

Ändring av detaljplan på tomt 1 i kvarter 230 i Klockarbergens (102) stadsdel i Nagu

Bygg- och miljönämnden 03.05.2023 § 76

Beredare

Planläggningsarkitekt Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918
fornamn.efternamn@pargas.fi

Markägaren har 18.4.2023 tagit kontakt med staden angående en ansökan om en detaljplaneändring som gäller affärsbyggnadstomt 1 i kvarter 230 i Nagu centrum intill Skärgårdsvägen mitt emot kyrkan. Enligt den gällande detaljplanen har tomten 650 m² vy byggrätt för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Målet med detaljplaneändringen är att öka byggrätten på tomten och möjliggöra bryggeri- och restaurangverksamhet samt tillhörande funktioner på tomten. Till ansökan om planändring har bifogats långt gående planskisser av vilka det eftersträvade slutresultatet framgår. Genom detaljplaneändringen utreds och avgörs bland annat tomtens nya användningsändamål, våningsyta, infarts- och parkeringsarrangemang och byggande i fler än en våning.

För tomten beviljades i april 2022 undantag som möjliggör ansökan och beviljande av bygglov för att genomföra den första fasen av projektet redan innan detaljplaneändringen utarbetats och godkänts. De följande faserna i projektet, alltså att utvidga helheten med separata restaurang- och lagerbyggnader, förutsätter en detaljplaneändring.

Eftersom målet är en betydlig ökning av byggrätten genom att ändra detaljplanen, är det nödvändigt att göra ett markanvändningsavtal mellan markägaren och staden. På basis av preliminära diskussioner är det möjligt att komma överens om upprättandet av planen med den som påbörjar projektet så att planen kan upprättas antingen i stadens regi eller av en konsult under ledning av staden. Förfarandet som väljs beaktas när markanvändningsavtalet görs upp.

Ändringen av detaljplanen ingår inte i planläggningsprogrammet för år 2023. Enligt § 18 i stadens förvaltningsstadga beslutar stadsstyrelsen om godkännande av stadens planläggningsprogram. Stadsstyrelsen kan även besluta om att en plan ska utarbetas eller ändras (punkt 8 g).

Bilaga

Ansökan med bilagor

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden föreslår för stadsstyrelsen att ändringen av detaljplanen för tomt 1 i kvarter 230 i Klockarbergens (102) stadsdel i Nagu inleds och att beredningsmaterialet när det blir färdigt framläggs offentligt i samband med kungörandet av planen.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning efter Stadsstyrelsens beslut

Planläggningen, mätningen, byggnadstillsynen, tekniska stödtjänster, näringslivstjänster, förvaltningstjänster, skärgårdsnämnden

Beredare	Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888 fornamn.efternamn@pargas.fi
Bilaga	Ansökan med bilagor
Föredragande	Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Stadsstyrelsen beslutar att ändringen av detaljplanen för tomt 1 i kvarter 230 i Klockarbergens (102) stadsdel i Nagu inleds och att beredningsmaterialet när det blir färdigt framläggs offentligt i samband med kungörandet av planen.
Beslut	Förslaget godkändes.
Delgivning	Sökande, planläggningsenheten

Bygg- och miljönämnden 31.01.2024 § 11
366/10.02.03/2023

Beredare	Planläggningsarkitekt Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918 fornamn.efternamn@pargas.fi
	<p>Efter beslutet om att inleda en detaljplaneändring kom planläggningen i Pargas stad i samförstånd med markägaren överens om att detaljplaneändringen ska upprättas av staden.</p> <p>Inledandet av arbetet med detaljplaneändringen har meddelats i Pargas Kungörelser 8.6.2023. Information om beredningsmaterialet har skickats för kännedom till stadens olika förvaltningar och behöriga myndigheter.</p> <p>Det lämnades inte in några åsikter med anledning av beredningsmaterialet.</p> <p>Caruna Ab gav ett utlåtande om beredningsmaterialet. Enligt utlåtandet har Caruna Ab ett eldistributionsnät i planområdet och företaget gör behövliga flyttningar av ledningar och transformatorer på beställarens bekostnad. Då ledningar flyttas krävs det att det ordnas en ny bestående placering för dem.</p> <p>Det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland gav ett utlåtande om beredningsmaterialet. Enligt utlåtandet ska läget av planområdet på en med tanke på bybilden ytterst central plats nära kyrkan, intill ett RKY-område beaktas i planeringen. Närområdet är i huvudsak lågt bebyggt, högst i en eller två våningar. Det regionala ansvarsmuseet anser att byggandet som detaljplanen möjliggör till sin höjd och övriga särdrag ska anpassas till miljön och således kan byggande i högst två våningar anvisas i planen. Att styra byggandet också på andra sätt, som genom planbestämmelser, är särskilt viktigt. Planens konsekvenser för bybilden och den byggda kulturmiljön bör bedömas. Det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland som ska höras när planeringen fortskrider ska läggas till som intressent i planen för deltagande och bedömning.</p>

NTM-centralen i Egentliga Finland gav inget utlåtande men kommenterade beredningsmaterialet enligt följande: planeringsområdet ligger intill en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY), Nagu kyrka med omgivning, på en mycket central plats i Nagu kyrkby, vilket ska beaktas i planeringen. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid fastställande av byggrätt och styrning av byggande så att de anpassas till miljön. NTM-centralen omfattar det som det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland framförde i sitt utlåtande, att byggande i högst två våningar är lämpligt i området. Det skulle vara bra att räkna upp de centrala konsekvenserna som bedöms i programmet för deltagande och bedömning. Särskilt konsekvenserna för den byggda kulturmiljön framstår i detta planprojekt på grund av områdets läge. Även planprojektets konsekvenser för klimatet ska ingå i konsekvensbedömningen. Konsekvenserna för klimatet skulle vara nyttigast att bedöma redan i utkastskedet så att planlösningen på basis av bedömningen kunde göras mer klimathållbar. Det är bra att styra byggandet i en klimathållbar riktning genom planbestämmelser.

Staden antecknar Caruna Ab:s utlåtande för kännedom. Utlåtandet från det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland och kommentarerna från NTM-centralen i Egentliga Finland har beaktats i upprättandet av planförslaget.

Planförslaget är nu färdigt. Ändringen av detaljplanen möjliggör byggande av verksamhetsbyggnader på tomt 1 i kvarter 230 i Klockarbergens (102) stadsdel i Nagu. Detaljplaneändringen har upprättats utifrån en referensplan som utarbetats av markägaren och hans arkitekt. Det huvudsakliga användningsändamålet för tomten enligt den gällande detaljplanen, bostads- och affärsbyggande (AL), ändras till byggande av verksamhetsbyggnader (KTY-13). Utöver det nya huvudsakliga användningsändamålet tillåts på tomten affärsbyggande och andra funktioner som kompletterar byggande av verksamhets- och affärsbyggnader och som inte orsakar olägenheter för miljön. Kravet på antalet bilplatser på tomten ändras i enlighet med verksamheten. På tomten anvisas en större byggnadsyta än i den gällande detaljplanen och en större byggrätt, 650 -> 2 000 m² vy. Det största tillåtna våningsantalet för nybyggen ändras från en till två.

Under den tid planförslaget är framlagt kommer tillbörliga myndighetsutlåtanden att inhämtas om förslaget. Växelverkan genomförs enligt programmet för deltagande och bedömning. Staden ingår ett markanvändningsavtal med markägaren.

Bilaga

Planförslaget med tillhörande planbestämmelser och teckenförklaringar
Planbeskrivningen med bilagor

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar att offentligt framlägga förslaget till detaljplaneändring för tomt 1 i kvarter 230 i Klockarbergens (102) stadsdel och begära in behövliga myndighetsutlåtanden.

Bygg- och miljönämnden föreslår samtidigt att stadsstyrelsen godkänner planen, om det inte under tiden då planförslaget är framlagt inkommer anmärkningar eller utlåtanden som kräver ändringar i förslaget eller som föranleder ändringar.

Beslutet justeras genast.

Beslut

Antecknades att stadsstyrelsens representant Kaj-Johan Karlsson inte deltog i behandlingen av ärendet på grund av jäv till följd av anställnings- eller uppdragsförhållande enligt § 28 i förvaltningslagen.

Förslaget godkändes. Beslutet justerades genast.

Delgivning

Planläggningsenheten, byggnadstillsynen