

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

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 bybildens ytterst centrala 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 bybildens 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

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 § 53
366/10.02.03/2023

Beredare

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

Förslaget till detaljplaneändring för tomt 1 i kvarter 230 i Klockarbergens stadsdel har varit framlagt 9.2–11.3.2024. Samtidigt begärdes utlåtanden om förslaget av berörda myndigheter.

Det kom in tre utlåtanden om och en anmärkning mot planförslaget. Ett sammandrag av utlåtandena och anmärkningen samt planläggningens bemötanden av dem finns som separat bilaga.

Egentliga Finlands förbund gav inget utlåtande om planförslaget, eftersom förbundet inte har något att anmärka på, planen inte står i strid med vare sig landskapsplanläggningen eller annan planering i Egentliga Finland.

Egentliga Finlands räddningsverk hade inget att yttra om planförslaget.

NTM-centralen i Egentliga Finland och det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland fäste båda uppmärksamhet vid samma sak i planförslaget: mängden byggande som planen möjliggör på tomten är stor och skulle vara bra att delas upp. Att byggnadsmassan delas upp och anpassas till miljön är bra att säkerställa genom planbestämmelser. Av den anledningen har till planbestämmelserna lagts till en bestämmelse, enligt vilken den byggrätt i kvadratmeter våningsyta som anvisas i planen ska delas upp på minst tre separata mindre byggnader. Byggnaderna kan kopplas till varandra med en separat förbindelsegång. På så sätt säkerställs byggande i enlighet med planbeskrivningens referensplan på tomten.

Caruna Ab konstaterade i sitt utlåtande och sin anmärkning mot beredningsmaterialet att Caruna Ab har 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. I norra kanten av planområdet söder om Skärgårdsvägen i ett allmänt vägområde som ägs av staten finns en jordkabel på 20 kV som leder till ett kabelskåp i planområdet längs med tomtens rålinje 203–37. Från kabelskåpet fortsätter nergrävda lågspänningskablar på 0,4 kV till flera intilliggande tomter. Staden tar del av Caruna Ab:s utlåtande om planförslaget och konstaterar att utlåtandet ska beaktas när det byggs på tomten.

Ägaren av grannfastigheten lämnade en omfattande och mångsidig anmärkning mot planförslaget. Största delen av anmärkningen gäller saker som inte hänför sig till planen och som det inte är ändamålsenligt att bemöta i detta sammanhang. Anmärkningen är delvis sekretessbelagd så dess innehåll kan inte beskrivas i sin

helhet här. Anmärkaren framför följande orosmoment som faktiskt gäller ändringen av detaljplan:

- tillräckligheten av hushållsvatten i området
- behandlingskapaciteten av avloppsvatten i området
- lämpligheten av den planerade verksamheten i planområdet i närheten av centrumfunktioner och bostäder samt verksamhetens effekt på hälsa och säkerhet

Syftet med detaljplaneändringen är att utveckla tomten i centrumområdet genom att anvisa den ett nytt användningsändamål som är lämpligt för Nagu centrum, men som inte orsakar olägenheter för boende eller övriga centrumfunktioner. Eftersom området ligger mitt i kyrkbyn, förändras miljön oundvikligen. I planlösningen har terräng- och landskapsförhållandena i området beaktats och mängden planerat byggande har omsorgsfullt anpassats till miljön. Enligt konsekvensbedömningen som bifogats till planbeskrivningen (bilaga 7) orsakar verksamheten på fastigheten inte följande olägenheter i större utsträckning än normalt:

- luktolägenheter
- avfallsmängd
- buller
- ljusföroreningar
- trafik
- vattenförbrukning
- belastning på behandling av avloppsvatten

Planförslaget behöver inte ändras med anledning av anmärkningen.

Kompletteringen som gjorts i en planbestämmelse med anledning av utlåtandena från NTM-centralen i Egentliga Finland och det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland är obetydlig till sin natur och planförslaget behöver inte framläggas på nytt. Markägaren har hörts med anledning av kompletteringen. Detaljplaneändringen kan godkännas när parterna har undertecknat markanvändningsavtalet i anslutning till projektet.

Bilaga	Det justerade planförslaget med tillhörande planbestämmelser och teckenförklaringar Den justerade och kompletterade planbeskrivningen med bilagor Sammandrag av utlåtanden och anmärkningar och bemötanden av dem
Kompletterande material	Utlåtanden om planförslaget (5 st.)
Föredragande	Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Bygg- och miljönämnden föreslår att stadsstyrelsen föreslår för stadsfullmäktige att stadsfullmäktige 1. ger ovanstående som sitt bemötande av och som stadens välmotiverade ställningstagande till de inkomna åsikterna och 2. godkänner det justerade planförslaget till detaljplaneändring för tomt 1 i kvarter 230 i Klockarbergens (2) stadsdel.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

NTM-centralen i Egentliga Finland, Egentliga Finlands förbund, det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland, Caruna Ab, Egentliga Finlands räddningsverk och den intressent som lämnat in en anmärkning