

Ändring av detaljplan, Linnankoskigatan 43, stadsdel 2, DP 561

Stadsutvecklingsnämnden 20.08.2024 § 108

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggningsarkitekt Pekka Mikkola, fornamn.efternamn@porvoo.fi

Stadsplaneringen har berett en ändring av detaljplanen för empirecentrumets östra del. Detaljplaneändringen gäller placeringen och våningstalet i byggandet av en fastighet. Mängden byggande ökas inte nämnvärt.

Bakgrunden till projektet

På fastigheten har det under årtionden funnits ett stort bostadshus som går tillbaka till 1860-talet och som har använts mycket litet och en ekonomibyggnad. Fastighetsägaren har förhandlat med byggfirman som har inlett utvecklingen av fastigheten. Ett avtal om inledande av detaljplanering har ingåtts med markägarna, och avtalet har godkänts i stadsutvecklingsnämnden 21.3.2023 § 38.

Utkast till detaljplaneändring

Programmet för deltagande och bedömning samt utkastet till detaljplaneändring hölls framlagda 15.11–15.12.2023 i enlighet med 62 § i MarkByggL och 30 § i MarkByggF. Det lämnades en åsikt om planutkastet. I den dryftas den ökade trafikmängden på Linnankoskigatan och förändringen i gatans ljudvärld. Detaljplaneändringens konsekvenser för trafik- och bullerförhållandena är mycket små. Med anledning av åsikten har förändringen i förhållandena på gatan granskats också i den bullerutredning som gjorts för projektet.

De berörda myndigheternas kommentarer och preliminära utlåtanden innehöll två observationer av teknisk karaktär. Det fanns inget behov av ytterligare utredning. Det viktigaste med tanke på beredningen av detaljplanen är museimyndighetens kommentarsutlåtande där man tagit ställning till behandlingen av fastighetens nuvarande byggnadsbestånd. Museimyndigheten konstaterar att byggnaderna inte är skyddade, att de har betydelse som en allt mer sällsynt genomförare av detaljplanen för empiretiden men att förutsättningarna för att bevara dem är dåliga eftersom framför allt bostadsbyggnaden har skadats svårt. Museimyndigheten tar också ställning till våningstalet i nybyggnaden. Enligt stadsplaneringens åsikt har man noggrant undersökt nybyggnadens omfattning bl.a. med hjälp av illustrationer och kvartersfasader i redogörelsen och framgångsrikt anpassat byggnaden till grannskapet.

Förslag till detaljplaneändring

Planprojektet baserar sig på Arkworks Arkkitechdit oy:s omfattande planeringsinsats. I projektet har det också gjorts ett stort antal redogörelse för utgångspunkter. Bland annat har uppnåendet av målnivån för Borgås grönytefaktor undersökts och det har konstaterats att planeringslösningen genomför den väl.

På området finns det ett kvartersområde med flervåningsbostadshus som omfattar den nuvarande fastigheten. Nybyggnaden placeras i gatulinjen på Linnankoskigatan. Eftersom det nuvarande byggnadsbeståndet är i beklagligt dåligt skick måste det ge vika för nybygget. På nybyggnadens gatunivå ska det placeras en affärs-, kontors- eller servicelokal. Bilplatserna kommer att finnas på egen tomt på marknivå men parkeringsgården gränsar sig mot gatan och grannen via muren.

För det huvudsakliga användningsändamålet har det anvisats 2 440 m²-vy byggnadsrätt i området. Enligt den gällande detaljplanen är byggrätten 2 400 m²-vy. Dessutom har man anvisat sammanlagt 900 m²-vy byggrätt för hjälputrymmen, såsom utrymmen för gemensamt bruk och garage, som stöder det huvudsakliga användningssyftet. Tidigare har man i detaljplanerna kunnat tillåta att sådana utrymmen byggs utöver den anvisade våningsytan men i fortsättningen strävar man efter att anvisa dem byggrätt direkt i detaljplanen.

Planlösningen erbjuder möjlighet att bygga 2 400 m²-vy nya bostäder, vilket motsvarar cirka 40–55 boende. Det kommer troligen att finnas 1–3 arbetsplatser på gatunivån som är sammanlagt 40 m²-vy.

Fastigheten måste ombildas eftersom den inte har en tomtindelning som uppfyller de nuvarande kraven. Tröskeln för markanvändningsavtal överskrids inte.

Bilagor:
förslag till detaljplaneändring
beskrivning av detaljplaneändring med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden godkänner bemötanden till åsikten och kommentarerna och beslutar lägga offentligt fram förslaget till ändring av detaljplanen 561, Linnankoskigatan 43, stadsdel 2, en del av kvarteret 27, enligt 27 § i MarkByggF och begära utlåtanden enligt 28 § i MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 27 i stadsdelen 2.

Behandling

Under diskussionen lämnade Mika Varpio följande förslag om återremittering: Återremittera ärendet till beredning med följande direktiv: Förverkligandet av byggnaden bör betraktas som maximalt fem våningar. Sålunda skulle skapas en bättre passande och anpassning till omgivningen, gynnsammare förutsättningar för genomförande av Marski Rooftop-projektet och mer utrymme på tomten för en trevlig innergård och lekplats.

Förslaget förföll på grund av bristande stöd.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden godkände bemötanden till åsikten och kommentarerna och beslutad lägga offentligt fram förslaget till ändring av detaljplanen 561, Linnankoskigatan 43, stadsdel 2, en del av kvarteret 27, enligt 27 § i MarkByggF och begära utlåtanden enligt 28 § i MarkByggF i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 27 i stadsdelen 2.

Stadsstyrelsens representant Matti Valasti anmälde jäv (delaktighetsjäv) och avlägsnade sig från sammanträdet medan § 108 var uppe till behandling kl. 18.01 – 18.28.

Stadsstyrelsen 18.11.2024
2623/10.02.03/2023

Förslaget till ändring av detaljplan hölls i enlighet med 27 § i MarkByggF 18.9–8.10.2024 offentligt framlagt. Inga anmärkningar lämnades mot planförslaget.

När det gäller myndigheter som deltog, så konstaterade museimyndigheten att utformningen av byggnadsmassor är godtagbar och önskade att möjligheten att flytta ekonomibyggnaden utreds i byggnadsskedet. Affärsverket Borgå vatten oroar sig för möjligheten att reparera de underjordiska vattenledningarna på tomtens norra del. Ärendet har undersökts redan vid beredningen av planförslaget. De övriga delaktiga myndigheterna hade inget att anmärka. Utlåtandena föranleder inga preciseringsbehov i detaljplanen.

Sättet att ange den ytterligare byggrätten för förrådet för rörelsehjälpmedel har preciserats genom att flytta den från de allmänna bestämmelserna till den del av omfattningen av byggrätten för gemensamma utrymmen för boende som framgår av planritningen. Det är fråga om en teknisk omarbetning som förbättrar tydligheten och läsbarheten i planbestämmelserna. Den totala byggrätten ändras inte.

I detaljplanen har inte gjorts sådana ändringar som skulle kräva att planen bör läggas fram på nytt i enlighet med 32 § MarkByggF.

Bilagor:
förslag till detaljplaneändring
beskrivning av detaljplaneändringen inklusive bilagor

Stadsdirektören
Stadsstyrelsen godkänner bemötandena till utlåtandena och beslutar föreslå stadsfullmäktige att stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringen 561, som gäller Linnankoskigatan 43, stadsdel 2 och en del av kvarteret 27. Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 27 i stadsdelen 2.

Paragrafen justeras genast.

