

UTREDNING TILL FÖRSLAGET TILL DETALJPLANEÄNDRING GÄLLANDE DEN DETALJPLANEKARTA SOM ÄR DATERAD DEN 05.06.2012

1. BASINFORMATION OCH UPPGIFTER OM DIARIEFÖRING

1.1 Uppgifter om diarieföring

Ändringen av detaljplanen gäller den mellersta och västra delen av järnvägsområdet (LR) i den gällande detaljplanen för Sjundea kommuncentrum .

Till ändringsområdet hör största delen av lägenheten Fagerpark Rn 6:115 samt en avskild del, fotgängarstråken och en i planeändringen anvisad köranslutning från fastigheten 755-406-6-79.

I samband med ändringen av generalplanen för kommuncentrum har man för planeområdet uppgjort följande basutredningar:

Inventering över kulturmiljön, som består av en byggnadsinventering och en utredning över landskapet i kulturmiljön. Landskapsplanering Hemgård, Arkitektbyrå Anna-Liisa Nisu, .Björklund, livonen Arkitekter.

Rapport över markanvändning, boende och trafik för västra Nyland

Utredning över tjänster, Entrecon Oy

Bullerutredningar, WSP-konsulter

Vibrationsutredningar, WSP-konsulter

Utredningar över anslutningsstrafiken, WSP-konsulter

Trafiknätverksutredning, WSP-konsulter

Buller- och vibrationsutredningarna för området norr om banan har uppdaterats till den del som gäller planeändringsområdet (som bilaga)

1.2 Avsikten med detaljplanen

Planeringsområdets detaljplanebeteckningar är föråldrade eftersom området inte längre används för järnvägstrafikens behov och området är i privat ägo. Med planeändringen tryggar man att den nationellt sett värdefulla parkmiljön och den bebyggda miljön bevaras samt möjliggör områdets användning för boende och affärsverksamhet.

(2. SAMMANFATTNING)

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning över förhållandena på planeringsområdet

Områdets byggnader och trädbestånd är en del av stationsmiljön som byggdes i början av 1900-talet, där byggnaderna varvas med planteringar. I väster dominerar syn av den ståtliga trädraden i områdets södra del. Trädraden syns långt mot söder. Det tycks ursprungligen ha funnits fyra trädrader. De mittersta har tålt tidens tand sämre än de andra. I stationsområdets östra del, utanför planeändringsområdet finns lika ståtliga träd i två rader. Man anlände till stationen via den allén, före den planskilda korsningen byggdes. Det trädbestånd som grönskat i mitten av området, norr om stationen, har med tiden förfallit.

Den dominerande byggnaden bland områdets byggnadsbestånd är järnvägsstationen, som byggdes under åren 1901-1903 enligt Bruno Granholms ritningar för den mindre typen av IV-klassens stationsbyggnader. Sjundeå kommuns nuvarande centrum – det tidigare stationsområdet – uppstod omkring denna byggnad; därför är byggnaden med sin omgivande park alldeles central med tanke på centrumidentiteten. Den rikligt utsmyckade byggnaden är värdefull både sett ur historisk, byggnadshistorisk och landskapsmässig synvinkel.

På östra sidan om stationsbyggnaden byggdes ett varumagasin och på den nordvästra sidan ett avträde. Båda antagligen efter Granholms ritningar. Båda byggnaderna är byggnadshistoriskt sett värdefulla och sällsynta med tanke på byggnadstidpunkten.

Den tidigare bostadsbyggnaden i 1 ½ våning för järnvägsarbetarna dominerar planeringsområdets västra del. Den är byggd på 1920-talet eller tidigare. Byggnaden är värdefull ur byggnadshistorisk, historisk och landskaplig synvinkel. Objektet är sällsynt på grund av byggnadstidpunkten. Bastubyggnaden (sannolikt ritad av Bruno Granholm), som står mittemellan bostadsbyggnaden och stationsbyggnaden, är byggnadshistoriskt sett värdefull och sällsynt med tanke på byggnadstidpunkten. Det finns dessutom en gammal jordkällare på området. Den har ändrats om till bilskydd på 2000-talet. I kulturmiljöutredningen över Sjundeå kommuncentrum nämns dessutom en lagerbyggnad (tidigare avträde) i en våning, som ansågs höra till det ursprungliga stationsområdet. Uppgiften har senare visat sig vara felaktig – byggnaden härrör från början av 1960-talet.

Planeringsområdet finns på ett grundvattenområde.

3.2 Planeringssituationen

Fram till slutet av år 2010 var området mellan järnvägen, Sjundeå å och Brännmalmsbäcken definierad som en nationellt sett värdefull bebyggd kulturmiljö. Den nuvarande statusen är "värdefull kulturmiljö på landskapsnivå" och planeringsområdet är en del av detta område.

Landskapsplanen har fastställts den 26.11.2006. I den har planeändringsområdet betecknats som område för tätortsfunktioner. En delgeneralplan som kommunfullmäktige har fastställt den 22.3.1993 har uppgjorts för området. Den har fastställts av länsstyrelsen (den har rättsverkan). Där har området försetts med beteckningen PC, område för tjänster och förvaltning i tätortsområde (e max = 0,6).

År 2008 uppgjordes på Sjundeå kommuncentrums område ett ändringsförslag (Björklund, livonen Arkkitehdit Oy), som godkändes i kommunfullmäktige den 6.10.2008 efter framläggning till den del som gällde området söder om banan. Den har laga kraft (HFD mars 2009). Utvecklandet av förslaget till ändring av generalplanen för området norr om banan pågår. Planeringsområdet finns med i förslaget SR-område. I de avgivna utlåtandena och anmärkningarna behandlades den av Ekenäs museum, Banförvaltningscentralen, Jarmo Wright och Martina Motzbäuchel, Veera Alestalo och Tuomas Tanner, Liisa Fagerlund samt i en gemensam anmärkning Sjundeå egna hemsförening, Affärsfastighet Djupbäck Tarja och Ari Pekka Tahvanainen. En del av dessa omnämningen var sådana att de kan tas i beaktande först i det skede då detaljplanen uppgörs – dvs. delvis även i denna ändring av detaljplanen.

3.3 Grundkarta

Som utgångskarta har man använt den grundkarta som för hand uppritats över Sjundea kommuncentrum år 1994 och som vektorerades år 2008 (fast den då inte uppdaterades). På planeändringsområdet och i dess omedelbara närhet stämmer kartan överens med dagsläget.

4. DE OLIKA SKEDENA I PLANERINGEN AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

4.1 Behovet och igångsättandet av planeringen

Planeringen inleddes i augusti 2011.

4.2 Delägande och samarbete

Det har inte uppgjorts en skild plan för deltagande och bedömning över detaljplaneändringen. Delägande har informerats på följande sätt hittills:

Man har tre gånger diskuterat med markägaren till lägenheten Fagerpark. En representant för Västra Nylands landskapsmuseum deltog i en av träffarna och då besöktes platsen. Med den nya ägaren till den avskilda delen av lägenheten 6:79 har diskuterats två gånger.

För Fagerparks del har man uppgjort ett utkast till detaljplan, som är daterad den 16.12.2011. Den har skickats till påseende till områdets markägare, nära grannar och landskapsmuseet. På basen av den inlämnade responsen beslöt Sjundea kommuns tekniska nämnd den 17.1.2012 att utvidga planeändringen att omfatta hela generalplaneförslagets SR-område. I det nya utkastet hade Fagerparks område (kvarter 1) bevarats oändrad. Man beslöt att behandla de utlåtanden och anmärkningar som inlämnats över det området samtidigt med de utlåtanden och anmärkningar som kommer att avgas över det utvidgade planeutkastet.

Det utvidgade planeutkastet var framlagt till påseende under tiden 19.3-3.4.2012. Tretton utlåtanden eller anmärkningar avgavs över det. Därtill hade det avgivits sex utlåtanden, anmärkningar och annan respons över december månads utkast. På basen av utlåtandena har planen lättats upp enligt följande:

- Den totala våningsytan har förminskats från 4400 m² till 3000 m².
- Antalet envåningsbyggnader med vind och tvåvåningsbyggnader har förminskats från 14 till nio.

4.3 Målen med detaljplaneändringen

Planeringsområdet har ett företagsekonomiskt sett utmärkt läge som granne med järnvägsstationen på ett område som hör till metropolområdets utvidgnings-/matartrafikområde. Å andra sidan är det fråga om en helhet av bebyggd miljö och parkmiljö som är värdefull på landskapsnivå, där både huvud- och ekonomibygnaderna har sin viktiga roll.

Målet är att utveckla boende och småskalig affärsverksamhet på den skyddade kulturmiljöns villkor. Man strävar till att, inom ramen för det ovan sagda, placera nybygget så att bullret från spårtrafiken minskar på Bollstad-området.

Det anhängiggjorda förslaget till ändring av generalplanen för den norra delen av Sjundeås centrumområde, innehåller tre planebestämmelser som angår planeringsområdet (de formuleringar, som eventuellt avviker från det planeförslag som var framlagd till påseende och som godkändes för den södra delens del, visas inom parenteser :

Den på landskapsnivå sett värdefulla kulturmiljön (Nationellt sett värdefull bebyggd kulturmiljö)

- Områdets kulturmiljö som är värdefull framför allt som byalik helhet, bör bevaras.
- Det ny- och tilläggsbyggande som sker på fastighets-, gatu- och allmänna områden bör dimensioneras så att den passar in i det skyddade byggnadsbeståndet. I samband med nybyggande bör man sträva till att skapa uterum som är skyddade för trafikbuller.
- I områdets underhåll bör man fästa särskild uppmärksamhet vid att bevara, förnya och sköta om grönmiljöns typiska drag, såsom trädbeståndet samt häckar som avgränsar det allmänna och det privata rummet. Man kommer att uppgöra en skötselplan för miljön. Landskapsmuseets utlåtande kommer att inbegäras över den.
- (- Vid den fortgående skötseln av området bör man fästa särskild uppmärksamhet vid att bevara miljöns typiska drag, såsom trädbeståndet och häckarna som avgränsar det privata och offentliga rummet.)
- Man bör inhämta landskapsmuseets utlåtande om de allmänna rummens planer och de material, inventarier, anläggningar och apparater som används i dem.
- Man bör vid behov inhämta landskapsmuseets utlåtande över nybyggandet samt byggnadernas utvidgnings-, reparations- och ändringsarbeten.

Grundvattenområde

- Man får med detaljplanen inte anvisa funktioner till området som kan utgöra en risk för grund/ytvattnen
- Byggnadsplatserna bör placeras så att allt avloppsvatten kan ledas till det kommunala avloppet.
- Man bör planera vägtrafiken och gatuområdena samt lederna så att trafiken och vägunderhållet inte skadar grundvattenkvaliteten.

Område som skall skyddas med stöd av byggnadslagstiftningen

- Del av en å landskapsnivå värdefull bebyggd kulturmiljö, som bör skyddas i samband med områdets detaljplanering.
- (Del av en nationellt sett värdefull bebyggd kulturmiljö, som bör skyddas i samband med områdets detaljplanering.)
- Områdets nuvarande byggnadsbestånd bör bevaras och man bör utveckla den för stationsmiljön typiska parklika karaktären. För byggnads- eller åtgärdstillstånd bör man inhämta landskapsmuseets utlåtande.
- (Områdets nuvarande byggnadsbestånd bör bevaras och man bör utveckla dess parklika karaktär.)
- Områdets nuvarande funktioner (boende, banhållning och småskalig affärsverksamhet) kan bevaras och man kan öka verksamheter som stöder utvecklingen av dem, såsom småföretagsamhet och annan verksamhet som betjänar allmänheten.
- Med detaljplanen preciserar man avgränsningarna mellan de olika funktionerna.
- Man bör göra så att nybyggandet och det kompletterande byggandet till dimensionerna passar in bland det existerande byggnadsbeståndet. I samband med nybyggandet bör man sträva till att skapa uterum som är skyddade för trafikbuller.

- Då man underhåller, reparerar och grundförbättrar byggnadsbestånd som byggts före år 2008, bör man följa instruktionerna och kraven för buller- och vibrationsskydd så att de skyddade värdena bevaras.

5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur och innehåll

Den av trädrader omramade infartsvägen som ursprungligen lett från Sjundeåvägen till stationen utgör fortfarande planeringsområdets huvudstråk som leder från Stationsvägen till planeringsområdets innersta – en fotgängarstråk eller –gata. Den delar, med tanke på användningsmöjligheterna, in området i den södra och den norra delen, som har olika karaktär. Via fotgängarstråken förgrenar sig trafiken i planeringsområdets mellersta del under banan och till Bollstadsvägen. På södra sidan om gatan har de viktigaste byggnaderna stått och på den norra delen, under träden, fanns avträdena, lidren och stallarna. Eftersom den norra delens trädbestånd har glesnat erbjuder den större spelrum för nybyggnation. Den södra sidan om vägen kan kompletteras med några byggnader som samtidigt dämpar järnvägsbullret på Bollstad-området.

Det har värnats om områdets parklika karaktär genom att beteckna områdets alléer med skyddsbezeichnung, så att alléerna vid behov skall kompletteras samt att de centrala gräsplanerna skall hållas öppna. Varje träd som avlägsnas skall ersättas 1,2-falt. Trädens nuvarande placering behöver inte bibehållas. Det är även möjligt att placera träd och byggnader turvis.

De befintliga skyddade byggnaderna har betecknats med sr och de är lämpliga för både boende och service och affärsverksamhet – stationsbyggnaden även för representation.

Man har i stor utsträckning följt markägarnas önskemål i detaljplanens kvarterslösningar:

- Den forna stationsbyggnaden med sin omgivning (kvarter 2) har på basen av en avgiven anmärkning lämnats som ett parklikt bostadskvarter. Det finns ca 150-200 m² byggnadsrätt kvar att användas för nybyggande. Med hjälp av den kan byggas t.ex. serviceutrymmen som behövs för skötseln av parkområdet och åstadkomma uterum som är skyddade för buller. Lösningen utesluter inte ändring av användningsändamål i framtiden.
- Fagerpark (kvarter 1) är ett bostads- och affärskvarter. Byggnadsytorna på den norra sidan har begränsats för att följa dimensionen på granntomternas småhus. De är i första hand lämpliga för bostadsbruk och erbjuder varje bostad en liten privat gårdsplan. I den använda bostadstypen ingår ett bostadshus i två våningar och en gårdsbyggnad i en våning (bilskydd, bastu, arbets- eller hobbyrum, gästrum el.dyl.) på motsatta sidan om den privata gårdsplanen.
- I sitt utlåtande år 2008 om ändringen av generalplanen för kommuncentrum konstaterade Sjundeå företagare rf att det fanns ett särskilt behov av affärs- och byråutrymmen för småföretag som sysselsätter 1-2 personer. En typisk byggnad som innehåller dylika utrymmen är ett enhetligt hus som på ett flexibelt sätt kan indelas i självständiga delar. Sådana hus har placerats i kvarterets södra kant på områden där den tydliga parklika karaktären har försvunnit. Det finns ca 1600 m² byggnadsrätt för nybyggande i kvarteret.

Storleken har justerats på nybyggnaderna så att de passar in i de skyddade byggnadernas dimensioner. Maximimåttet på en enhetlig fasadyta i två våningar är 22 m (både stations- och bostadsbyggnaden är båda ca 27 m) och storleken på de insprång eller andra avbrott som krävs är väl tilltagen. Taken bör vara sluttande

pulpet- eller åstak. I byggnadssättsinstruktionerna bestämmer man närmare om byggnaderna.

Riktvärdet för dagbuller i de områden som används för boende är 55 dB ute och nattbullervärdet 45 dB (gamla områden). De genomförda bullerutredningarna uppvisar att de nuvarande byggnaderna i kvarter 1 och de nya byggnader som planerats som affärsbyggnader skyddar den norra kantens bostäders uterum på ett tämligen effektivt sätt för spårvägstrafikens buller. Dessutom behövs ett 25 meter långt bullerskydd invid banan för att uppnå riktvärdet.

Riktvärdena uppnås i uterummen i kvarter 2, som skall bevaras som en park. Uterummen är här skyddade av de nuvarande byggnaderna, som står mellan banan och uterummen.

Köranslutningarna till affärs- och byråutrymmena i kvarter 1 ordnas via Stationsvägen. Parkeringsplatserna har placerats på byggnadsytorna eller i de "fickor" som bildas mellan dem och då uppstår små grupper av parkeringsplatser.

SR-områdets norra gräns i förslaget till generalplaneändring är samma som lägenheten Fagerparks norra gräns. Detaljplanens ändringsområde har emellertid här avgränsats till LR-områdets gräns. Därför blir de delar av fastigheten, som planlagts till gator, parkområden samt fotgängar- och cykelgator, utanför ändringsområdet. Eftersom det är samma markägare på vardera sidan om rån, har man i kvarter 1 (Fagerpark) placerat den norra kantens byggnader fast i ändringsområdets, dvs. kvarterets gräns. Tanken är att man i framtida detaljplanering kan ansluta den parkremsa om ungefär 5,5 m som uppstår mellan lätttrafikleden och planeområdet och som hör till Fagerpark, till kvartersområdet. På samma sätt skulle den cirka 5,5 m breda remsa, som hör till Fagerpark och som är planlagd att höra till Bollstadsvägens cirka 13,5 m breda gatuområde. Körbanans bredd idag är 4-5 m.

5.2 Planens dimensionering

Den nuvarande våningsytan på planeringsområdet är ca 1 100 m². Att inplacera nybyggnationen på det sätt som visas i illustrationen och genom att inrita parkeringen på marknivå ger ca 1900 m² ny våningsyta, vilket innebär att planeringsområdets totala våningsyta uppgår till 3000 m². Kvartersområdenas totala yta uppgår till 11442 m², vilket ger ett effektivitetstal om $e=0,26$. Effektiviteten i kvarter 1 uppgår till $e=0,32$ omräknat för hela fastigheten och $e=0,36$ på det planlagda området. Effektiviteten i kvarter 2 uppgår till $e=0,15$. Effektivitetstalet för egnahemshustomterna invid Bollstadsvägen är 0,25. Radhuskvarterets effektivitet invid Stationsvägen är 0,35. Eftersom det är fråga om bostads- och affärskvarter i centrum av en tätort kan man anse effektivitetstalen vara rimliga och klart mindre än i den gällande generalplanen ($e=0,6$).

6. FÖRVERKLIGANDET AV DETALJPLANEN

Detaljplaneändringen kan godkännas efter att generalplaneändringen för området har godkänts. Byggandet kan inledas då den godkända planeändringen har vunnit laga kraft.

7. Kontaktuppgifter

Sjundeå kommun

Kommuningenjör Markku Kärkkäinen, tel. (09) 2606 1231, 050 386 0804

e-post: markku.karkkainen@siuntio.fi
kommunens hemsidor: www.siuntio.fi

Konsulten som uppgör planen:

Asta Björklund, Risto Iivonen Arkkitehdit Oy
Risto Iivonen: tel. 050 521 6122
Kuortanegatan 5, 00520 Helsingfors
e-post: arkkitehdit@bjorklund-iivonen.fi
hemsidor: www.bjorklund-iivonen.fi

Planerna

00 Ändringsområdet
01 Generalplaneutdrag 1993
02 Detaljplaneförslag
04 Illustration

Bilagor:

- Beaktande av bullret på planeändringsområdet
- Beaktande av vibrationen på planeändringsområdet
- Instruktioner för byggnadsätt