

Detaljplaneändring för delar av kvarter 2 samt delar av invidliggande gång- och cykelleder i Norra Centrum (07) stadsdel i Pargas; Norra Famnen

BEMÖTANDEN AV RESPONS PÅ FÖRSLAGET TILL DETALJPLAN

1. BEMÖTANDEN AV UTLÅTANDEN

Utlåtande från räddningsmyndigheten Egentliga Finlands regionala räddningsverk:

Det bör vara möjligt att komma nära fastigheterna i planområdet med räddningsverkets tunga fordon. Räddningsverket rekommenderar en kvartersplan som stöd för byggnadsplaneringen i AK-6-kvarteret. Av kvartersplanen ska bland annat byggnadernas placering, infarterna till tomterna och körramperna till källarutrymmet framgå riktgivande.

Det underjordiska utrymmet (ma) sträcker sig till tomtens gräns. Vid tomtens gräns och i dess närhet bör risken för spridning av brand i grannens riktning begränsas med konstruktioner eller andra medel.

Körförbindelsen genom LPA-6-området lär bli lämplig för räddningsverkets tunga fordon.

Bemötande: Räddningsmyndighetens anmärkningar gäller i huvudsak byggnadsplaneringsskedet där de ska beaktas. Körförbindelsen i LPA-6-området bevaras. Utlåtandet antecknas för kännedom.

Utlåtande från det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland:

Det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland konstaterar följande som sitt utlåtande:

Planen har ur byggnadsskyddets perspektiv utvecklats så att två byggnader försetts med beteckningen sr-27. Planbestämmelsen för AO-området har skrivits på ett korrekt sätt. Till sr-27-planbestämmelsen bör skyldighet att höra museimyndigheten vid reparations- och ändringsarbeten läggas till.

Det är positivt att utgångspunkten verkar vara att bevara ämbetshuset. Byggnadens skyddsvärden har hittills inte utretts. Om byggande av bostäder möjliggörs i planen kan det leda till en svår situation, ifall byggandet konstateras vara i strid med skyddsvärdena då de utreds. Därför föreslår ansvarsmuseet fortsättningsvis att ämbetshusets skyddsvärden utreds redan under planläggningsprocessen och att lämpliga användningsändamål för byggnaden definieras på basis av utredningen.

Bemötande: Bestämmelserna som gäller tomten och de byggnader som ska skyddas är tillräckliga för att trygga byggnadernas kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Byggnaderna ligger inte i ett RKY-område eller i en annan sådan miljö där specifik hörandeskyldighet måste anges i detaljplanen. Planbestämmelsen förbjuder inte att staden och ansvarsmuseet är i kontakt med varandra vid eventuella ändrings- och reparationsarbeten som är större än obetydliga. Det finns inget behov av att lägga till hörandeskyldighet i planbestämmelsen.

En granskning av ämbetshusets särdrag har sammanställts som en bakgrundsutredning.

Ansvarsmuseet har konsulterats vid utarbetandet av utredningen. En av slutsatserna i utredningen är att byggnadens läge på fastigheten och i området har större betydelse än själva byggnaden. På grund

av verksamheterna i byggnaden är det inte möjligt att presentera eller noggrannare dokumentera interiören i en bilaga till detaljplanen. Materialet har dock varit till planläggarens förfogande. Eftersom en utredning gjorts och det inte konstaterats att ämbetshuset har sådana värden som skulle hindra att byggnadens användningsändamål ändras, är det motiverat att stryka meningen i planbestämmelsen som förutsätter att en utredning görs och att det regionala ansvarsmuseet hörs. **Precisering som görs:** Bestämmelsen som förutsätter att en utredning om byggnadens särdrag görs och att ansvarsmuseet hörs stryks från planen.

Caruna Ab:s utlåtande:

Användningen av elektricitet ökar i området och i och med detta behöver nya kablar dras.

Vi har inget annat att tillägga till det utlåtande som vi gav med anledning av programmet för deltagande och bedömning.

Vi önskar bli delgivna informationen om att planen har godkänts.

Bemötande: Caruna Ab har givit samma utlåtande som tidigare under processen. Utlåtandet antecknas för kännedom. Informationen om att planen har godkänts delges till den som givit utlåtandet.

2. BEMÖTANDE AV ANMÄRKNING

En fastighetsägare som är delaktig i ändringen av detaljplanen har lämnat in en anmärkning mot förslaget till detaljplan. I anmärkningen föreslås det att detaljplanen återtas för beredning och att de ändringar som föreslås i anmärkningen görs. Dessutom begär anmärkaren att bli delgiven informationen om att planen godkänts.

Bemötandet av anmärkningen ges för åskådlighetens skull enligt numreringen i anmärkningen.

- 1) Anmärkaren föreslår att den sydvästra delen av tomt 17 utvidgas.

Bemötande: Parkerings- och gårdsarrangemangen som planbestämmelsen förutsätter kan genomföras på tomten som föreslås i planförslaget och vid behov genom att utnyttja LPA-6-området där det är möjligt att placera parkeringsplatser som förutsätts av tomt 17. I planförslaget som varit framlagt har tomt 17 utvidgats en aning mot Strandvägen så att byggnadens befintliga parkeringsområde i sin helhet skulle ligga på tomtens område.

Anmärkaren påpekar att Sotargränd är i strid med detaljplanen och ifrågasätter stadens åtgärder och beslutsfattande i fråga om denna förbindelse.

Bemötande: Detaljplanen som är föremål för ändring har överlag i huvudsak inte genomförts. Ändringen av detaljplanen som nu upprättas beaktar den gamla och etablerade vägsträckningen och trafikförbindelsen, Gamla Bläsnäsvägen, som bildats redan före detaljplanen som nu ska ändras upprättats. Det är även möjligt att vid behov genomföra en kompletterande trafikförbindelse via LPA-6-området som servitut till tomt 17.

Precisering som görs: En teknisk precisering görs på plankartan där den riktgivande körförbindelsen i LPA-6-området breddas till områdets östra gräns.

- 2) Anmärkaren anser såsom staden att tomt 17 har stadsbildsmässig betydelse, men föreslår att kravet på att byggnadens särdrag utreds och att ansvarsmuseet hörs stryks.

Bemötande: Planläggningsenheten har utarbetat en utredning över byggnadens särdrag. En av slutsatserna i utredningen är att *byggnadens läge på fastigheten och i området har större betydelse än själva byggnaden*. Och vidare: *Den nuvarande byggnaden kan även utnyttjas för något annat användningsändamål. Då fastigheten utvecklas är det viktigt att byggnaden eller ett eventuellt nybygge anpassas till stadsbilden och att man i planeringen av byggnaden beaktar grannskapet och läget som en del av denna helhet av förvaltnings- och affärsbyggnader. Byggnadens strukturella lösning som planerats att vara flexibel och anpassningsbar möjliggör även ett annat användningsändamål än myndighets- och kontorsanvändning. Ämbetshuset som byggts för behoven av en småstads lokalförvaltning är till sin interiör mycket vanligt. Då mer betydande ändringar i användningsändamålet planeras bör interiören dokumenteras innan ändringsarbetet inleds.*

På grund av verksamheterna i byggnaden är det inte möjligt att presentera eller noggrannare dokumentera interiören i en bilaga till detaljplanen.

Precisering som görs: Planbestämmelsen preciseras enligt förslaget i anmärkningen.

- 3) I anmärkningen fästs uppmärksamhet vid det preliminära illustrationsmaterialet som bifogats till planmaterialet och bestämmelsen som gäller våningsantalet på AK-6-tomten.

Bemötande: Det finns ett fel i illustrationen och således i planbestämmelsen som gäller våningsantalet. Felet måste korrigeras så att våningsantalet för den sydliga byggnaden är ½ k VI. I fråga om våningsantalet för den nordliga byggnaden är bestämmelsen i planförslaget dock korrekt och behöver inte ändras. Illustrationerna och den stadsbildsmässiga utredningen utgår från att den sydliga byggnaden har korrekt våningsantal, alltså ½ k VI, så preciseringen i planförslaget har inga stadsbildsmässiga konsekvenser. Genom att skriva in en kompletterande bestämmelse som gäller byggnadens höjd i planförslaget tryggas uppnåendet av ett slutresultat som bedöms vara lämpligt med tanke på stadsbilden. Illustrationen i det bifogade materialet justeras. Ändringen påverkar inte byggrätten.

Precisering som görs: Det är nödvändigt att ge olika bestämmelser om våningsantal för byggnaderna på tomt 20. Våningsantalet korrigeras för den södra byggnaden till ½ k VI och en bestämmelse om höjdläget för den högsta punkten av yttertaket (+28,5 m) läggs till.

- 4) Anmärkaren har framfört sin oro över förbindelserna till de olika tomterna.

Bemötande: I planförslaget föreslås en körförbindelse till LPA-6-området. Den betjänar tomt 22 och vid behov tomt 17. För tomt 21 återger ändringen av detaljplanen den rådande situationen och trafikförbindelsen till byggnaden med skyddsbezeichnung ändras inte. Byggnadens adress förblir på Gamla Bläsnäsvägen. Förbindelse till tomt 20 ordnas bland annat via Sotargränd.

Anmärkaren har påpekat att delen som reserverats för gång- och cykeltrafik som anvisats i LPA-6-området hindrar fordonstrafik till tomten från dess södra kant.

Bemötande: Den aktuella gång- och cykelleden är en av de huvudsakliga gång- och cykellederna mellan de östra och västra delarna av centrum. För trafiksäkerhetens skull är det nödvändigt att begränsa fordonstrafiken på den aktuella leden. Det är dock möjligt att tillåta korsande trafik till tomt 17 på sträckan. Det bör noteras att det är möjligt att ordna flera andra förbindelser till tomt 17.

Precisering som görs: Korsande trafik till tomt 17 tillåts på leden (pp-1).

- 5) Anmärkaren har föreslagit att kravet på bilplatser minskas.
Bemötande: Kollektivtrafiken har en bra servicenivå i Pargas centrum, men den är ändå inte på samma nivå som kollektivtrafiken i Åbo stad. Man bör inte underskatta parkeringsarrangemangen och utrymmet de kräver. I Pargas centrumområde har det under de senaste åren blivit praxis att förutsätta en bilplats per bostad, vilket har visat sig vara och upplevts som en bra, fungerande och nödvändig lösning. Det finns inget behov av att ändra denna praxis i samband med denna detaljplan. Dimensioneringen av parkeringsplatser i relation till våningsyta kan preciseras med beaktande av jämlik behandling av markägarna så att bestämmelsen blir 1 bilplats/(bostad + 80 m²).
Precisering som görs: Kravet på parkeringsplatser justeras.
- 6) Anmärkaren föreslår att planen preciseras så att byggande av eventuella balkonger tillåts utanför byggnadsytan.
Bemötande: Det föreslagna kan läggas till i bestämmelsen. Utskjutande balkonger som överskrider byggnadsytan kan dock inte byggas på den östra fasaden av ämbetshuset. Genom att villkorligt tillåta balkonger tryggas stadsbildens enhetlighet och en behaglig miljö för fotgängare.
Precisering som görs: En bestämmelse som tillåter byggande av balkonger utanför byggnadsytan med undantag av den östra fasaden av ämbetshuset läggs till.
- 7) Anmärkaren föreslår att det i planbestämmelsen för LPA-6-kvarteret tilläggs en bindande princip om hur antalet bilplatser fördelas mellan tomterna 7 och 17.
Bemötande: Det finns flera motsvarande parkeringsområden i Pargas centrum där parkering tillåts för olika tomter. Att binda antalet genom en bestämmelse i detaljplanen tar bort flexibiliteten som behöver bevaras för att möjliggöra att detaljplanen ska kunna genomföras ändamålsenligt. Det finns inget behov av att ändra planbestämmelsen.
- 8) Anmärkaren föreslår att området som reserverats för fotgängare och cyklister på tomt 17 stryks.
Bemötande: Förbindelsen är en del av en större, enhetlig led i nord-sydlig riktning som löper genom flera kvarter. Leden har separerats från parkeringsområdena med planteringsbassänger och parkeringen försämrar inte ledens trafiksäkerhet. Med tanke på trafiksäkerheten är den största riskfaktorn den korsande fordonstrafiken. Eftersom den nuvarande leden inte i sin helhet uppfyller de förutsättningar som gäller ett område som reserveras för cykeltrafik, är det nödvändigt att ändra beteckningen så att den endast gäller gångtrafik.
Precisering som görs: Leden anvisas för gångtrafik.
- 9) Anmärkaren föreslår att kravet på tillräckliga lekplatser och vistelseområden i ALY-2-planbestämmelsen stryks.
Bemötande: Lagstiftningen förutsätter att det vid nybyggen där bostäder byggs anordnas tillräckligt med plats utomhus för lekplatser och vistelseområden (155 § i markanvändnings- och bygglagen). När det däremot gäller byggnader som är föremål för ändringsarbeten, såsom när till exempel en byggnad som varit i förvaltningsanvändning delvis eller helt och hållet görs om till lägenheter, tillåter lagstiftningen undantag i fråga om anordnandet av lekplatser och vistelseområden på vissa villkor. Av denna orsak har man i bestämmelsen som gäller ALY-2-beteckningen i planförslaget förutsatt att ett tillräckligt område reserveras för en lekplats och ett vistelseområde. Oberoende av planbestämmelsen bör dock

byggnadstillsynsmyndigheten då den beviljar bygglov för ändring av användningsändamål se till att kravet på lekplatser och vistelseområden i enlighet med markanvändnings- och bygglagen uppfylls. Av denna orsak kan bestämmelsen strykas enligt anmärkarens önskemål.
Precisering som görs: Bestämmelsen stryks.

10) Anmärkaren anser att det skett ett fel i förfarandet då planförslaget framlagts.

Bemötande: Planförslaget har varit framlagt i 30 dygn (från lördagen 20.2.2021 till söndagen 21.3.2021) i enlighet med 27 § i markanvändnings- och bygglagen. Enligt kungörelsen som publicerats om framläggandet bad man att eventuella anmärkningar lämnas in under tiden då planen är framlagd. Av annan lagstiftning följer att då bestämd dag eller sista dagen av bestämd tid för tiden då planförslaget är framlagt infaller på helgdag, självständighetsdagen, första maj, julaftonen, midsommaraftonen eller söckenlördag, må fullgörandet kunna ske första söckendagen därefter (5 § i lagen om beräkning av laga tid). Således hade en anmärkning mot planförslaget som anlänt till staden på måndagen tagits i beaktande i beredningen av planen. Måndagen 22.3 hade inga anmärkningar anlänt till staden. Framläggandet har genomförts på ett sätt som lagen och god förvaltning förutsätter.

Informationen om att planen har godkänts delges den som lämnat in anmärkningen.