

Bygg- och miljönämnden	§ 89	12.06.2019
Bygg- och miljönämnden	§ 55	01.04.2020

Detaljplanändring för kvarter 4 i Bläsnäs (14) stadsdel i Pargas

248/10.02.03/2019

Bygg- och miljönämnden 12.06.2019 § 89

Beredare Planläggare Charlotte Koivisto, tfn. 040 488 5906
Föredragande Planlägningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn. 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

En ändring av detaljplanen för kvarter 4 i Bläsnäs stadsdel har blivit aktuell i och med att staden 2018 sålt Norrgårds gamla tegelbyggnad med tillhörande gårdsområde till en privat aktör som har för avsikt att göra om byggnaden till bostäder. När stadsstyrelsen 2016 beslutat att sätta byggnaden till försäljning har man konstaterat att en planändring kan göras vid behov för t.ex. bostadsändamål.

Den ikraftvarande planen är från 1984 och anvisar i sin helhet kvarteret till kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård. På området finns ett 2018 byggt specialboende för äldre, men för övrigt finns för tillfället ingen annan verksamhet inom kvarteret. Ett nyss grundat bostadsbolag äger ett ca 5000 m² stort delområde kring den gamla tegelbyggnaden, men till övriga delar är staden markägare. Ett ca. 4000 m² stort område i samband med det nya specialboendet är utarrenderat till en privat serviceproducent fram till slutet av år 2057.

Målet för planändringen är att möjliggöra byggande av bostäder på området och därmed också minska området avsett för social verksamhet och hälsovård. Ändringen av användningsändamålet för en stor del av området från offentlig verksamhet till bostadsändamål är ändamålsenlig i och med att staden inte har så stort behov för utrymmen för offentlig service inom hälsovården i stadsdelen när det redan finns ett omfattande kvarter helt invid ägnat helt för sådan verksamhet, och som ännu är delvist outnyttjat. Till en av stadens strategier hör att förtäta stadens centrum och det här uppnår man bl.a. med att anvisa mera bostadsbyggande inom det redan detaljplanerade området. Ett annat viktigt mål med planändringen är att bevarandet av den gamla tegelbyggnadens kulturhistoriska värden ska kunna tryggas genom skyddsbezeichnung i detaljplanen och genom att möjliggöra annat användningsändamål för byggnaden.

Detaljplanändringen inleddes genom publicerande av annons i Pargas Kungörelser 21.3.2019 om inledningen av planarbetet och framläggande av beredningsmaterialet. Information om beredningsmaterialet skickades till kännedom till stadens olika förvaltningar och samtidigt begärdes utlåtanden från diverse myndigheter. Inga åsikter har lämnats om beredningsmaterialet. NTM-centralen, Egentliga Finlands landskapsmuseum, Räddningsverket och Caruna har givit utlåtanden om materialet medan Egentliga Finlands Förbund meddelat att de inte avger utlåtande.

NTM-centralen har i sina kommentarer konstaterat att den gamla sjukhusbyggnaden har anvisats sr-beteckning som är bra att komplettera till förslaget tillsammans med att kulturmiljön behandlas närmare i planbeskrivningen. Vidare har de framfört att det skulle vara bra att i planbeskrivningen också behandla och samordna AP-området med det intilliggande häststallet. Vid bearbetningen av planförslaget har sr-beteckningen preciserats och området direkt bakom häststallet har ändrats från utkastet så att det tidigare inplanerade lilla bostadskvarteret direkt bakom häststallet har avlägsnats och ersatts med ett allmänt parkeringsområde och närrekreationsområde.

Egentliga Finlands landskapsmuseum har i sitt utlåtande framhållit att den gamla tegelbyggnadens skyddsbezeichnung bör formuleras så, att det allmänna intrycket av byggandens exteriör bevaras fastän byggnadens användningsändamål skulle ändra. De anser dessutom i sitt utlåtande att den lilla ljusgula byggnaden direkt bakom häststallet invid Norrgårdsvägen hör till helheten och bör uppmärksammas i planen som ett objekt som ska bevaras. Den lilla byggnaden har på grund av sin dåliga kondition och sitt för boende olämpliga läge direkt invid häststallet inga förutsättningar att renoveras och komma till användning, och har därför inte anvisats med skyddsbestämmelser i detaljplanändringen.

I utkastskedet har det också förhandlats med olika förvaltningar inom staden.

Bilaga

3. Planförslag med tillhörande planbestämmelser och teckenförklaringar
4. Planbeskrivning med bilagor

Förslag

Bygg- och miljönämnden beslutar framlägga offentligt förslaget till ändring av detaljplanen för kvarter 4 i Bläsnäs (14) stadsdel och begär behövliga myndighetsutlåtanden om förslaget. Bygg- och miljönämnden föreslår att planen godkänns om det inte inkommer anmärkningar mot planförslaget eller inlämnas utlåtanden om förslaget under den tid som förslaget hålls framlagt som yrkar på eller föranleder ändringar till förslaget.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

planläggningsenheten, byggnadstillsynen
Bygg- och miljönämnden 01.04.2020 § 55

Beredare

Föredragande

Planläggare Charlotte Koivisto, tfn. 040 488 5906
Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn. 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Förslaget till detaljplanändring har varit framlagt på stadens webbplats och på planläggningsenhetens anslagstavla 17.8-16.9.2019. Samtidigt begärdes utlåtande om förslaget av NTM-centralen i Egentliga Finland, Egentliga Finlands Förbund, Egentliga Finlands landskapsmuseum, räddningsverket samt Caruna Ab.

Inga anmärkningar om förslaget lämnades in under påseendetiden och av myndigheterna har endast Egentliga Finlands landskapsmuseum haft planrelaterade kommentarer till planförslaget. I utlåtandet har Egentliga Finlands landskapsmuseum förutsatt att ifall man väljer att lämna det lilla ljusgula torpet utan planbeteckning så bör byggnadens dåliga kondition konstateras genom en konditionsbedömningsrapport.

Det lilla torpet som Egentliga Finlands landskapsmuseum i sina utlåtanden ansåg att också borde beaktas i planen som ett objekt som ska bevaras, har på grund av sin dåliga kondition och sitt för boende olämpliga läge direkt invid häststallet och helt fast vid matarleden Norrgårdsvägen inga förutsättningar att repareras och komma till bostadsanvändning.

Ur den konditionsbedömningsrapport som staden beställt framgår att byggnaden till sin grund, stockstomme, fasadbeklädnad och till sina takkonstruktioner är i nöjaktigt men reparerbart skick. Ur rapporten framgår dock att byggnaden har en stor reparationskund och konstruktionsmässiga problem och att det utöver de ovannämnda byggnadsdelarna inte finns nämnvärt av andra äldre byggnadskonstruktioner som är värda att spara. Från byggnaden har i något skede rivits både skorsten och eldstäder och även de gamla fönstren och dörrarna har bytts ut till nyare, antagligen något slag på 70-talet. Likaså är den senare tillbyggda farstun i så dåligt skick att den inte lönar sig att reparera. Rapporten konstaterar till slut att ifall byggnaden repareras för bostadsbruk krävs det med nybygge jämförbart byggnadsarbete och -planering. Utifrån dessa uppgifter anser staden att byggnaden inte längre har sådana särskilda skyddsvärden som förutsätter att byggnaden skyddas i detaljplanen. Byggnaden kan dock ändå tänkas ha ett visst landskapsmässigt och bruksvärde och anvisas därför en byggnadsyta som möjliggör att den kan repareras och bevaras för allmännyttigt bruk. För tillfället fungerar byggnaden som träningslokal för ett musikband.

Räddningsverket har i sitt utlåtande hänvisat till sitt utlåtande vid inledningsskedet. Där har de konstaterat att man i kvartersområdet för flervåningshus bör ta i beaktande höghusets möjligheter att ordna reservutgång ettdera på egen hand eller med hjälp av räddningsverket. I och med att tomten för flervåningshuset angränsar till ett planerat gatuområde längs hela östra gränsen, behöver inga skilda områden för räddningsvägar anvisas i planen då sådana är möjliga att ordna på tomten.

Caruna Ab konstaterar i sitt utlåtande att elförbrukningen på planområdet kommer att öka i och med planändringen, vilket kommer att kräva nya lågspänningsledningar. Vidare konstaterar de att ifall ledningar eller transformatorer måste flyttas på grund av planändringen så är det beställaren av flytten som står för kostnaderna. Utlåtandet föranleder inga ändringar eller tillägg i planförslaget.

Området för parkering har i planförslaget justerats aningen så att det gula torpet ligger helt och hållet på området för närrecreation och byggnaden har försetts med en snäv byggnadsyta. För byggnadsytan har inte anvisats byggrätt, utan

byggnadsytan är bara anvisad för att möjliggöra bevarandet och reparation av den befintliga byggnaden. Bygganden har inte försetts med skyddsbezeichnung. Justeringen till planförslaget är inte så betydande att den skulle föranleda ett nytt offentligt framläggande av förslaget.

Bilaga	19. Justerat planförslag med tillhörande planbestämmelser och teckenförklaringar 20. Justerad planbeskrivning med bilagor
Kompletterande material	Utlåtanden, 3 st.
Förslag	Stadsfullmäktige godkänner ovanstående som planläggningsenhetens bemötande och stadens välmotiverade ställningstagande till de utlåtanden som lämnades in under förslagsskedet samt godkänner detaljplanändringen för kvarter 4 i Blåsnäs (14) stadsdel.
Beslut	Förslaget godkändes.
