

Detaljplaneändring, stadsdel 5, Industrivägen 4, DP 553

Stadsutvecklingsnämnden 21.03.2023 § 40

Beredning och tilläggsinformation

planläggare Jaana von Denffer, fornamn.efternamn@porvoo.fi

Inom stadsplaneringen har man berett en detaljplaneändring i norra delen av Östermalm. Detaljplaneändringen gäller ändring av områdets användningsändamål och i viss mån även förbättring av trafikförhållanden.

Projektet har inletts på initiativ av ägaren till fastigheten på Industrivägen 4. Utarbetandet av detaljplanen godkändes i stadsplaneringens arbetsprogram för år 2022. Anhängiggörandet av planarbetet meddelades i planeringsöversikten 2022. Mellan fastighetsägaren och staden godkändes ett avtal om igångsättning som undertecknades i april 2022. Efter undertecknandet av avtalet har planmaterial utarbetats tillsammans med den privata fastighetsägaren och en konsult som denna anställt under ledning av stadsplaneringen.

Projektets mål ur fastighetsägarens synvinkel är att uppdatera detaljplanen så att den motsvarar den nuvarande verksamheten. Utöver ändringen av användningsändamålet har man genom detaljplaneändringen undersökt utvecklandet av parkerings- och trafiklösningarna. Borgå stadsplanering har som mål att genom planarbetet på det sätt som fastställs i markanvändnings- och bygglagen möjliggöra utvecklingen av fastigheten på ett sätt som är lämpligt med tanke på området samt att möjliggöra utvecklingen av tjänster. Målet med utvecklingen är att observera och beakta olika konsekvenser vid ändring av områdets användningsändamål.

Projektets viktigaste helhet gäller den stora industribyggnaden som byggdes på 1960-talet och där man har bedrivit tryckeriverksamhet som kräver miljötillstånd redan före 1990-talet. Verksamheten har fortsatt ända till början av 2000-talet. Industribyggnadens våningsyta är cirka 28 000 kvadratmeter. För närvarande används cirka 4 500 våningskvadratmeter för idrottsverksamhet. Verksamheten har tidigare godkänts för lokalerna genom ett undantagsförfarande.

Utkastet till detaljplanen samt programmet för deltagande och bedömning var framlagda för påseende enligt MarkByggL 62 § och MarkByggF 30 § 7–23.12.2022 och 2–5.1.2023. Det kom inte in några åsikter om planutkastmaterialet, men myndigheter lämnade några utlåtanden som stadsplaneringen har svarat på med bemötanden (bilaga 5 till beskrivningen). Efter att utkastet var framlagt för påseende har planen granskats i fråga om ledning av dagvatten, servitutsmarkeringar och utvidgning av gatuområdet.

Detaljplanens förslagsmaterial omfattar programmet för deltagande och bedömning, planbeskrivningen jämte bilagorna samt

detaljplanekartan jämte markeringarna och bestämmelserna. Av dessa handlingar är planbeskrivningen och detaljplanekartan de viktigaste. I planbeskrivningen har nedtecknats bland annat planeringsområdets utgångsuppgifter, planeringens skeden, den föreslagna detaljpanelösningen och dess uppskattade konsekvenser samt planens struktur. Nu beslutar man om förslagsmaterialen ska läggas officiellt för påseende. De centrala ändringsförslagen i detaljplanen gäller ändring av användningsändamålet och trafiklösningar.

I förslaget till detaljplan har fastigheten på Industrivägen 4 anvisats som kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens kvalitet och där man också får placera högst 10 000 m² vy utrymme för motions- och välfärdstjänster, högst 200 m² vy café- och restaurangutrymme i anslutning till motions- och välfärdstjänsterna, högst 200 m² vy butiksutrymme i anslutning till motions- och välfärdstjänsterna, 400 m² vy café- och restaurangutrymme, 2 000 m² vy kontorsutrymme samt lagerutrymmen.

I förslaget till detaljplan har också gatuutrymmesreserveringen på Industrivägen justerats. Det föreslås att gatuområdet ska breddas i syfte att förbereda sig för en eventuell ökning av trafikmängderna i framtiden. Breddningen av gatuområdet innebär att staden ska köpa mark av ägaren till fastigheten på Industrivägen 4 efter att planen har vunnit laga kraft. Planen förutsätter inte uppgörande av markanvändningsavtal. I den aktuella detaljplanen har det inte anvisats fordonsanslutningar till kvarter 216. I planförslaget har den del av gatuområdets gräns där det inte får ordnas någon fordonsanslutning anvisats i den södra delen av planen med beaktande av korsningsområdenas behov och topparna i rusningstrafiken.

Dessutom har man i förslaget till detaljplan tillagt särskilda bestämmelser i fråga om antalet bil- och cykelplatser samt allmänna bestämmelser i fråga om brandsäkerheten, byggsättet och byggnadstekniken. De viktigaste allmänna bestämmelserna gäller gårdsplanen och hanteringen av dagvatten, genomförandet av undersökningar av skadliga ämnen och, om undersökningsresultaten visar det, renoveringsåtgärder innan byggandet inleds.

Bilagor:

program för deltagande och bedömning
beskrivning om detaljplaneändringen inklusive bilagor
förslag till detaljplaneändring

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner bemötandena till kommentarerna och utlåtandena och beslutar att officiellt lägga fram förslaget till detaljplaneändringen 553, Industrivägen 4, stadsdel 5, kvartersdel 2016 samt gatu- och parkområdena i enlighet med MarkByggF 27 § och begära utlåtanden om förslaget enligt

MarkByggF 28 § i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden godkände bemötandena till kommentarerna och utlåtandena och beslutade att officiellt lägga fram förslaget till detaljplaneändringen 553, Industrivägen 4, stadsdel 5, kvartersdel 2016 samt gatu- och parkområdena i enlighet med MarkByggF 27 § och begära utlåtanden om förslaget enligt MarkByggF 28 § i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Stadsutvecklingsnämnden framförde även synpunkter om trafikarrangemangen.

Stadsstyrelsen 05.06.2023 § 193

Beredning och tilläggsuppgifter:

planläggare Jaana von Denffer, fornamn.efternamn@porvoo.fi

Inom stadsplaneringen har man berett en detaljplaneändring i norra delen av Östermalm. Detaljplaneändringen gäller ändring av områdets användningsändamål och i viss mån även förbättring av trafikförhållanden.

Projektet har inletts på initiativ av ägaren till fastigheten på Industrivägen 4. Utarbetandet av detaljplanen godkändes i stadsplaneringens arbetsprogram för år 2022. Anhängiggörandet av planarbetet meddelades i planeringsöversikten 2022. Mellan fastighetsägaren och staden godkändes ett avtal om igångsättning som undertecknades i april 2022. Efter undertecknandet av avtalet har planmaterial utarbetats tillsammans med den privata fastighetsägaren och en konsult som denna anställt under ledning av stadsplaneringen.

Projektets mål ur fastighetsägarens synvinkel är att uppdatera detaljplanen så att den motsvarar den nuvarande verksamheten. Utöver ändringen av användningsändamålet har man genom detaljplaneändringen undersökt utvecklandet av parkerings- och trafiklösningarna. Borgå stadsplanering har som mål att genom planarbetet på det sätt som fastställs i markanvändnings- och bygglagen möjliggöra utvecklingen av fastigheten på ett sätt som är lämpligt med tanke på området samt att möjliggöra utvecklingen av tjänster. Målet med utvecklingen är att observera och beakta olika konsekvenser vid ändring av områdets användningsändamål.

Projektets viktigaste helhet gäller den stora industribyggnaden som byggdes på 1960-talet och där man har bedrivit tryckeriverksamhet som kräver miljötillstånd redan före 1990-talet. Verksamheten har fortsatt ända till början av 2000-talet. Industribyggnadens våningsyta är cirka 28 000 kvadratmeter. För

närvarande används cirka 4 500 våningskvadratmeter för idrottsverksamhet. Verksamheten har tidigare godkänts för lokalerna genom ett undantagsförfarande.

Utkastet till detaljplanen samt programmet för deltagande och bedömning var framlagda för påseende enligt MarkByggl 62 § och MarkByggF 30 § 7–23.12.2022 och 2–5.1.2023. Det kom inte in några åsikter om planutkastmaterialet, men myndigheter lämnade några utlåtanden som stadsplaneringen har svarat på med bemötanden (bilaga 5 till beskrivningen). Efter att utkastet var framlagt för påseende har planen granskats i fråga om ledning av dagvatten, servitutsmarkeringar och utvidgning av gatuområdet.

Förslag till detaljplanen samt programmet för deltagande och bedömning var framlagda för påseende enligt MarkByggl 27 § 19.4–19.5.2023 med stadsutvecklingsnämndens beslut (21.03.2022 § 40). Inga påminnelser lämnades på detaljplaneförslagets material. Fyra utlåtanden lämnades om detaljplans förslagets material. Innehållet i uttalandena föranledde inga ändringar i detaljplan. Påminnelser, utlåtanden och stadsplaneringens bemötanden har sammanställts till en beskrivningens bilaga 6. Den 21 mars 2023 vägrade även stadsutvecklingsnämnden att bereda trafikarrangemang. För detta ändamål har en trafikrapport upprättats (bilaga 7) som presenterades för stadsutvecklingsnämnden den 23 maj 2023.

Detaljplanens material för godkännande omfattar programmet för deltagande och bedömning, planbeskrivningen jämte bilagorna samt detaljplanekartan jämte markeringarna och bestämmelserna. Av dessa handlingar är planbeskrivningen och detaljplanekartan de viktigaste. I planbeskrivningen har nedtecknats bland annat planeringsområdets utgångsuppgifter, planeringens skeden, den föreslagna detaljpanelösningen och dess uppskattade konsekvenser samt planens struktur. Nu beslutar man om detaljplaneändringen med och dess material ska godkännas. De centrala ändringsförslagen i detaljplanen gäller ändring av användningsändamålet och trafiklösningar.

I detaljplanen har fastigheten på Industrivägen 4 anvisats som kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens kvalitet och där man också får placera högst 10 000 m² vy utrymme för motions- och välfärdstjänster, högst 200 m² vy café- och restaurangutrymme i anslutning till motions- och välfärdstjänsterna, högst 200 m² vy butiksutrymme i anslutning till motions- och välfärdstjänsterna, 400 m² vy café- och restaurangutrymme, 2 000 m² vy kontorsutrymme samt lagerutrymmen.

I förslaget till detaljplan har också gatuutrymmesreserveringen på Industrivägen justerats. Det föreslås att gatuområdet ska breddas i syfte att bereda sig för en eventuell ökning av trafikmängderna i framtiden. Breddningen av gatuområdet innebär att staden ska köpa mark av ägaren till fastigheten på Industrivägen 4 efter att planen har vunnit laga kraft. Detaljplanen kräver inte att markanvändningsavtal upprättas. I den aktuella detaljplanen har det

inte anvisats fordonsanslutningar till kvarter 216. I planförslaget har den del av gatuområdets gräns där det inte får ordnas någon fordonsanslutning anvisats i den södra delen av planen med beaktande av korsningsområdenas behov och topparna i rusningstrafiken. Dessutom har man i detaljplanen tillagt särskilda bestämmelser i fråga om antalet bil- och cykelplatser samt allmänna bestämmelser i fråga om brandsäkerheten, byggsättet och byggnadstekniken. De viktigaste allmänna bestämmelserna gäller gårdsplanen och hanteringen av dagvatten, genomförandet av undersökningar av skadliga ämnen och, om undersökningresultaten visar det, renoveringsåtgärder innan byggandet inleds.

Bilagor:

program för deltagande och bedömning
rapport om detaljplaneändringen inklusive bilagor
detaljplaneändring

Stadsdirektören

Stadsstyrelsen beslutar föreslå stadsfullmäktige att fullmäktige godkänner förslaget till detaljplaneändringen 553, Industrivägen 4, stadsdel 5, kvartersdel 2016 samt gatu- och parkområdena.

Beslutet justeras genast.

Beslut

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt föreslå stadsfullmäktige att fullmäktige godkänner förslaget till detaljplaneändringen 553, Industrivägen 4, stadsdel 5, kvartersdel 2016 samt gatu- och parkområdena.

Beslutet justerades genast.

Stadsfullmäktige 14.06.2023 § 55
964/10.02.03/2022

Bilagor:

program för deltagande och bedömning
rapport om detaljplaneändringen inklusive bilagor
detaljplaneändring

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade enhälligt godkänna detaljplaneändringen 553, Industrivägen 4, stadsdel 5, kvartersdel 2016 samt gatu- och parkområdena.