

Svaret till begäran om omprövning angående stadsstyrelsens beslut 30.9.2024 (§ 256) (tillfälliga lokaler för Gammelbacka bibliotek och ungdomslokal, behovsutredning och projektplan)

Stadsstyrelsen 13.01.2025 § 6
2333/10.03.01.00.00/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:
koncernjurist Tiina Fiskaali, förnamn.efternamn@borga.fi

Motivering till beslutet

Yrkanden som framställts i begäran om omprövning

En kommuninvånare har inom utsatt tid (inkommit till registratorskontoret 30.10.2024) lämnat in till stadsstyrelsen en begäran om omprövning angående stadsstyrelsens beslut 30.9.2024 (§ 256), genom vilket stadsstyrelsen beslutade godkänna behovsutredningen om och projektplanen för en tillfällig biblioteks- och ungdomslokal i Gammelbacka.

I begäran om omprövning yrkas 1) att stadsstyrelsens beslut ska upphävas som varande i strid med 54 § och 60 § i markanvändnings- och bygglagen (MBL), 2) att ärendet ska återförvisas för ny beredning för att tilläggsutredningar ska göras, och 3) att verkställigheten av beslutet ska avbrytas.

I begäran om omprövning framförs som motivering för yrkandena att 1) planen AK 328 till en betydande del inte har förverkligats och har blivit föråldrad, och att bygg- och rivningslov inte kan beviljas medan planen är ofullbordad eller med stöd av en föråldrad plan, som till en betydande del inte har förverkligats. Enligt begäran om omprövning bör kommunen i enlighet med MBL 53 § besluta om byggförbud och enligt MBL 128 § om åtgärdsbegränsning under den tid planen utarbetas tills de naturutredningar som saknas på området blir klara. Tillstånd för miljöåtgärder för fällande av träd skulle på ovan nämnda grunder inte heller få beviljas.

Enligt begäran om omprövning har invånarna inte kunnat påverka plan AK 328 och det planerade byggande som ska utföras på basis av densamma, varvid byggande som baserar sig på planen skulle innebära överraskande miljöförändringar för invånarna och en möjlig förlust av oersättliga miljövärden. Enligt begäran om omprövning borde detaljplanen uppdateras. I begäran om omprövning framförs att byggandet av tillfälliga lokaler skulle påverka den betydande kulturmiljö som nämns i planbeskrivningen för den under behandling varande planen AK 570, något som stadsstyrelsen genom det beslut som fattats inte ska ha beaktat.

I begäran om omprövning framförs det att 2) den konditionsgranskning som Ramboll Finland AB utfört inte stöder en rivning av det nuvarande allaktivitetshuset, utan tvärtom talar för en förlängning av byggnadens livscykel genom reparationer, och

byggnaden med sina tjänster har hela tiden varit i bruk. I det nuvarande allaktivitetshuset finns även ett kvarterskök. Enligt begäran om omprövning framgår det inte av stadsstyrelsens beslut hur staden ämnar trygga tjänsterna för invånarna i närområdena, såsom kvartersköket, och möjligheten för invånarna att i fortsättningen samlas avgiftsfritt i sina lokaler för att förverkliga grundlagsenlig delaktighet. Enligt begäran om omprövning uppfylls inte de krav på planens innehåll som anges i MBL 54 § (service, vård av naturmiljön, bevarande av park) då det gäller stadsstyrelsens beslut om tillfälliga lokaler.

I begäran om omprövning framförs att skattebetalarna håller på att belastas med kostnaderna för byggandet av tillfälliga lokaler: fem miljoner euro under fem år samt årliga hyreskostnader på 375 000 euro. En reparation av allaktivitetshuset skulle enligt Boost Brothers Oy:s rapport kosta 7 854 000 euro. I begäran om omprövning lyfts fram att konsultbolaget Boost Brothers Oy deltar i alla projekt inom bildningssektorn, såsom servicenätet, i projektplanen för tillfälliga lokaler, som baserar sig på beslutet 30.9.2024 (§ 256), och i projektplanen för den nya skolan i Gammelbacka. Enligt begäran om omprövning borde ärendet återförvisas för ny beredning för att rättsprinciperna för god förvaltning i 6 § i förvaltningslagen ska uppfyllas.

Svar på de yrkanden som framställts i begäran om omprövning jämte motivering

MBL 54 § gäller krav på detaljplanens innehåll. I MBL 60 § är det fråga om kommunens skyldighet att följa detaljplanens aktualitet samt fråga om att det i vissa situationer råder förbud att bevilja bygglov för uppförande av ett nytt byggnadsobjekt som är av väsentlig betydelse för områdesanvändningen eller miljöbilden, tills kommunen har bedömt hur aktuell detaljplanen är.

Genom det beslut som är föremål för begäran om omprövning har en behovsutredning om och en projektplan för tillfälliga lokaler godkänts. Det har således inte beviljats bygg- eller rivningslov, och det är där inte heller fråga om att utarbeta en detaljplan, i fråga om vilken man bör beakta MBL:s krav på innehållet i detaljplanen. Stadsfullmäktige har 11.12.2024 fattat beslut om en ny detaljplan för området, och tillståndsprövningen i fråga om de tillstånd som behövs görs i enlighet med kraven i den nya detaljplanen, och tillståndsärendena avgörs genom separata beslut. Vid uppgörandet av den nya detaljplanen har nödvändiga naturutredningar gjorts.

Enligt konditionsutredningen är det 40-åriga allaktivitetshuset i mycket dåligt skick. I bottenbjälklaget finns strukturella brister, lokal avvikande fukt och skador samt luftläckage från orenare konstruktionsdelar till inomhusluften. I ytterväggskonstruktionen finns omfattande mikroskador och luftläckage från orenare konstruktionsdelar till inomhusluften. Yttertakets har läckt flera gånger, och det finns flera lokala fukt- och mikroskador i övre bjälklaget. Byggnadens VVSE-system är delvis i slutet av sina tekniska livscyklar. Gamla anläggningar försämrar också

byggnadens energiprestanda. Utgående från utredningarna av allaktivitetshusets konditions- och reparationsbehov är byggnaden i slutet av sin tekniska livscykel, och en grundlig renovering av lokalerna skulle vara riskabel och dyr. En grundlig renovering kan inte anses vara motiverad vare sig funktionellt eller ekonomiskt sett. Staden ansvarar för säkerheten i sina lokaler, och cirka en tredjedel av allaktivitetshusets utrymmen har redan användningsförbud på grund av problem med inomhusluften.

I den kostnadsberäkning som ingår i begäran om omprövning har man inte beaktat möjligheten att återsälja de tillfälliga lokalerna, med andra ord att lokalerna efter fem års användning kan säljas tillbaka till leverantören för 50 procent av inköpspriset.

I begäran om omprövning har det framförts att det av beslutet inte framgår hur staden i fortsättningen ska se till att invånarna har möjlighet att samlas avgiftsfritt så att delaktighet möjliggörs. I projektplanen har det dock uttryckligen nämnts att de tillfälliga lokalerna gör det möjligt för områdets invånare att samlas och att reservera utrymmen avgiftsfritt. Dessutom har huvudbiblioteket avgiftsfria lokaler som kan reserveras för användning från invånarnas och föreningarnas sida.

Förlusten av kvarterskökets utrymmen i allaktivitetshuset är en utmaning som staden känner till. De lokaler som staden äger i Gammelbacka har emellertid även i fortsättningen en stor betydelse för att förebygga segregation i området och stödja gemenskapen. Det av staden ägda servicecentret står till föreningsaktörernas förfogande, och en mångsidig användning av lokalerna för invånarverksamhet kommer att främjas också i de planerade tillfälliga lokalerna för biblioteks- och ungdomstjänster samt i skolan i Gammelbacka. Utöver genom tillgång till lokaler stöds områdets samhälleliga verksamhet och invånarnas välbefinnande även i fortsättningen genom tjänster och personalresurser (bland annat en gemenskapshandledare för ungdomsarbete, en skolungdomsarbetare och en områdesarbetsgrupp). Både Östra Nylands välfärdsområde och Borgå stad erbjuder också möjligheter till ekonomiskt stöd för föreningar som är verksamma i Gammelbacka, och att möjliggöra lokaler för verksamhet är inte stadens enda stödform.

Gammelbackas invånares och aktörers behov har kartlagts ingående under de senaste tio åren. I behovsutredningen och projektplanen har de senaste och mest relevanta utredningarna utnyttjats som källmaterial. De utredningar som gjorts samt den respons som fås via de tjänster som finns på stadens område utgör underlag för en grundlig lägesbild av situationen och behoven i området. Behovsutredningen baserar sig på denna lägesbild och det anses inte att det finns något mervärde eller behov av tilläggsutredningar i detta läge.

I begäran om omprövning lyfts också fram att samma aktör har valts ut för att utföra flera sakkunnigarbeten i Borgå. Varje upphandling av

sakkunnigtjänster är en separat definierad helhet, om vilken ett separat beslut fattas.

Begäran om omprövning ger på ovan nämnda grunder inte anledning att ändra stadsstyrelsens beslut 30.9.2024 (§ 256) eller att avbryta verkställigheten av beslutet.

Bilaga
begäran

Stadsdirektören

Stadsstyrelsen beslutar avslå begäran om omprövning angående stadsstyrelsens beslut 30.9.2024 (§ 256) (tillfälliga lokaler för Gammelbacka bibliotek och ungdomslokal, behovsutredning och projektplan).

Beslut

Stadsstyrelsen beslutade avslå begäran om omprövning angående stadsstyrelsens beslut 30.9.2024 (§ 256) (tillfälliga lokaler för Gammelbacka bibliotek och ungdomslokal, behovsutredning och projektplan).