

Ansökan om bygglov, Konstfabrikens strandgata 3, Strandkvarteren vid Konstfabriken

Tillstånds- och tillsynsnämnden 12.12.2023 § 135

Beredning och tilläggsuppgifter:
byggnadstillsynschef Miia Hento, 040 182 3894,
miia.hento@borga.fi och ledande byggnadsinspektör Joni Koskela,
joni.koskela@borga.fi

Bygglov ansöks för byggandet av en hybridbyggnad. Byggnaden innehåller en storenhet för K-Citymarkets dagligvaru- och specialhandel, en underjordisk parkeringshall, en lastningsgård för butiken, bostäder och ett hotell på adressen Konstfabrikens strandgata 3, 06100 Borgå. Projektet är förlagt till i detaljplaneområdet Strandkvarteren vid Konstfabriken, stadsdel 22, kvarter 449, tomt 5. Sökanden äger byggplatsen.

Tomtens areal är 9 672 m² och byggrätten är 15 000 m²-vy.
Hybridbyggnadens areal är 16 916 m² (våningsyta enligt byggrätten är 14 003 m³) ja den totala arean är 24 410 m².
Arealen för bastubyggnaden på gårdsdäcket är 46 m².

I byggnadens källarnivå placeras två skyddsrum av klass S1 för sammanlagt 284 personer.

Enligt kravet på bilplatser kommer fastighetens parkeringshall att ha 166 bilplatser, utav vilka fem är avsedda för personer med rörelsehinder.

Fastigheten kommer att få sammanlagt 320 cykelplatser.

Kauto Nikulainen Arkkitehdit Oy har utarbetat planerna med arkitekt Jukka Kauto som huvudprojekterare.

Lovet söks av Kesko Oyj.

Byggnadens A-trappa kommer att ha 22 lägenheter 1 rum + kokplats 33 m² – 4 rum + kokplats 97 m².
Byggnadens C-trappa kommer att ha 26 lägenheter 1 rum+ kokplats 25 m² – 3 rum + kokplats 79 m².
I B-trappans lägenhetshotell placeras 51 hotellägenheter i storlek 1 rum + kokplats 28 m²- 4 rum + kokplats 85 m².

Byggnadens tillgänglighet uppfyller kraven i Statsrådets förordning 241/2017. Det finns hissar mellan våningsplanerna i byggnaden. Det har gjorts en separat utredning av tillgängligheten.

I ansökan föreslås följande små undantag från detaljplanen och dess bestämmelser:

1. Byggnaden överskrider byggnadsytan på gårdsdäcken. Den femte våningens yttervägg placerar sig delvis på byggnadsytans

gräns. Överskridningen orsakas av byggnadens förnuftiga dimensionering och av att man velat hålla lägenheternas mellanväggar parallella.

2. På den del av området som ska planteras har man föreslagit delvis cykelparkering. Man ville ha flera bra belägna och täckta cykelparkeringar för boende i huset.
3. Vid byggnadens ingång kommer man att bygga en ny trappuppgång, planteringsbassäng och tak, vilka överskrider tomtgränsen. Med hjälp av trappuppgången kopplas byggnaden till Konstfabrikens och omgivningen vid Alexanders skvär.

Bilagor:

Beslutsförslag hybridbyggnad 638-2023-784

Beslutsförslag bastubyggnad 638-2023-785

Huvudritningar

Utlåtanden

Byggnadstillsynschefen

Tillstånds- och tillsynsnämnden beslutar bevilja de ansökta byggloven med de villkor som ingår i beslutsförslagen. Mindre undantag beviljas med stöd av 175 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen.

Paragrafen justeras genast.

Behandling:

Under behandlingen lade Hannele Luukkainen fram följande förslag om återremittering; 4 § Ansökan om bygglov, Konstfabrikens strandgata 3, Strandkvarteren vid Konstfabriken: Ärendet återremitteras för ny behandling så, att villkoren i detaljplanen och hotellet som nämns i beslutet om att sälja tomten beaktas. Grunder för återremittering: Förslag 1 som nu är under behandling avviker väsentligt från versionen som presenterades för Borgåborna i våras när det gäller utseendet och fasadmaterialet. (t.ex. anmärkningarna om fastigheterna 638-22-458-2 och 638-22-458-1). 2. Innehåller inget hotell som nämndes i beslutet om att sälja tomten. "Enligt detaljplanens allmänna bestämmelser ska det i byggnaden som byggs på tomten placeras lokaler för ett hotell på minst 3000 m²-vy" (STST 3.5.2022) 3. Uppfyller inte de villkor som togs med i planbeslutet (SF 13.2.2017): bl.a. a) planen motiverades i hög grad med hotellprojektet b) läge på en synlig plats vid åstranden, då man ska lägga särskild vikt vid kvalitet och omgivningen c) att en stormarknad ligger vid åstranden FÅR INTE SYNAS skadligt i stadsbilden d) fasaden ska anpassa sig i det vida och värdefulla kulturlandskapet vid Borgå å och nationalstadsparken. Förslaget understöddes av Mirja Suhonen.

Mirja Suhonen lade fram följande förslag om återremittering; Förslag om återremittering 4 § Ansökan om bygglov, Konstfabrikens strandgata 3, Strandkvarteren vid Konstfabriken. Jag föreslår att ansökan om bygglov återremitteras till ny beredning med motivering

att byggnaden enligt planer som är under behandling inte uppfyller de krav som ställs i markanvändnings- och bygglagen (5:3 och 117:1).

Jag föreslår att ansökan om bygglov återremitteras till ny beredning med motivering att byggnaden enligt planer som är under behandling inte uppfyller de krav som ställs i markanvändnings- och bygglagen (5:3 och 117:1) och strider delvis mot detaljplanen.

Planen har tagits fram med tidigare presenterade illustrationer som underlag, även om nuvarande byggnadsritningar avviker från dem.

"5 § Målen för områdesplaneringen Målet för områdesplaneringen är att utgående från en interaktiv planering och tillräcklig bedömning av konsekvenserna främja ---- 3) den byggda miljös skönhet och värnandet om kulturvärden, 117 § Krav beträffande byggande Byggnaden skall passa in i den byggda miljön och landskapet samt uppfylla kraven på skönhet och harmoni." Detaljplanen förutsätter att när man bygger i området ska man lägga särskild vikt vid byggande i kulturlandskapet i Borgå ådal och Nationalstadsparken i Borgå. I planen har detta inte beaktats tillräckligt. Anpassningen av hybridbyggnaden i Borgå ådals kulturlandskap och Nationalstadsparken i Borgå på det sättet som detaljplanen förutsätter kan ske genom öppningar i fasaden mot Kokonvägen och funktionella ändringar med vilka gaturummet får mer växelverkan och blir trivsammare och livligare. Hotellets storlek och verksamheter ska motsvara detaljplanbestämmelser.

Förslaget understöddes av Hannele Luukkainen.

Elin Andersson lade fram följande förslag om återremittering: nämnden beslutar återremittera de ansökta byggloven för behandling på grund av följande skäl: De föreslagna trapporna och rampen på byggnadens östra och norra sida strider mot bygganvisningen och kräver stadsplaneringens tydliga ställningstagande.

Förslaget understöddes av Mirja Suhonen, Pia Sågbom och Hannele Luukkainen.

De understödda återremitteringsförslagen slogs samman.

Ordföranden konstaterade att det ska röstas om det understödda sammanslagna återremitteringsförslaget. Ordföranden föreslog att röstningen ska ske som följer: behandlingen fortsätts = JA, det sammanslagna återremitteringsförslaget framlagt av Hannele Luukkainen = NEJ.

För fortsatt behandling röstade fyra (4): Christer Andersson, Juho Tanska, Tom Blomqvist och Petri Pasanen.

För det sammanslagna återremitteringsförslaget framlagt av Hannele Luukkainen röstade fyra (4): Hannele Luukkainen, Elin Andersson, Mirja Suhonen och Pia Sågbom.

Ordföranden konstaterade att NEJ-rösterna vann med ordförandens röst med röster fyra (4) – fyra (4).

Behandlingen avslutades.

Beslut

Tillstånds- och tillsynsnämnden beslutade efter omröstningen återremittera ärendet till ny beredning med de ställningstaganden som står i återremitteringsförslagen.

Ungdomsfullmäktigeledamoten Linn Tapper avlägsnade sig från mötet under föredragningen av § 135 kl. 17.52.

Distriktsföreståndare Mika Sivula, Kesko Abp, huvudplanerare Jukka Kauto, projektchef, byggnadsplanerare Terhi Manninen och projektarkitekt Teemu Haapsaari från Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy anslöt sig till mötet för föredragning av § 135 kl. 17.10–18.07. Tillstånds- och tillsynsnämnden höll paus kl. 18.07–18.11 mellan föredragning och behandling.

Stf. stadsdirektör Fredrick von Schoultz, förvaltningsdirektör Roope Lenkkeri och ledande byggnadsinspektör Joni Koskela avlägsnade sig från mötet kl. 19.56 efter behandlingen av § 135.

Tillstånds- och tillsynsnämnden 30.01.2024 § 7
2841/10.03.00.04/2023

Beredning och ytterligare information:

byggnadstillsynschef Miia Hento, 040 182 3894, miia.hento@borga.fi och ledande byggnadsinspektör Joni Koskela, joni.koskela@borga.fi

Den som påbörjar projektet har till sin ansökan lagt till ett mindre undantag. Undantaget lyder enligt följande:

Ingångarna ska anpassas till terrängen så att det inte finns några trappor eller ramper på gatuområdet. Höjdskillnaderna åtgärdas då inne i byggnaden.

Motivering: På västra sidan ligger yttertrappan delvis över tomtens gräns på Alexanders skvär. Med hjälp av trappan kopplas byggnaden till omgivningen för Konstfabriken och Alexanders skvär. Med denna lösning har man velat förenkla nivåskillnaderna i området och koppla bredvidliggande butiksgränd inklusive affärslokalerna och ingången till dagligvaruaffären till samma nivå, varvid det går att röra sig tillgängligt i området, såväl till butiksgränden som till stigen som leder till Konstfabriken. Det finns ett gällande beslut om placering av trappor, som har undertecknats mellan parterna.

Ett mindre undantag skulle inte ens ha varit nödvändigt, eftersom Alexanders skvär inte är gatuområde utan annat allmänt område.

Byggnadstillsynen har begärt av stadsplaneringen ett nytt utlåtande om anvisningarna.

Ett kompletterande utlåtande från stadsplaneringschefen finns bifogat.

Dessutom har räddningsmyndigheten gett ett uppdaterat utlåtande, även om det i fråga om beviljande av tillstånd inte leder till några åtgärder.

I anvisningarna kritiserades byggnadens lämplighet för Borgå ådals kulturlandskap och för nationalstadsparken i Borgå. Byggplatsen omfattas inte av ovannämnda områdesavgränsningar. Enligt stadsplaneringen och stadsplaneringschefen lämpar sig byggnaden för landskapet och miljön.

I anvisningarna fanns en notis av att hotellet är av fel typ jämfört med det som förevisats i detaljplanen. Detaljplanen förutsätter att det byggs ett hotell på minst 3000 m² på fastigheten. Lägenhetshotellet som nu valts uppfyller villkoret.

Byggprojektet överensstämmer med detaljplanen. När de förutsättningar för beviljande av tillstånd som anges i markanvändnings- och bygglagen uppfylls, ska bygglov beviljas.

Bilagor:

Beslutsförslag hybridbyggnad 638-2023-784

Beslutsförslag bastubyggnad 638-2023-785

Huvudritningar

Utlåtanden

Byggnadstillsynschefen

Tillstånds- och tillsynsnämnden beslutar bevilja de ansökta byggloven med de villkor som ingår i beslutsförslagen. Mindre undantag beviljas med stöd av 175 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen.

Paragrafen justeras direkt.

Behandling

Under behandlingen lade Hannele Luukkainen fram följande förslag om återremittering: ärendet sänds tillbaka för ny beredning, eftersom

1. tolkningen om källarvåningen är felaktig
2. materialet är delvis bristfälligt och
3. planen uppfyller inte kraven i MarkByggl § 117.1

1. FELAKTIG TOLKNING OM KÄLLARVÅNINGEN

Planen är i strid med planläggningen, eftersom ifall byggnaden förverkligas skulle den bli i sex våningar, fastän planläggningen tillåter fem våningar.

MOTIVERING: Planläggningens beteckning ma-a = underjordiskt utrymme, där det är tillåtet att bygga bilplatser och tekniska utrymmen. Planbeteckningen förverkligas inte, eller det finns brister i hur man uppvisar att den förverkligas. Enligt markanvändnings- och bygglagen bör en källarvåning i sin helhet eller huvudsakligen finnas under marknivån. Med marknivån avses den naturliga marknivån av tomten, som inte har höjts genom terrängformer eller konstruktioner. Enligt planerna skulle över hälften av parkeringsplanets volym vara ovan mark. Då är konstruktionen inte en källare, utan en våning. Nivån som betecknas som källare bildar en egentlig byggnadsrättslig

våning, vilket innebär att byggnaden har sex våningar. Detaljplanen tillåter byggandet av byggnader med högst fem våningar. Eftersom parkeringsplanet utgör en våning, räknas dess areal med i den byggnadsrättsliga våningsytan, som därmed överskrids.

2 BRISTFÄLLIGT MATERIAL Det uppvisade materialet är bristfälligt i många avseenden

MOTIVERING: Enligt Miljöministeriets förordning 216/2015 ska de huvudritningar som fogas till ansökan om bygglov innehålla tillräckliga uppgifter som krävs för att bedöma om de uppfyller kraven i bestämmelserna och föreskrifterna om byggande och kraven på god byggnadssed. De dokument som sändes till nämnden har saknat: a) De allmänna planerna b) Diagram över hur våningsytan indelas våningsvis c) I ovan nämnda förordning stipuleras om fasader att fasadritningen ska innehålla ytornas, byggnadsdelarnas och anläggningarnas material, ytbehandling och färg. I planerna för Citymarket framgår inte hur fasaden kommer att se ut. Konstväggens innehåll, ytbehandling och färg framgår inte i planerna. Därmed kan man inte utvärdera om fasaden följer de särskilda bestämmelserna i planen (bygganvisning), och förslaget är därmed bristfälligt. I planerna betecknas att konstväggens storlek är 58 m x 8 m. Därmed kan bristerna inte anses vara ringa. d) Utredningen om serviceverksamhetens bullerolägenheter. Serviceverksamheten öppnas direkt mot den viktigaste gång- och cykeltrafikensförbindelsen i kvarteret och till bredvidliggande bostadstomter. Ur dokumenten framgår inte om det gjorts eller krävts undersökningar om verksamhetens buller som användaren förbinder sig till.

3. PLANEN UPPFULLER INTE KRAVEN I MARKBYGGL § 117.1

Byggnaden passar inte in i Borgå ådals kulturlandskap och nationalstadsparken i Borgå.

MOTIVERING: Byggnadens massiva, stängda och murliknande fasad mot åstranden är inte en lämplig lösning för byggplatsen. Den slutna fasaden är inte i växelverkan med gatuplanet och bildar en tråkig och steril vägg mot åstranden, som försvagar kvaliteten av stadsrummet på ett brett område. Byggplatsens möjligheter bör tas i beaktan i placeringen av verksamhet, till exempel genom att ha öppna vyer från butiksutrymmen mot åns landskap. Genomförandet av butiksutrymmen på gatunivå har i planerna förhindrats nu och i framtiden genom placeringen av skyddsrum och andra fasta byggnader. Den mera naturliga placeringen av dessa utrymmen skulle vara vid den slutna delen som ingången skapar. Förslaget understöddes av Mirja Suhonen, Sirpa Hanska och Pekka Malin.

Ordföranden föreslog att röstningen ska ske som följer: Emot

Hannele Luukainens förslag om återremittering JA

För Hannele Luukainens förslag om återremittering NEJ.

Fem (5) röster emot Hannele Luukainens förslag om återremittering: Petri Pasanen, Pia Sågbom, Tom Blomqvist, Christer Andersson och Elin Andersson.

Fyra (4) röster för Hannele Luukkainens förslag om återremittering: Hannele Luukkainen, Mirja Suhonen, Pekka Malin och Sirpa Hanska (muntligt).

I röstningen gavs en muntlig röst.

Ordförande konstaterade att JA-rösterna emot förslaget om återremittering vann med röster fem (5) – fyra (4). Behandlingen fortsatte.

Tillstånds- och tillsynsnämnden höll paus under behandlingen kl. 18.23–18.35.

Mirja Suhonen gjorde följande motförslag: Bygglovet beviljas inte. Motiveringen densamma som i Hannele Luukkainens förslag om återremittering.

Förslaget understöddes av Hannele Luukkainen.

Ordföranden kallade en omröstning mellan utgångsförslaget och motförslaget, då man lagt fram ett förslag som avvek från utgångsförslaget. Ordförandes förslag på omröstning:

utgångsförslag JA, Mirja Suhonens motförslag NEJ.

Sex (6) röster för utgångsförslaget: Petri Pasanen, Pekka Malin, Elin Andersson, Pia Sågbom, Tom Blomqvist och Christer Andersson.

Tre (3) röster för motförslaget: Mirja Suhonen, Hannele Luukkainen och Sirpa Hanska.

Ordförande konstaterade att JA-rösterna vann och att utgångsförslaget vann med röster sex (6) – tre (3).

Beslut

Tillstånds- och tillsynsnämnden beslutade bevilja de ansökta byggloven med de villkor som ingick i beslutsförslagen. Mindre undantag beviljas med stöd av 175§ 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen.

Paragrafen justerades genast.

Sirpa Hanska, Hannele Luukkainen, Mirja Suhonen och Pekka Malin lämnade en avvikande mening.

Med stöd av kapitel 12, 106 § i kommunallagen (10.4.2015/410) konstaterade att Pekka Malin inte kan lämna en avvikande mening i ärendet eftersom han röstade för beviljandet av bygglov.