

Bygg- och miljönämnden	§ 145	16.09.2020
Bygg- och miljönämnden	§ 13	03.02.2021
Bygg- och miljönämnden	§ 65	14.04.2021

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

684/10.02.03/2020

Bygg- och miljönämnden 16.09.2020 § 145

Beredare

Planläggare Charlotte Koivisto, tfn. 040 488 5906

Föredragande

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

Uppgörande av en detaljplanändring för delar av kvarter 2 i Norra Centrum stadsdel har blivit aktuellt efter att en privat aktör visat intresse att utveckla och bebygga en del av det av staden ägda området som ligger mellan gång- och cykelleden Famnen och Sotargränd och öster om Sandåkersgatan. På grund av hur den nuvarande detaljplanen på området är utformad, måste även en privatägd egnahemsfastighet och det så kallade ämbetshusets fastighet inkluderas i ändringsområdet.

Detaljplanändringens område ingår i stadens planläggningsöversikt men är där del av en större helhet som man redan en längre tid haft för avsikt att revidera.

För det ca 1,27 ha stora planområdet gäller en detaljplan som godkänts 1995. Områdets västra delar är anvisade som kvartersområde för bostadsvåningshus, den nordöstra delen som kvartersområde för förvaltnings- och ämbetsbyggnader och mellan dem är anvisat ett smalt kvartersområde för bilplatser. I och med att den ikraft varande detaljplanen till betydande del fortfarande är oförverkligad och den är över 13 år gammal, betyder det enligt MBL 60 § mom. 2 att bygglov inte kan beviljas utgående från planen utan att detaljplanens aktualitet bedöms eller en detaljplanändring uppgjorts.

Målet med planändringen är att kunna utnyttja stadens för tillfället ineffektivt utnyttjade markegendom i kärncentrum för att förtäta stadskärnan genom att anvisa område för bostadslägenhetsproduktion. Samtidigt vill man också möjliggöra bevarande av en del landskapsmässigt värdefulla bostadsbyggnader som finns på området och revidera planbestämmelserna för det gamla ämbetshuset så att de bättre motsvarar dagens läge och eventuella kommande behov.

Konsekvensbedömning av planprojektet: Genom att uppgöra en detaljplanändring som både möjliggör byggande av nya bostadsvåningshus och bevarande av de gamla byggnader som i inventeringen konstaterats lokalt värdefulla i sin omgivning, befrämjar man både förtätningen av stadens kärncentrum och byggnadsskydd, vilket är i enlighet med stadens strategi där ett delmål är att förtäta boendet i centrum, att skapa ett centrum för människor i alla åldrar och att stadens centrum ska kännetecknas av hög kvalitet på miljön.

Förtätning av stadskärnor, att möjliggöra en mångsidig bostadsproduktion och bevarande av kulturmiljöer är också riksomfattande mål för områdesanvändning.

Bilaga

6. Program för deltagande och bedömning
7. Planutkast med tillhörande preliminära planbestämmelser och teckenförklaringar

Förslag

Bygg- och miljönämnden beslutar att uppgörande av en detaljplanändring för ovannämnda delar av kvarter 2 samt för delar av invidliggande gång- och cykelleder i Norra Centrum (07) stadsdel påbörjas och inleds genom att anhängiggöra ärendet och samtidigt lägga fram planprojektets beredningsmaterial.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

planläggningsenheten, byggnadstillsynen, mätningsbyrån
Bygg- och miljönämnden 03.02.2021 § 13

Beredare

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888

Föredragande

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

Detaljplanändringen för delar av kvarter 2 i Norra Centrum stadsdel, projektet Norra famnen, anhängiggjordes 6.11.2020. Beredningsmaterialet för projektet har varit offentligt framlagt sedan dess. Materialet skickades för kännedom till myndigheter. Planläggningsenheten har bearbetat materialet till ett planförslag utifrån den respons som erhållits.

NTM-centralen framhöll i sin kommentar att det skulle vara bra att lyfta fram byggnadsinventeringen samt att överväga vilket våningsantal som skulle vara det mest passande med tanke på stadsbilden och den omkringliggande byggnationen. Vidare har NTM-centralen påmint om att det är nödvändig att begära utlåtande från Säkerhets- och kemikalieverket TUKES i och med att planområdet ligger inom en konsulteringszon enligt SEVESO III direktivet.

Det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finlands har poängterat att fastigheterna Grönkullas och Åkervallas huvudbyggnader som ligger längst ner i planområdets sydöstra hörn bör förses med skyddsbezeichnungar och lämplig skyddsbestämmelse för att säkra deras bevarande. Vidare framhåller ansvarsmuseet att ämbetshuset också, delvis på grund av sitt centrala och stadsbildsmässigt betydande läge, har visst samhällsligt värde och att dess skyddsvärden därför borde utredas genom utredning över byggnadens särdrag.

De ovan nämnda myndigheternas ställningstaganden har tagits i beaktande i planeringsarbetet. Till planförslagets bakgrundsmaterial har bifogats illustrationer över hur våningshusen anpassas i den redan etablerade stadssiluetten och bestämmelser gällande byggnadsskydd och bevarandet av miljön har bifogats till planen. Utlåtandet från TUKES begärs då planförslaget framläggs offentligt.

Med representanter för ägarna av det så kallade ämbetshusets fastighet har hållits ett distansmöte där de kunnat framföra sina åsikter och önskemål gällande detaljplanändringen. De uttryckte önskemål om bl.a. att eventuellt också kunna inreda bostäder i en del av den befintliga byggnaden. För att det ska kunna förverkligas krävs det bland annat att det går att anvisa utrymme för vistelse på tomten. Tomten är relativt liten och till största delar bebyggd. Utifrån den erhållna responsen har området för ämbetshusets fastighet justeras så att det till största delar följer den nuvarande fastighetsindelningen, men så att den riktgivande tomten förstorats aningen mot Strandvägen för att de nuvarande parkeringsplatserna ska få plats innanför tomtgränsen. Tomten är anvisad som kvartersområde för bostads-, affärs-, kontors- och allmänna byggnader som är stadsbildsmässigt viktigt. Användningsändamålet är delvis justerat enligt hur byggnaden används för tillfället, och delvis enligt markägarens önskemål, utifrån de möjligheter som bedömts finnas i den befintliga byggnaden och utifrån möjligheterna i det tillhörande gårdsområdet. Infart till kvartersområde är möjligt både från Strandvägens och Sotargrändens gatuområden. Byggnadens angivna våningsantal följer det förverkligade våningsantalet. På uppmaning av museimyndigheterna omfattar bestämmelsen för tomten ett krav om vidareutredningar beträffande byggnadens särdrag vid planering av ändringsarbeten som är av större än ringa karaktär. Eftersom fastighetsägarna meddelat att det primära målet är att bevara nuvarande byggnadskropp, kan bestämmelsen anses vara tillräcklig för att trygga eventuella byggnadshistoriska, kulturhistoriska eller stadsbildsmässiga värden.

Representanterna för ämbetshusets fastighet lämnade ytterligare i slutet av januari in en skriftlig åsikt om beredningsmaterialet. I åsikten framförs att våningsytan för fastigheten borde kvarstå som 5500 m² och våningsantalet som IV. Ytterligare önskas att tomtens användningsändamål tillåter byggande av bostäder till en volym av $\frac{3}{4}$ av den totala våningsytan. Därutöver önskas ändringar i de anvisade förbindelserna och att LPA-området reserveras för ämbetshusets bruk. I åsikten ingår en karta.

Planläggningsenheten har utrett möjligheterna att uppfylla önskemålen i åsikten. Planförslaget omfattar åsikten gällande infarten på norra sidan (ajo) och ändringen av användningsändamålet. LPA-området har delvis anvisats kunna användas av tomt 7. LPA-området, som ägs av Pargas stad, kan inte i sin helhet i detaljplanen reserveras för ämbetshusets bruk. Gc-vägen på södra sidan ämbetshuset (pp) anvisas i sin helhet höra till LPA-området för att klargöra för ledens ägo- och ansvarsförhållanden. Det är inte ändamålsenligt att ändra Sotargränden i enlighet med åsikten, utan gatan följer också i fortsättningen den befintliga leden.

Gällande våningstalet bedömer planläggningsenheten att en höjning till III u $\frac{1}{2}$ från beredningsmaterialets III, kan stadsbildsmässigt vara möjligt eftersom det redan nu finns en större konstruktion för husteknik på taket ovanför den tredje våningen. För att trygga den enhetliga stadsbilden ska byggandet ovanför den tredje våningen ske så att fasaden är indragen från den huvudsakliga fasaden på Strandvägens sida. I planbestämmelsen har byggnadens eventuella skyddsvärden beaktats. En höjning av byggrätten till 4400 från 3600 är möjlig efter ändringen av

våningstalet och i och med att en mindre utvidgning och utbyggnad också kan ske i riktning mot Strandvägen. I och med dessa ändringar behöver en noggrannare anvisning för antalet bilplatser anges i detaljplanen (1 ap/bostad).

Våningsytan motsvarar den uträknade effektiviteten för ämbetshusets fastighet i den gällande planen. Ämbetshuset har inte vid något tillfälle ägt området som alstrat den totala byggrätten i den gällande men oförverkligade och föråldrade detaljplanen (5500 m²). Ämbetshusets nuvarande storlek med samtliga byggda ytor i tre våningar är ca 3600 m².

Caruna Oy har informerat om det befintliga distribueringsnätet för el och konstaterat att planen medför en ökad elförbrukning i området vilket antagligen kommer att kräva nya småspänningsdragningar. Företaget önskar också att ett skilt område anvisas i planen för den redan befintliga parktransformatorn.

Staden noterar de möjliga utvecklingsbehoven i el-distribueringsnätet. Parktransformatorn ligger norr om och utanför planområdet, vilket medför att den kan anvisas plats i detaljplanen först då planen för det ifrågavarande området revideras.

Planläggningsenheten har förhandlat om planeringsprinciperna med de olika förvaltningarna inom staden under arbetets gång.

Som sammanfattning kan konstateras att genom att uppgöra en detaljplanändring som både möjliggör byggande av nya bostadsvåningshus och bevarande av de gamla byggnader som i inventeringen konstaterats lokalt värdefulla i sin omgivning, befrämjar man både förtätningen av stadens kärncentrum och byggnadsskydd, vilket är i enlighet med stadens strategi där ett delmål är att förtäta boendet i centrum, att skapa ett centrum för människor i alla åldrar och att stadens centrum ska kännetecknas av hög kvalitet på miljön. Förtätning av stadskärnor, att möjliggöra en mångsidig bostadsproduktion och bevarande av kulturmiljöer är också riksomfattande mål för områdesanvändning. En ökning av invånarantalet i stadens kärncentrum har positiva konsekvenser för serviceproducenter och näringsverksamheten i området och ökar efterfrågan på service. Planändringen har dessutom positiv inverkan på samhällsstrukturen i och med att den möjliggör att olika typer av boende kan sammanflätas med det på området redan befintliga serviceutbudet.

Stadsbilden påverkas främst av möjligheten att bygga flervåningshus på den västra delen av planområdet i anslutning till redan befintliga våningshus. Det planerade byggandet är noga granskat så att det ska harmonisera den redan etablerade siluetten i stadsbilden som höghusen högre upp i terrängen väster om utgör. Stadsbilden påverkas också positivt i och med att den nu aktuella planändringen möjliggör bevarandet av de i området varande stadsbildsmässigt viktiga småhusen som skyddas.

Detaljplanändringen för delar av kvarter 2 i Norra Centrum stadsdel är klar att läggas fram offentligt som planförslag.

- 13. Planbeskrivning
- 14. Inkommen åsikt

Förslag Förslag till detaljplanändring med ovan nämnda ändringar för delar av kvarter 2 i Norra Centrum stadsdel, projektet Norra famnen, framläggs offentligt. Om påseendet meddelas per brev till markägarna och arrendetagarna på området samt genom tidningsannons. Vid påseendet begärs utlåtanden om planförslaget av olika myndigheter.

Beslut Förslaget godkändes.

Delgivning planläggningsenheten, byggnadstillsynen, mätningsbyrån
Bygg- och miljönämnden 14.04.2021 § 65

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

Förslaget till detaljplan var framlagt under tiden 20.2–21.3.2021. En omfattande anmärkning och några utlåtanden lämnades in om detaljplanen. Ett separat bemötande av utlåtandena och anmärkningarna har utarbetats. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland, Egentliga Finlands förbund och Tukes meddelade att de inte har orsak att ge ett utlåtande om planförslaget.

På basis av responsen som lämnats in har man gjort ändringar och justeringar i förslaget till detaljplan, vilka framgår av bemötanderapporten och planmaterialet. De mest betydande ändringarna gäller bakgrundsmaterialet som kompletterats med en utredning över ämbetshusets särdrag och justeringar i våningsantalet av den södra byggnadsytan på AK-6-tomten.

Planläggningsenheten har på uppmaning av det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland utarbetat en bakgrundsutredning över ämbetshusets särdrag. En av slutsatserna i utredningen är att byggnadens läge på fastigheten och i området har större betydelse än själva byggnaden och att den nuvarande byggnaden kan utnyttjas även för andra användningsändamål. Enligt slutsatsen är det bland annat "då byggnaden utvecklas 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 lokalförvaltningen av en småstad är till sina inomhusutrymmen mycket vanligt. Då mer betydande ändringar i användningsändamålet planeras bör inomhusutrymmena dokumenteras innan ändringsarbetet inleds."

På grund av funktionerna i byggnaden är det inte möjligt att presentera eller

noggrannare dokumentera inomhusutrymmena i detaljplanens material, men planläggaren har haft materialet till sitt förfogande. Eftersom särdragen och objektets värden konstaterats med tillräcklig precision, är det inte nödvändigt att i planbestämmelserna förutsätta att en utredning görs eller att det regionala ansvarsmuseet hörs separat.

I en anmärkning som lämnats in mot planförslaget fäster anmärkaren uppmärksamhet vid att det i illustrationen (sektionsritningen) som bifogats till planmaterialet har anvisats en källare som inte uppfyller definitionen av en källare enligt markanvändnings- och bygglagen, eftersom källaren huvudsakligen ligger ovanför markytan. Av denna orsak är det nödvändigt att justera planbeteckningen för våningsantalet så att beteckningen gäller en våning som avses i markanvändnings- och bygglagen. I planförslaget gavs endast en bestämmelse om våningsantal för AK-6-tomten. Eftersom de två våningshusen placerar sig på olika sätt i sluttningen, måste byggnadsytan delas i två delar och bestämmelsen om våningsantal för den södra byggnadsytan justeras till formen $\frac{1}{2}$ k VI. Dessutom bestäms höjdläget för den högsta punkten av yttertaket. På den norra byggnadsytan förblir våningsantalet i formen $\frac{1}{2}$ k V. Den stadsbildsmässiga granskningen i planmaterialet har gjorts från just denna utgångspunkt så det finns inget behov av att göra nya utredningar eller dra nya slutsatser om byggandets stadsbildsmässiga lämplighet. Inga ändringar har gjorts i tomtens byggrätt.

Andra förslag gällande planen och ändringar och justeringar som gjorts på basis av dem gällde förbindelser, parkeringsdimensionering och -lösningar, byggande av balkonger och bestämmelsen om lek- och vistelseområden.

Eftersom man gjort flera ändringar och justeringar i planförslag är det motiverat att offentligt framlägga planförslaget på nytt.

Bilaga	19. Planförslaget 20. Planbeskrivningen 21. Bemötanden av responsen som lämnats in
Kompletterande material	Statens ämbetshus, Pargas – Utredning över byggnadens särdrag
Förslag	Det nya förslaget till ändring av detaljplanen för delar av kvarter 2 i Norra Centrum, projektet Norra Famnen, framläggs offentligt. Framläggandet offentliggörs genom meddelande till markägare i området och en tidningsannons. Under tiden då planförslaget är framlagt begärs utlåtanden av olika myndigheter. Ifall ingen respons om planförslaget lämnas in, föreslår nämnden att stadsfullmäktige godkänner detaljplanändringen i enlighet med förslaget. Beslutet justeras omedelbart.
Beslut	Förslaget godkändes. Beslutet justerades genast.
Delgivning	Planläggningsenheten, byggnadstillsynen, mättningsbyrån, anmärkarna, de som givit utlåtanden