av de i den presenterade planerna.

Enligt markanvändnings- och byggnadslagens 30 § 2 mom. informerar man om att man reserverar tillfälle för att framföra åsikter på det sätt som konstaterats i planen för deltagande och bedömning och som är ett fungerande sätt med tanke på att delägarna ska få information. Såvida man inte anser något annat sätt att informera vara lämpligt med tanke på ärendets natur, bör ärendet kungöras så som de kommunala meddelandena kungörs i kommunen. Ett meddelande bör dock alltid publiceras i minst ett på orten allmänt läst tidning.

Protokolljusterarnas signaturer		Utdragets riktighet bestyrkes av	
Nämnd	Kommunstyrelsen	Kommunfullmäktige	Sjundeå
			Namn
			tjänsteställning

Tekniska nämnden

6.3.2012

Då det är fråga om en till sin betydelse mindre viktigt planeprojekt, är det inte nödvändigt att uppgöra en i MRL 63 § åsyftad plan för deltagande och bedömning. Det i lagen åsyftade deltagandet och interaktionen anordnas genom att höra grannarna och anordna en täckande myndighetsrunda.

Kompletterande material och bilagor

- Som kompletterande material ett kartutdrag över området kring lägenheten Fagerpark RNr 755-406-6-115.
- Som kompletterande material detaljplanen för kvarter 26 och delvis kvarter 23 samt trafik-, special- och vägområdena vid järnvägsområdet på Bollstads och Sjundby byars område.
- Som kompletterande material Liisa Fagerlunds ansökan gällande ändring av planebeteckningen för lägenheten Fagerpark RNr 755-406-6-115.

*Föredragare: Kommuningenjör Markku Kärkkäinen tel. 050 386 0804,
e-post markku.karkkainen@siuntio.fi*

Förslag:

Nämnden beslutar att

- inleda ändringen av detaljplanen för järnvägsområdet (ändring av planebeteckningen/Fagerpark RNr 755-406-6-115).
- det inte är nödvändigt att uppgöra en plan för deltagande och bedömning i enlighet med MRL 63 § eftersom det är frågan om en mindre betydande planeändring. Det i lagen åsyftade deltagandet och interaktionen anordnas genom att höra grannarna och genom att genomföra en täckande myndighetsutlåtanderunda.

Beslut:

Nämnden beslöt att

- inleda ändringen av detaljplanen för järnvägsområdet (ändring av planebeteckningen/Fagerpark RNr 755-406-6-115).
- det inte är nödvändigt att uppgöra en plan för deltagande och bedömning i enlighet med MRL 63 § eftersom det är frågan om en mindre betydande planeändring. Det i lagen åsyftade deltagandet och interaktionen anordnas genom att höra grannarna och genom att genomföra en täckande myndighetsutlåtanderunda.

Tekn 6.3.2012 § 30

Protokolljusterarnas signaturer		Utdragets riktighet bestyrkes av	
Nämnd	Kommunstyrelsen	Kommunfullmäktige	Sjundeå
			Namn
			tjänsteställning

Tekniska nämnden

6.3.2012

Bilaga 5

Senaatti-fastigheter har sålt stationsbyggnaden jämte en del av järnvägsområdet. Den nya ägaren föreslår att området anvisas för fristående bostadshus.

I denna situation är det ändamålsenligt att avgränsa detaljplaneändringen till området: lägenheten Fagerpark och det område som Senaatti-fastigheter sålde i samband med stationsbyggnaden.

För att hörandet under beredningsskedet skall uppfylla markanvändnings- och bygglagens bestämmelser är det motiverat att framlägga planeändringen till offentlig behandling som utkast.

Kompletterande material och bilagor

- utkastet till ändring av detaljplanen som bilaga

Föredragning: Kommuningenjör Markku Kärkkäinen tel. 050 386 0804, e-post: markku.karkkainen@siuntio.fi

Förslag:

Nämnden besluter att framlägga utkastet till ändring av detaljplanen till offentligt påseende i enlighet med markanvändnings- och bygglagens § 30 bestämmelser och att be om utlåtanden från följande instanser:

- Sjundeå kommuns miljö- och byggnadsnämnd
- Nylands NTM-central
- Nylands förbund
- Museiverket
- Västra Nylands landskapsmuseum
- Trafikverket
- Senaatti-fastigheter
- Regionarkitekt Rauli Ailus
- Ingå-Sjundeå miljöförening rf
- Kommunens arbetsgrupp för trafiksäkerhet
- Markägarna till området som skall undergå ändring av detaljplan
- Rågrannarna till området som skall undergå ändring av detaljplan

Behandling:

Vid behandlingen ändrade föredraganden sitt beslutsförslag enligt följande:

Ändrat beslutsförslag:

- Väganslutningen till Fagerpark lägenheten bör ordnas direkt från Bollstadvägen
- Byggrätten i kvarteren får vara högst 0,35 alltså samma byggrätt som radhuskvarteret vid Stationsvägen har

Protokolljusterarnas signaturer		Utdragets riktighet bestyrkes av	
Nämnd	Kommunstyrelsen	Kommunfullmäktige	Sjundeå
			Namn
			tjänsteställning

Tekniska nämnden

6.3.2012

- Att framlägga utkastet till ändring av detaljplanen till offentligt påseende i enlighet med markanvändnings- och bygglagens § 30 bestämmelser och att be om utlåtanden från följande instanser:
 - o Sjundeå kommuns miljö- och byggnadsnämnd
 - o Nylands NTM-central
 - o Nylands förbund
 - o Museiverket
 - o Västra Nylands landskapsmuseum
 - o Trafikverket
 - o Senaatti-fastigheter
 - o Regionarkitekt Rauli Ailus
 - o Sjundeå Boendeförening rf.
 - o Siuntion kulttuuriympäristö ry. – Sjundeå kulturmiljö rf.
 - o Ingå-Sjundeå miljöförening rf
 - o Kommunens arbetsgrupp för trafiksäkerhet
 - o Markägarna till området som skall undergå ändring av detaljplan
 - o Rågrannarna till området som skall undergå ändring av detaljplan

Beslut:

Enligt ändrade beslutsförslaget.

=====

Protokolljusterarnas signaturer		Utdragets riktighet bestyrkes av	
Nämnd	Kommunstyrelsen	Kommunfullmäktige	Sjundeå
			Namn
			Tjänsteställning