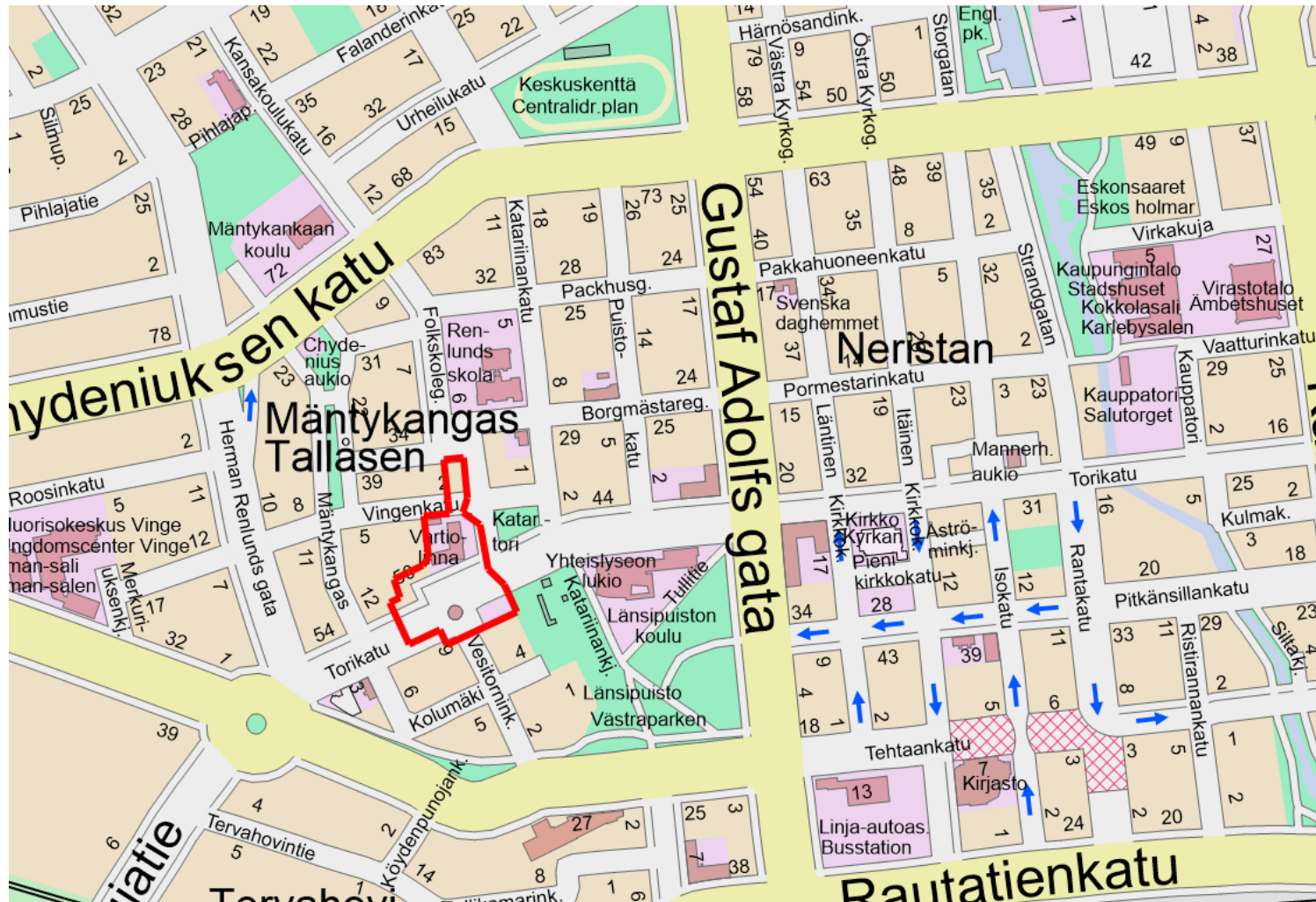




BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRING / TORGGATAN 50 OCH NÄRMILJÖ

13.6.2023



UNGEFÄRLIGT PLANOMRÅDE

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplaneändringen berör del av kvarteren 3, 6 och 11, gatuområde samt område för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning i stadsdel 7

Planens beteckning: 272 7/25

Datum för planen: 9.1.2023, 13.6.2023

Planarbetets kod: G192

Dokumentnummer: 340/10.02.03/2021

Planens utarbetare: Karleby stad, Planering, PB 43, 67101 Karleby stad / tf. stadsplaneringschef Päivi Cainberg tfn 044 7809 364.

Planeringsarbetsgrupp: planlägningsarkitekt Jenny Jungar (fram till december 2022) tfn 044 7809 375 (ansvarig planerare), planläggare Ingela Borgmästars-Hagnäs (fram till december 2022) tfn 040 8065 431 och specialsakkunnig Jouni Laitinen tfn 044 7809 360; e-post: förnamn.efternamn@kokkola.fi

Behandlingens fasar redogörs i punkt 4.3.

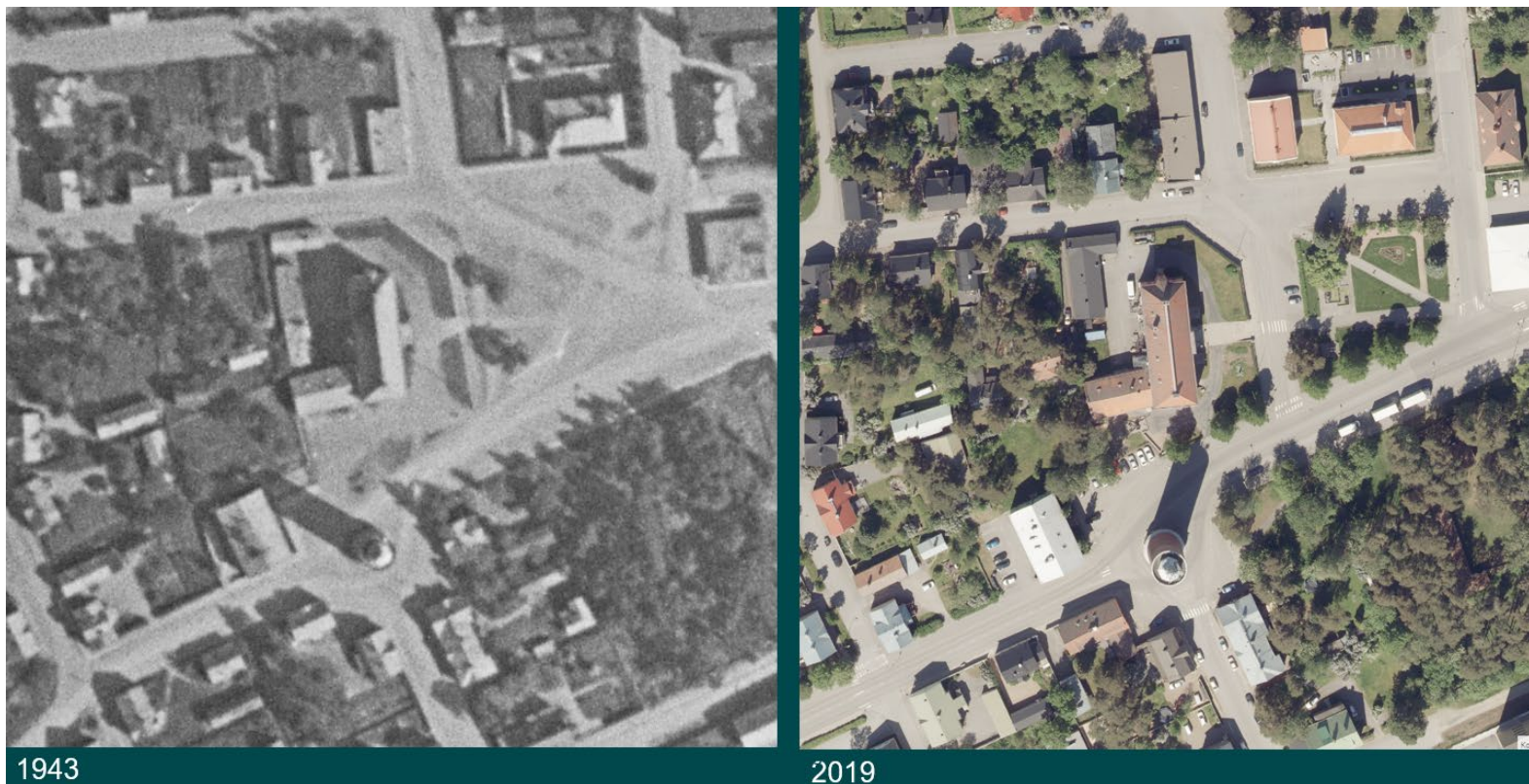
1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger i västra delen av stadskärnan i en omgivning där Skyddskårshuset "Vartiolinna" (stadsteatern), gamla vattentornet och s.k. RTV-huset på adressen Torggatan 50 är belägna. Y-tomten i planområdet på samma sida som Kataringe gravgård är numera obebyggd. Därtill ingår funkisbyggnaden (tidigare Sandkvists måläffär) intill Katarinetorget i planområdet. Planområdet är i sin helhet beläget inom Karleby nationalstadspark. Planområdets areal är ca 1 ha. I kartutdraget på pärmen har planområdets läge presenterats på guidekartan.

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är *Detaljplaneändring – Torggatan 50 och närmiljö*.

Genom detaljplanearbetet undersöks nödvändiga ändringar av användningsändamål i enlighet med gällande generalplan, ändringar i byggrätten, eventuellt tilläggsbyggande och parkeringsarrangemang samt skyddsbeteckningar som anvisas enskilda byggnader och i större utsträckning hela kvartersområden.



1.4 Beskrivningens innehåll

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1 Identifikationsuppgifter	2
1.2 Planområdets läge	3
1.3 Planens namn och syfte	3
1.4 Beskrivningens innehåll	4
2 SAMMANDRAG	5
3 UTGÅNGSPUNKTER	7
3.1 Utredning om förhållandena i planområdet.....	7
3.2 Tallåsens trähusområde (VAT/RKY-område) och kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd.....	8
3.3 Nationalstadsparken	9
3.4 Planeringssituation	10
4 PLANERINGSPROCESSENS FASER OCH DELTAGANDE.....	13
4.1 Planeringsstart	13
4.2 Centrala intressenter	13
4.3 Deltagande, samarbete och beslut	14
5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN.....	17
5.1 Generalplanens aktualitet och innehållskrav	17
5.2 Från planutkast till planförslag	17
5.3 Preciseringar som gjorts i förslaget	18
5.3 Planens struktur	19
5.4 Områdesreservationer	20
6 DETALJPLANENS KONSEKVENSER	22
7 ILLUSTRERANDE PLANER.....	23
8 PLANBETECKNINGAR OCH –BESTÄMMELSER.....	23
9 NAMN	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
10 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	23
DETALJPLANENS UPPFÖLJNINGSBANKETT	24

Beredningsfasens åsikter och utlåtanden samt planläggarens bemötanden

2 SAMMANDRAG

Planområdet ligger i västra delen av stadskärnan i en omgivning där Skyddskårshuset "Vartiolinna" (stadsteatern), gamla vattentornet och s.k. RTV-huset på adressen Torggatan 50 är belägna. Därtill ingår funkisbyggnaden (tidigare Sandkvists målaaffär) intill Katarinetorget i planområdet. Planområdet ingår i sin helhet i Tallåsens trähusområde som är av nationell betydelse (VAT/RKY-område). Planområdets byggnader är värdebyggnader av vilka den viktigaste är Skyddskårshuset "Vartiolinna" (numera stadsteater) som är skyddat med stöd av byggnadsskyddslagen. Området är i sin helhet beläget inom Karleby nationalstadspark.

Stadsstyrelsen beslutade 23.8.2021 § 374 inleda utarbetandet av en detaljplaneändring och bl.a. att detaljplanen är av väsentlig betydelse och godkänns av stadsfullmäktige.

Centrala anvisade användningsändamålsbeteckningar i planlösningen är AL/s (kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader där för stadsbilden värdefulla karaktär bevaras, RTV-huset), K/s (kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader där för stadsbilden värdefulla karaktär bevaras, Sandkvists byggnad), Parken (VP/s) mellan Vartiolinna och s.k. RTV-huset och öster om vattentornet samt användningsändamål, som anvisats kulturhistoriskt värdefulla byggnaders tomter SR (gamla vattentornet, byggnadsskyddsområde) och SRS (Vartiolinna, område skyddat med stöd av byggnadsskyddslagen). I planlösningen har tomterna i enlighet med målen i generalplanen och initiativet till planen anvisats nödvändiga ändringar av användningsändamål, byggrätter, tilläggsbyggande samt som viktigast skydds-beteckningar som anvisats värdebyggnader, och i större omfattning skydds-beteckningarna för kvartersområden som omfattades av de ursprungliga stadsplanerna 1909/1915.



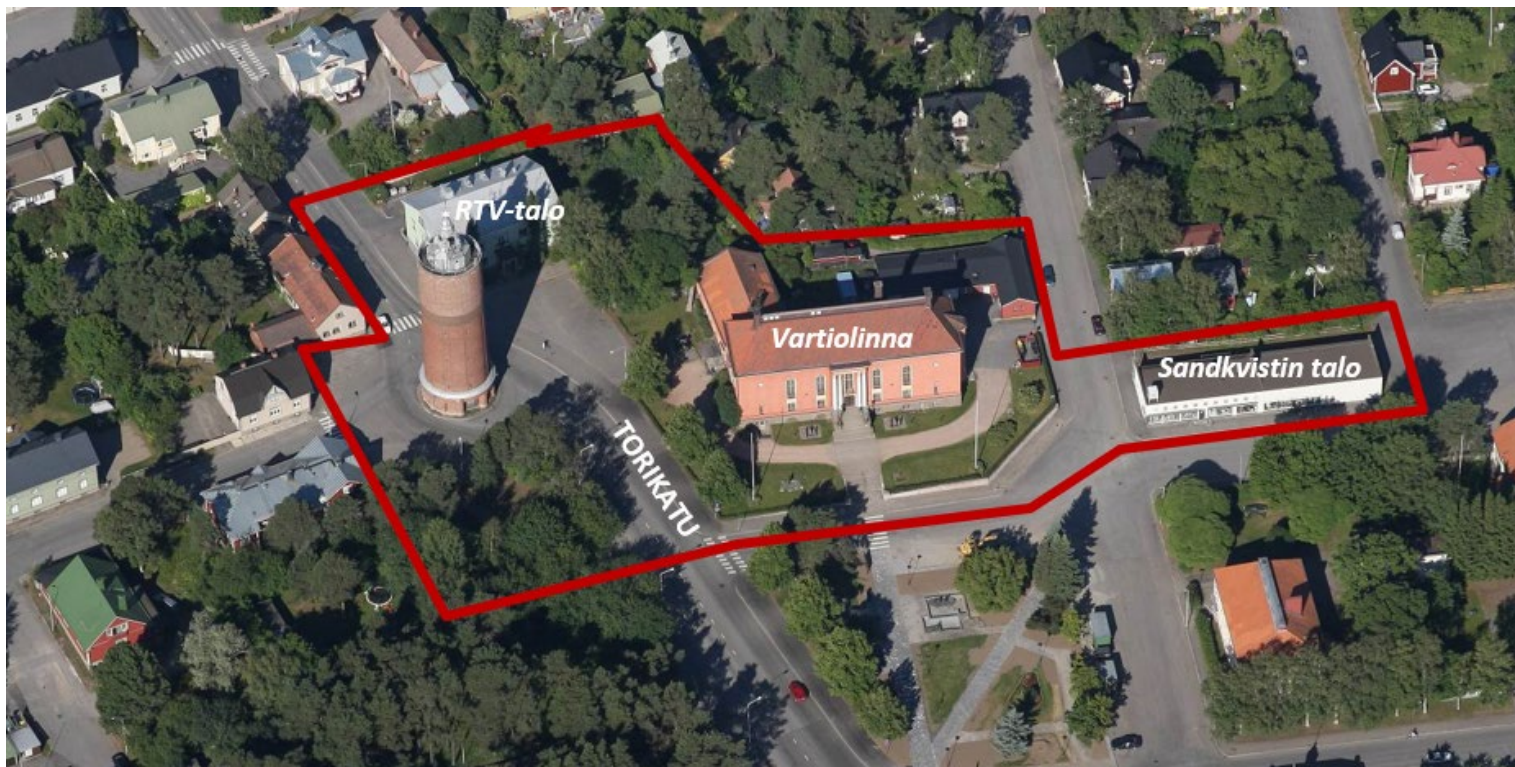
Foton av gamla vattentornet med ca 100 års mellanrum; på den vänstra bilden syns invid vattentornet en bostadsbyggnad i trä på den s.k. Y-tomten samt värdefulla tallar på ca 1920–30-talet. Fotot till höger visar vattentornet som det ser ut idag.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planområdet

Planområdet ligger i västra delen av stadskärnan i en omgivning där Skyddskårshuset "Vartiolinna" (stadsteatern), gamla vattentornet och s.k. RTV-huset på adressen Torggatan 50 är belägna. Därtill ingår funkisbyggnaden (tidigare Sandkvists måläffär) intill Katarinetorget i planområdet. Planområdet ingår i sin helhet i Tallåsens trähusområde som är av nationell betydelse (VAT/RKY-område) och i Karleby nationalstadspark. Det finns många värdebyggnader i planområdet av vilka den viktigaste är Skyddskårshuset "Vartiolinna" (numera stadsteater) som är skyddat med stöd av byggnadsskyddslagen. Närmare beskrivning av områdets kulturhistoriska värden finns i följande stycke.

Till naturmiljön består området i sin helhet av Tallåsens värdefulla talldominerade åsområde. På planområdet finns inga fasta fornminnen som är skyddade med stöd av lagen om fornminnen (295/1963); planområdet gränsar till Katarine gravgård. Planområdet ägs av Karleby stad med undantag av tomterna för RTV-huset och Sandkvists hus.



Snedflygfoto där planområdets ungefärliga gränser angetts med rött.

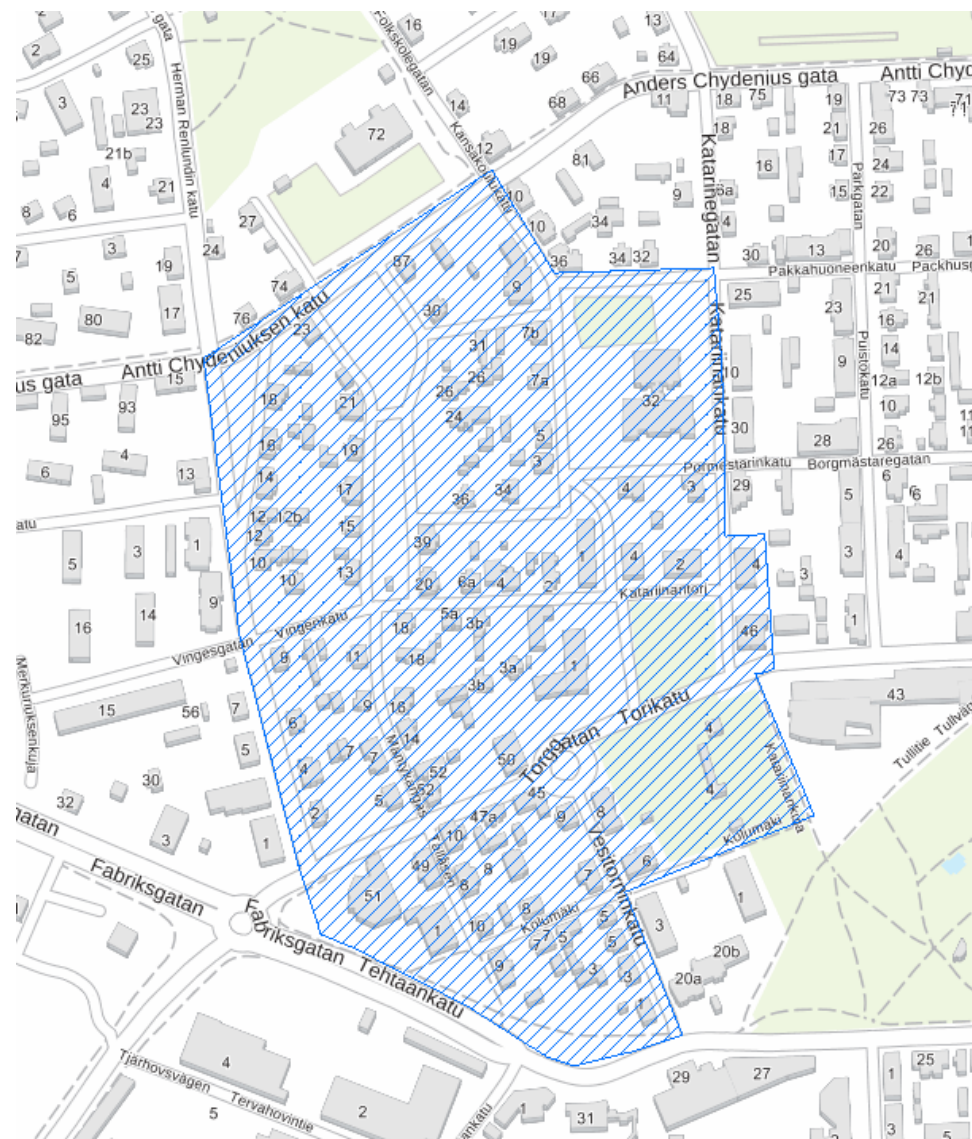
3.2 Tallåsens trähusområde (VAT/RKY-område) och kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd

Planområdet ingår i sin helhet i Tallåsens trähusområde som är av nationell betydelse (VAT/RKY-område, avgränsning av området på bilden till höger). Området, som planlades år 1909 enligt trädgårdsstadsideologin, följer fritt terrängens former och är ett enhetligt exempel på byggande av stadsmåhus på 1900–1920-talen vid sidan av offentliga värdebyggnader.

Planområdets alla huvudbyggnader är kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Den viktigaste av dessa byggnader som är skyddade med stöd av byggnadsskyddslagen är skyddskårshuset Vartiolinna (numera stadsteater) som ritades av Ole Gripenberg och som stod färdigt år 1926. I byggnadsskyddsbeslutet (MM 2.6.1999) som gäller byggnaden står följande:

- Skyddet gäller byggnadens exteriör samt offentliga interiörer såsom nedre aulan, foajén, trapphuset samt andra våningens vestibul och festsal med scen. Även interiörernas fasta inredning ingår i interiören.
- Byggnaden ska användas och värnas så att det arkitektoniska värdet bevaras bestående. Vad gäller offentliga interiörer är återställande åtgärder önskvärda.
- Vid ändrings- och reparationsåtgärder som gäller byggnaden ska museimyndighetens utlåtande begäras.
- Omgivningen i omedelbart samband med byggnaden ska vårdas så att kulturhistoriska och landskapsmässiga värden bevaras.
- Museiverket har rätt att utfärda närmare bestämmelser om tillämpningen av skyddsföreskrifterna samt att medge smärre avvikelser från dem.



Avgränsning av Tallåsens VAT/RKY-område.

Det är skäl att på hela området beakta att all grävning berörs av 14 § i lagen om fornminnen i vilken konstateras att om det under grävning anträffas tecken på fast fornlämning (t.ex. sten- eller träkonstruktioner, gravplatser, kol, föremål eller kulturskikt), ska arbetet till den del det rör fornlämningen omedelbart avbrytas och museimyndigheten, alltså regionala ansvarsmuseet (K.H. Renlunds museum) eller Museiverket ofördröjligen kontaktas så att eventuella observationer kan dokumenteras.

Byggandet av Karlebys gamla vattentorn i rödtegel startade 1914 enligt Selim A. Lindqvists vinnande förslag i en arkitekttävling.

S.k. RTV-huset, en flott stenbyggnad som ursprungligen byggdes till ett hem för familjen E. Björk, har ritats av arkitekt Runar Ekland och stod färdigt 1930. Efter användningen som bostad användes byggnaden också länge som Karleby stads förvaltningsbyggnad. I den västra delen av gårdsområdet i Björks hus fanns det ursprungligen en klassicistisk formträdgård.

Affärsbyggnaden för tidigare Sandkvists måläffär representerar den funktionalistiska stilen. Den äldsta delen av byggnaden blev färdig vid övergången till 1940-talet och tilläggsdelen år 1972.

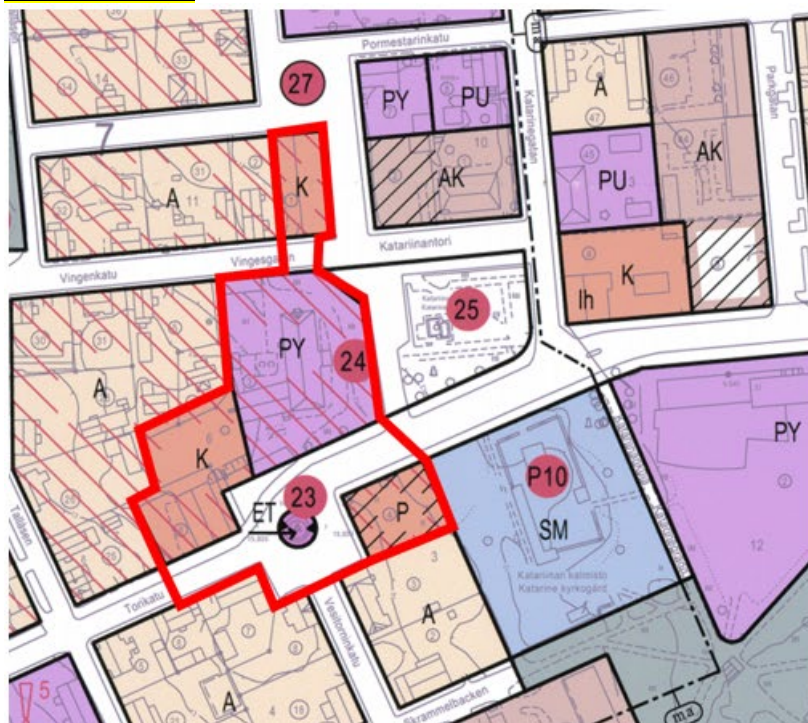
3.3 Nationalstadsparken

Planområdet är i sin helhet beläget inom Karleby nationalstadspark. Syftet med nationalstadsparkerna är att bevara stadsnaturen och den byggda kulturmiljön som en stor, sammanhängande helhet – som ett vardagsrum för stadsborna. Nationalstadsparkerna ingår i processen för hållbar stadsplanering och hållbart stadsbyggande.

Landets tionde nationalstadspark inrättades på miljöministeriets beslut 3.7.2020 i Karleby. Karleby nationalstadspark berättar om landhöjningens och havets inverkan på stadskulturen och naturen. Målet med att inrätta en nationalstadspark i Karleby är att trygga bevarandet av kulturmiljöerna och grönområdena och nationellt viktiga naturområden i stadens centrum och en adekvat skötsel av dem.

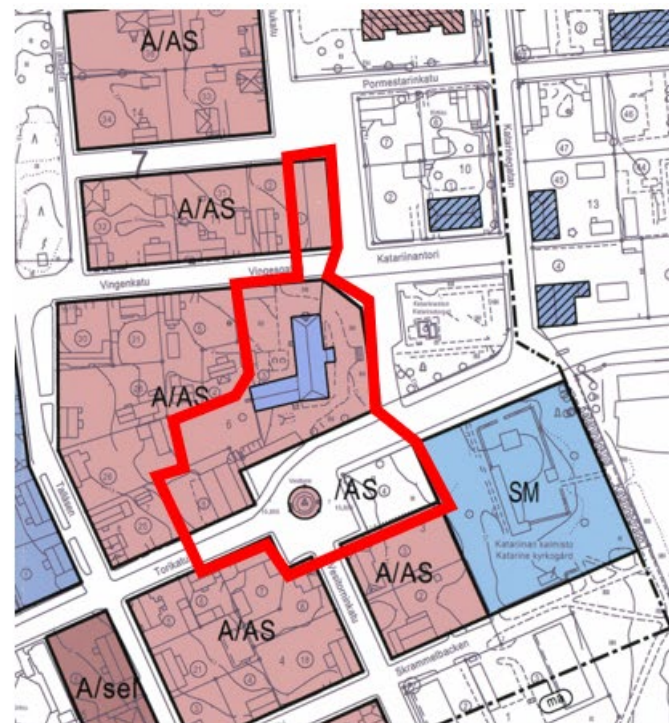
3.4 Planeringssituation

GENERALPLAN



Planområdet har i 26.6.2006 fastställda generalplanen för innerstaden anvisats beteckningarna:

- område för samhällsteknisk försörjning (ET, vattentornet)
- område för kommersiell service (K) kombinerad med snedstreck: *ändringsbehov av detaljplan*
- område för offentlig service och förvaltning (PY) kombinerad med snedstreck: *ändringsbehov av detaljplan*
- område för service och förvaltning (P) kombinerad med snedstreck: *ogenomförd detaljplan*.
- Planområdet ingår i sin helhet i Tallåsens kulturhistoriska miljö av riksintresse (ma).

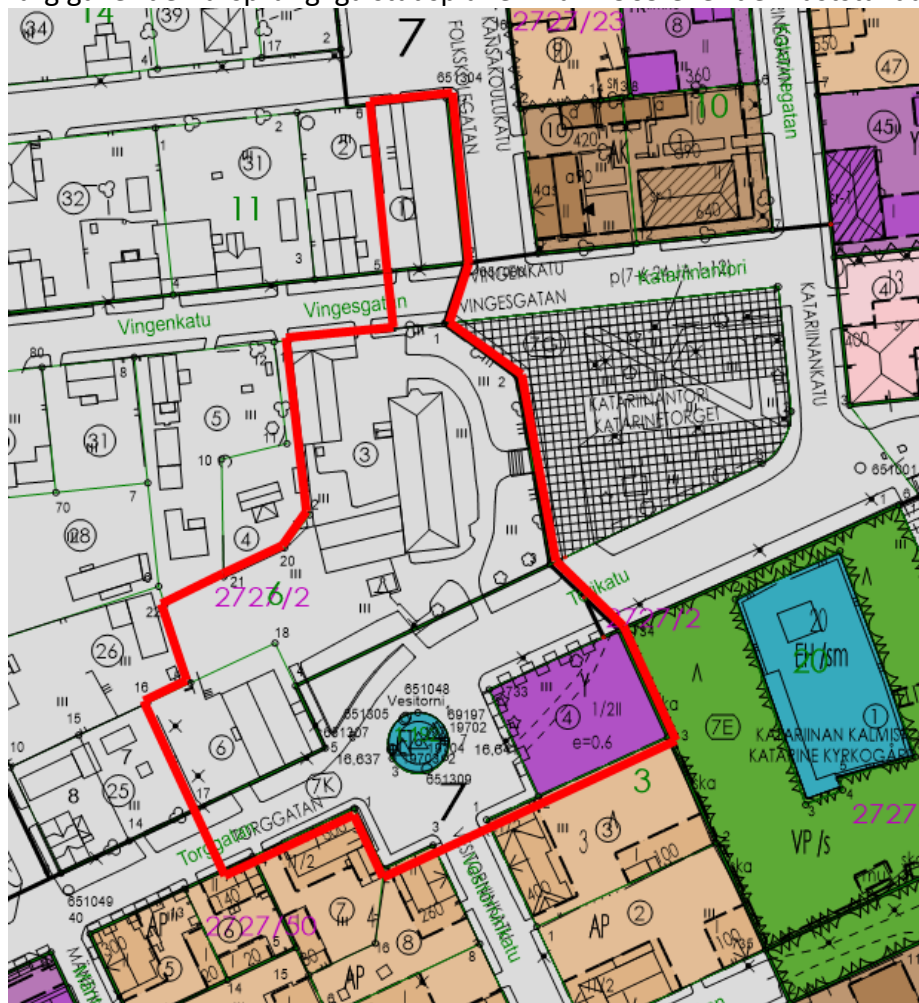


I generalplanen för innerstaden har beteckningar som gäller byggnadsskydd och kulturhistoriska värden på planområdet anvisats enligt följande:

- byggnad som är skyddad enligt byggnadsskyddslagen (Vartiolinna)
- område som skyddas med detaljplan (A/AS samt vattentornet som anvisats med /AS).
- Planområdet ingår i sin helhet i Tallåsens kulturhistoriska miljö av riksintresse (ma).

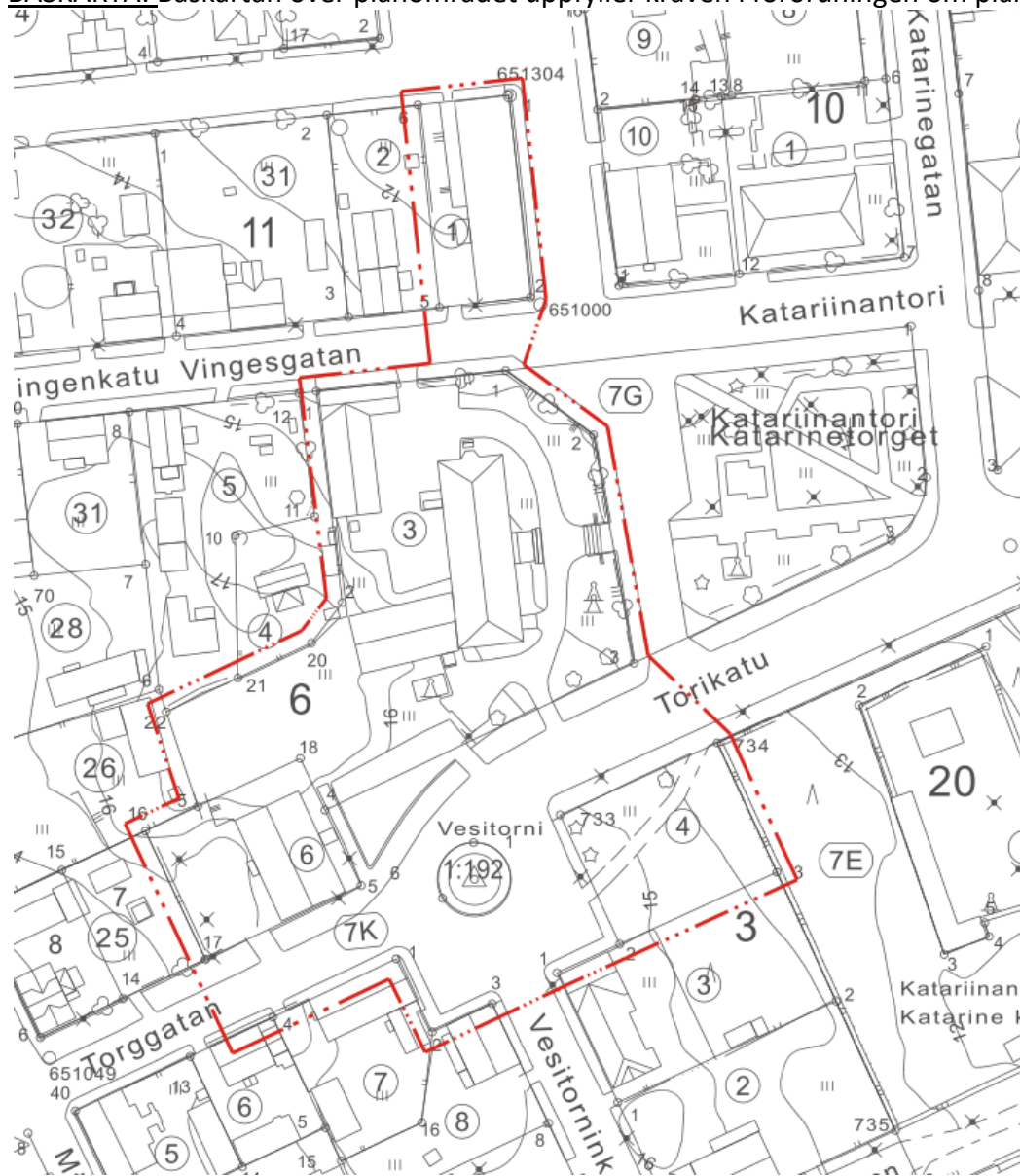
DETALJPLAN

För planområdet har i gällande detaljplaner anvisats beteckningarna: område för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning (ET, blått, gamla vattentornet) och kvartersområde för allmänna byggnader (Y, violett). För de områden som saknar färg gäller den ursprungliga stadsplanen från 1909 eller den fastställda ändringen av stadsplanen 1915.



Utdrag ur uppdaterad detaljplan, planområdets ungefärliga avgränsning med rött.

BASKARTA: Baskartan över planområdet uppfyller kraven i förordningen om planläggningsmätning.



4 PLANERINGSPROCESSENS FASER OCH DELTAGANDE

4.1 Planeringsstart

Initiativet till detaljplaneändringen har tagits av Kiinteistö Oy Torikatu 50:

"... Bolaget ämnar starta planeringen av en renovering, alternativ är att bygga bostäder eller kontorslokaler i byggnaden eller både och. Planen är ohjälpligt föråldrad och vi ansöker härmed om att planläggning inleds. I planläggningen borde också närmiljön, husbolagets gårdsarrangemang och bilparkering beaktas samt även det framtida utnyttjandet av vattentornet i byggnadens omedelbara närhet."

Samtidigt är det ändamålsenligt att i planarbetet undersöka närmiljön till fastigheten som initiativet gäller i och med att det i generalplanen har anvisats behov av detaljplanering.

Stadsstyrelsen beslutade 23.8.2021 § 374 inleda utarbetandet av en detaljplaneändring för Torggatan 50 och närmiljön och bl.a. att detaljplanen är av väsentlig betydelse och godkänns av stadsfullmäktige.

4.2 Centrala intressenter

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten

K.H. Renlunds museum – Mellersta Österbottens landskapsmuseum

Museiverket

Byggnads- och miljönämnden

Karleby Energi Ab

Karleby Energinät Ab

Affärsverket Karleby Vatten

Mellersta Österbottens och Jakobstadsområdets räddningsverk

Mellersta Österbottens miljöhälsovård

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Anvia Oy / Viria Oyj

Karleby stadsteater

Kokkolan Mäntykankaan asukasyhdistys ry

Fastighetsägarna och de boende i planområdets närmaste omgivning

Karleby stads olika förvaltningar

4.3 Deltagande, samarbete och beslut

	Genomförd fas		Kommande faser
--	---------------	--	----------------

	Datum	Sammanträde / fas	§ och redogörelse
	9.6.2021	Markanvändningsgruppen	Markanvändningsgruppen förordade på sitt möte inledningen av planarbetet.
	23.8.2021	Stadsstyrelsen	Stadsstyrelsen beslutade 23.8.2021 § 374: 1 inleda detaljplaneändringen av Torggatan 50 och närmiljön. 2 att detaljplaneändringen är av väsentlig betydelse och godkänns av stadsfullmäktige. 3 att för beredningen av detaljplaneändringen tas ut en ersättning enligt Planerings serviceprislista 1.1.2020. 4 att nödvändigheten av ett markanvändningsavtal undersöks i samband med utarbetandet av detaljplaneändringen senast innan stadsfullmäktige godkänner förslaget till detaljplan.
	24.9.2021	Meddelande om planläggningsstart	De centrala intressenterna meddelades per brev om inledande av planläggningen.
	16.2.2022	Kvartersmöte via Teams	Under kvartersmötet diskuterades detaljplaneändringens innehåll och mål. Sammanlagt 15 fastigheter som intressenter hade sina representanter med på mötet.
	23.3.2022	Stadsstrukturnämnden	Stadsstrukturnämnden beslutade 23.3.2022 §38: 1 godkänna programmet för deltagande och bedömning 2 informera centrala intressenter om utkastet till detaljplanen, begära nödvändiga utlåtanden och lägga fram programmet för deltagande och bedömning och planutkastet för beredningsfasens hörande.
	31.3.- 2.5.2022	Hörande i beredningsfasen	Planutkastet och programmet för deltagande och bedömning var framlagda 31.3– 2.5.2022. Under framläggningstiden kom det in 37 åsikter och fyra utlåtanden. Utlåtande om planutkastet lämnades in av Suomen Erillisverkot Oy, Mellersta Österbottens förbund, K.H.

			Renlunds museum och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten. Största delen av åsikterna gällde Y-tomtens användningsändamål och en nybyggnads lämplighet på nämnda tomt, tilläggsbyggande på området, byggnadernas skyddsbe-teckningar samt områdets trädbestånd och bevarandet av det. <i>Sammanfattning av åsikter och utlåtanden samt planläggarens bemötanden presenteras närmare i planbeskrivningens bilaga 1.</i>
	6.6.2022	Stadsstyrelsen/ Lokalitetsgruppen	Stadsstyrelsen beslutade 6.6.2022 § 297 att gamla vattentornet grupperas i portfölj 1 (Av-stås inte) och godkände hemställningsklämman "Ytterhöljets säkerhet i vattentornet under-söks". Enligt lokalitetsgruppens beslut ska det finnas en plan för hur man kommer in i det gamla vattentornet. Staden kan ha egen verksamhet i byggnaden. Det måste också beaktas hur service och underhåll tryggt kan ta sig till vattentornet. Enligt stadsstyrelsens beslut kan ex-terna aktörer inte vara verksamma i vattentornet.
	8.- 22.6.2022	Maptionnaire-webbenkät	Efter hörande i utkastfasen gjordes en Maptionnaire-enkät med vilken man närmare ville utreda stadsbornas och invånarnas åsikter om Y-tomtens användningsändamål, gamla vat-tentornets trafikarrangemang samt användningen av stadsträdgårdsområdet mellan Varti-olinna och RTV-huset. Enkäten kunde besvaras 8-22.6.2022. Enkäten besvarades av 163 stadsinvånare. Svararna ansåg att de viktigaste utvecklingsobjekten på området var bevarandet och utö-kandet av växtligheten och grönskan, säkerställandet av byggnadernas underhåll samt skyd-dandet av byggnaderna. 68 % av svararna understödde utvecklingen av den öppna platsen vid vattentornet och betonandet av områdets kulturhistoriska värden. Vad gäller trafikar-rangemangen vid gamla vattentornet fick förslaget med dubbelriktad trafik mellan RTV-hu-set och gamla vattentornet mest understöd men så att körning till Vattentornsgatan fortfa-rande lyckas. 85 % av svararna motsatte sig nybyggnation på Y-tomten. På frågan om tjäns-ter på stadsträdgårdsområdet var de populäraste svaren ett sommarcafé och ett parkaktigt vistelseområde.
	31.8.2022	Stadsstrukturnämnden	Vad gäller de mest centrala frågorna i beredningsfasen önskade stadsstrukturnämnden un-der diskussionerna om riktlinjerna 31.8.2022 §122 att:

			1 användningsändamålet kvarstår som parkområde, och att om man beslutar bygga ska det ursprungliga byggnadsbeståndet beaktas så att storleken och materialet passar in i den byggda miljön. 2 alternativ nummer ett (av gatuplansalternativ) är bäst.
	25.1.2023 §13	Stadsstrukturnämnden	Stadsstrukturnämnden beslutade 1 godkänna bemötandena till utlåtanden och åsikter 2 godkänna att förslaget till detaljplan läggs fram offentligt och begära nödvändiga utlåtanden med stöd av 28 § i MBF.
	2.2.- 6.3.2023	Planförslaget till påseende	Planförslaget lades fram offentligt (MBL 65 §) under tiden 2.2 – 6.3.2023 på stadens webbplats. Framläggningen av planförslaget annonserades på stadens webbplats och i tidningen Kokkola. Det kom in 3 utlåtanden och 7 anmärkningar. En mera ingående sammanfattning av anmärkningarna och utlåtandena samt planläggarens bemötanden finns i bilagan.
	KOMMANDE		
		Stadsstyrelsen	Stadsstyrelsen behandlar de utlåtanden och anmärkningar om planförslaget som kommit in under framläggningstiden. Enligt MBL 65 § ska alla de som gjort en anmärkning och som uppgett sin adress underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till den framförda åsikten. Stadsstyrelsen beslutar föreslå stadsfullmäktige att den godkänner planförslaget.
		Stadsfullmäktige	Detaljplanen godkänns av stadsfullmäktige efter förslag av stadsstyrelsen. Enligt MBL 67 § ska information om ett beslut om godkännandet av en plan utan dröjsmål sändas till de kommunmedlemmar samt de som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt uppgav sin adress. Har den skrivelse där begäran framställdes flera undertecknare, kan information om att planen godkänts sändas till enbart den första undertecknaren. Den första undertecknaren ansvarar för att informationen lämnas till de andra undertecknarna.

		Den fastställda detaljplanen sänds till de parter som nämns i 95 § i markanvändnings- och byggförordningen.
--	--	---

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Generalplanens aktualitet och innehållskrav

Detaljpanelösningen följer generalplanen med beaktande av generalplanens översiktlighet.

5.2 Från planutkast till planförslag

På basis av utlåtanden, åsikter och Maptionnaire-webbenkäten som Planering gjort samt stadsstrukturnämndens diskussion om riktlinjer (31.8.2022) har man beslutat avstå från den tomma tomten (Y-tomt, 7-3-4) bredvid vattentornet på gravgårdens sida. Området har nu anvisats till park där miljön bevaras (VP/s). Dessutom har några värdefulla separata träd anvisats med egen beteckning.



Illustration av Y-tomten i planutkastet. Tomten i planförslaget avlägsnades (ändrades till park)

I Katarine gravgårds detaljplan (272 7/21) från 2009 har stengärdet betecknats att bevaras med beteckningen ska (Skrammelbacken fl reg 1000044090). Motsvarande beteckning har lagts till den här planen vid gränsen även om stengärdet ligger på gravgårdens sida om gränsen.

Stengärdets exakta läge har kontrollerats i terrängen. Därtill har man i bestämmelsen lagt till en skyldighet: Museimyndigheten ska konsulteras med anledning av åtgärder och planer som berör området.

S.k. RTV-husets (Torggatan 50) grund för skyddandet har preciserats. Enligt planförslagets skyddsbestämmelse:

- KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL OCH FÖR BEVARANDET AV STADSBILDEN VIKTIG BYGGNAD, SOM EJ FÅR RIVAS. RENOVERINGS- OCH ÄNDRINGSARBETEN SOM UTFÖRS I BYGGNADEN SKA VARA SÅDANA ATT BYGGNADENS KULTURHISTORISKT VÄRDEFULLA ELLER FÖR STADSBILDEN BETYDELSEFULLA KARAKTÄR BEVARAS. MUSEIMYNDIGHETEN SKA KONSULTERAS MED ANLEDNING AV ÅTGÄRDER SOM BERÖR BYGGNADEN INNAN BESLUT OM BYGGLOV FATTAS.
- BYGGNADENS HUVUDTRAPPUPPGÅNG SKA BEVARAS. I ANKNYTNING TILL HUVUDTRAPPUGÅNGEN KAN EN HISS LÄGGAS TILL.
- STRUKTURERINGEN I BYGGNADENS NORRA GAVEL FÅR ÄNDRAS OCH PÅ TAKFALLEN FÅR PLACERAS TAKFÖNSTER OCH -LYKTOR SOM ÄR LÄMPLIGA FÖR BYGGNADENS ARKITEKTUR OCH KULTURHISTORISKA VÄRDE.

I planförslaget har beteckningar och bestämmelser preciserats jämfört med den översiktligare planutkastfasen.

Byggrätten för stadsträdgårdsområdet (V-1) mellan RTV-huset och teatern har avlägsnats.

I planbeskrivningen har lagts till ett stycke om att det ingår i nationalstadsparkens område.

I planbeskrivningens punkt 4.2 (centrala intressenter) ingår Mäntykankaan asukasyhdistys ry samt Museiverket.

I kvarteren 11 och 6 har tilläggsbyggandets våningstal sänkts med 50 % alltså 100 > 50 och 200 > 100.

I planbestämmelsen som gäller vattentornets kvarter (kvarter 15) har man avlägsnat möjligheten att förlägga bostäder där (trycket av tekniska lösningar kan påverka vattentornets kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värden).

5.3 Preciseringar som gjorts i förslaget

På basis av inlämnade utlåtanden och anmärkningar har följande preciseringar och ändringar föreslagits i planförslaget (beskrivits närmare i bilagans bemötanden):

- Skyddskårhuset har fått en preciserande srs-avgränsning (byggnad som är skyddad med stöd av byggnadsskyddslagen).
- I SRS-kvarterområdets beteckning har lagts till en bestämmelse som gäller planeringen av tomtens gård, likaså i AL/s-kvartersområdet.
- Vad gäller RTV-huset har bestämmelsen om våningshöjden avlägsnats och ersatts med en tilläggsbestämmelse i textform.
- För ekonomibyggnaderna vid RTV-huset och Sandkvists hus har anvisats våningshöjd (I) och byggnadsytan har avgränsats noggrannare och en bestämmelse om exteriören har lagts till. Samtidigt har den allmänna bestämmelsen avlägsnats.
- Gårdsområdena har betonats med en allmän bestämmelse.
- I planbestämmelsen har lagts till att området hör till byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY).
- Beteckningen V-1 har ändrats till VP/s.
- Friluftsled lagts till den avlägsnade Y-tomtens VP/s-område.
- Antalet bostäder i RTV-huset får vara högst 12.
- Användningsändamålet för Sandkvists hus har ändrats AL > K (kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader).
- Bestämmelsen om bilplatser har kompletterats i kvartersområdena AL och K: 1 bilplats/100 m² bostadsyta.
- I plankartan har beteckningen för nationalstadspark lagts till.

5.3 Planens struktur

Genom detaljplaneändringen bildas kvarter 15, del av kvarter 6 och 11 samt gatu- och parkområde i stadsdel 7.

Viktiga anvisade användningsändamålsbeteckningar som anvisats i planlösningen är AL/s (kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader där de med tanke på stadsbilden värdefulla särdragen bör bevaras), K/s (kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader där de med tanke på stadsbilden värdefulla särdragen bör bevaras) samt användningsändamål som anvisats tomter med kulturhistoriskt värdefulla byggnader SR (gamla vattentornet, byggnadsskyddsområde) och SRS (Vartiölinna, område som är skyddat med stöd av byggnadsskyddslagen).

Mellan Vartiölinna och RTV-huset samt öster om vattentornet har anvisats parker med beteckningen VP/s (park där miljön bevaras).

Vattentornets omgivning har anvisats till gata.

I planarbetet har man i enlighet med mål som anvisats i generalplanen undersökt nödvändiga ändringar av användningsändamål för tomterna, byggrätter, eventuellt tilläggsbyggande samt som viktigast skydds-beteckningar som anvisas enskilda byggnader och i större utsträckning hela kvartersområden på områden för de ursprungliga stadsplanerna från 1909/1915.

Byggrätten minskar med 570 m²-vy på grund av avlägsnandet av Y-tomten. Till övriga delar kvarstår byggrättens volym nästan på tidigare nivå på planområdet. Vad gäller skyddade byggnader har våningsytan inte skilt slagits fast.

5.3.1 Service

På planområdet finns stadsteaterns kultur- och restaurangtjänster i Vartiolinna.

5.4 Områdesreservationer

KVARTERSOMRÅDE FÖR BOSTADS-, AFFÄRS- OCH KONTORSBYGGNADER DÄR DE MED TANKE PÅ STADSBILDEN VÄRDEFULLA SÄRDRAGEN BÖR BEVARAS. **(AL/s)**.

Utgångspunkten för användningsändamålsbeteckningen är att möjliggöra ändringen av RTV-husets nuvarande användningsändamål till bostadsbyggnad (RTV-husets ursprungliga användningsändamål). Nya byggnader samt ändringar av gamla byggnader ska planeras så att de i fråga om läge, våningstal, proportioner, takform och takmaterial samt fasadmaterial, fasadens färg och fasadindelning följer byggnadernas särdrag på området.

Vad gäller RTV-huset har man i planlösningen med rätten till tilläggsbyggande möjliggjort byggande av gårdsbyggnader/bilstall eller små förrådsbyggnader på tomterna. Deras våningstal minskades med hälften i planförslagsfasen och begränsades ännu specifikt på grund av inlämnade utlåtanden och anmärkningar.

Dessutom har man i planbestämmelserna lagt till skyldigheten att konsultera museimyndigheter, skyldigheten att lämna in en gårdsplan, bilplats- och cykelkrav.

KVARTERSOMRÅDE FÖR AFFÄRS- OCH KONTORSBYGGNADER DÄR DE MED TANKE PÅ STADSBILDEN VÄRDEFULLA SÄRDRAGEN BÖR BEVARAS **(K/s)**

Utgångspunkten för användningsändamålsbeteckningen är att bevara huset för tidigare Sandkvists målfärr för nuvarande användning. Nya byggnader samt ändringar av gamla byggnader ska planeras så att de i fråga om läge, våningstal, proportioner, takform och takmaterial samt fasadmaterial, fasadens färg och fasadindelning följer byggnadernas särdrag på området.

Vad gäller Sandkvists hus har man i planlösningen med rätten till tilläggsbyggande möjliggjort byggande av gårdsbyggnader/bilstall eller små förrådsbyggnader på tomterna (vid fasaden där rampen finns). Deras våningstal minskades med hälften i planförslagsfasen och begränsades ännu specifikare på grund av inlämnade utlåtanden och anmärkningar.

BYGGNADSSKYDD SOMRÅDE (SR).

Med användningsändamålsbeteckningen har anvisats gamla vattentornets område (SR) som är kulturhistoriskt värdefull och för bevarandet av stadsbilden viktig byggnad som ej får rivas. Renoverings- och ändringsarbeten som utförs i byggnaden ska vara sådana att byggnadens kulturhistoriskt värdefulla eller för stadsbilden betydelsefulla karaktär bevaras.

I byggnaden får placeras utrymmen för service, musei-, kultur- och turismverksamhet samt affärs- och kontorsutrymmen som beaktar de värden som finns i byggnadens kultur- och arkitektoniska arv. Byggnadens centrala spiraltrappa inklusive räcken ska bevaras.

Dessutom bestäms att om tillstånd ansöks om ändring av användningsändamålet ska det i samband med bygglov ges en utredning om förutsättningarna för genomförandet av den önskade ändringen av användningsändamål (skyddsvärden, byggnadsteknik).

OMRÅDE SOM ÄR SKYDDAT MED STÖD AV BYGGNADSSKYDDSLAGEN (SRS).

Användningsändamålsbeteckningen har anvisats Vartiolinnas tomt. För bevarandet av byggnadens kulturhistoriska värden ska angående åtgärder gällande byggnaden och dess gårdsområde iakttas de särskilda skyddsbestämmelser som utfärdats av statsrådet.

I samband med bygglov ska sökanden lämna in en gårdsritning över hela tomten med en plan för gårdens olika funktioner, parkering, eventuellt inhägnande, höjdlägen för gårdens olika ytor, planteringar, utrustning och dagvattenfördröjning.

Förrådsbyggnaden från 1980-talet på Vartiolinnas bakgård har anvisats en separat byggrätt (380 m²-vy).

PARK DÄR MILJÖN BEVARAS (VP/s).

Användningsändamålet för den tomma Y-tomten på Katarine gravgårds sida har i planlösningen ändrats till park (Y -> VP/s). Likaså gavs RTV-husets norra sida motsvarande beteckning i samband med ändringar i förslaget.

5.4.1 Övriga områden

Gatuområde

6 DETALJPLANENS KONSEKVENSER

Markanvändnings- och bygglagens paragraf 9, som föreskriver om skyldigheterna att utreda konsekvenserna när planer utarbetas, trädde i kraft i sin nya form 1.4.2015. Enligt den ska en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. När planens konsekvenser utreds ska planens uppgift och syfte beaktas. När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala och kulturella konsekvenserna, samt övriga konsekvenser av planen och av undersökta alternativ utredas i behövlig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser. Väsentliga konsekvenser att utreda i det nu aktuella planarbetet kan tänkas vara följande:

Konsekvenserna för människors levnadsförhållanden och livsmiljö (MBF 1 § (1)).

Bedömning:

Genom planarbetet har det undersökts olika byggnaders användningsändamål så att de motsvarar nuvarande och framtida användning. De i planlösningen föreslagna ändringarna främjar användningen av byggnaderna, ökar planområdets service- och rekreationsmöjligheter samt betonar byggnadernas kulturhistoriska värde, vilket medför positiva konsekvenser för områdets invånare och de som använder området.

Konsekvenserna för region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken (MBF 1 § (4)).

Bedömning:

Genom planarbetet har det undersökts planområdets tämligen återhållsamma tilläggsbyggande (av vilket största delen har gjorts enligt nuvarande detaljplan) samt ändringarna i trafiknätet med vilka användningsändamål i olika delar av gatuområden och parkeringsområden förtydligas och områdets kulturhistoriska värden kan betonas.

Störningar som trafiken orsakar invånarna kan minskas från nuläget med en gatuplan, som kan upprättas efter att detaljplaneändringen vunnit laga kraft. Då kan även trafiksäkerheten och leder för gång- och cykeltrafik förtydligas och förbättras på området jämfört med nuläget.

Konsekvenserna för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön (MBF 1 § (5))

Bedömning:

Planlösningens konsekvenser för stadsbilden uppstår närmast i samband med förbättringsåtgärder vid gatuområden och förändring av trafikarrangemang. Även ändringen av tomten öster om gamla vattentornet, vilken förblev obebyggd efter 1960-talet, till park (VP/s) medför att det inte upplevs att landskapet ändrar i vattentornets omgivning.

Genom planarbetet säkerställs på detaljplannivå områdets konstaterade kulturhistoriska värden på olika nivåer.

Anvisandet av mångsidiga användningsändamål som passar byggnaderna säkerställer för egen del byggnadernas användning och inverkar därmed positivt på bevarandet av dem både på kort och lång sikt.

7 ILLUSTRERANDE PLANER

Utkastet till trafikplanen för det öppna området runt vattentornet avlägsnades från den slutliga beskrivningen eftersom en lösning planeras först i samband med gatuplanen.

8 PLANBETECKNINGAR OCH –BESTÄMMELSER

Planbestämmelserna och -beteckningarna framgår av detaljplanekartan.

9 NAMN

Ändringen av detaljplanen förutsätter inga nya namn.

10 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Detaljplaneändringen kan börja genomföras efter att den vunnit laga kraft, målet är hösten 2023.

KARLEBY DEN 13 JUNI 2023

Päivi Cainberg
tf. stadsplaneringschef

DETALJPLANENS UPPFÖLJNINGSBANKETT

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	272 Karleby	Datum för ifyllning	21.06.2023
Planens namn	KVARTER 15, DEL AV KVARTER 6 OCH 11 SAMT GATU- OCH PARKOMRÅDE I STADSDEL 7.		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	13.06.2023
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	23.08.2021
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	272 7/25
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	1,0486	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	1,0486

Stranddetaljplan	Strandlinjens längd [km]	
Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m²vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt	1,0486	100,0	4548	0,43	0,0000	918
A sammanlagt	0,0933	8,9	1200	1,29	-0,0784	-631
P sammanlagt						
Y sammanlagt					-0,4682	-1119
C sammanlagt						
K sammanlagt	0,0720	6,9	490	0,68		50
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,1676	16,0			0,1676	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,3478	33,2			0,0276	
E sammanlagt					-0,0165	-240
S sammanlagt	0,3679	35,1	2858	0,78	0,3679	2858
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m²vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt	0,0000			0,0000	

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m²vy]	[antal +/-]	[m²vy +/-]

Sammanlagt	4	1417	4	1417
------------	---	------	---	------

Underbeteckningar

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m²vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt	1,0486	100,0	4548	0,43	0,0000	918
A sammanlagt	0,0933	8,9	1200	1,29	-0,0784	-631
AL/s	0,0933	100,0	1200	1,29	0,0000	100
A					-0,0784	-731
P sammanlagt						
Y sammanlagt					-0,4682	-1119
Y					-0,4682	-1119
C sammanlagt						
K sammanlagt	0,0720	6,9	490	0,68		50
K	0,0720	100,0	490	0,68		50
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,1676	16,0			0,1676	
VP	0,1676	100,0			0,1676	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,3478	33,2			0,0276	
Gator	0,3478	100,0			0,0276	
E sammanlagt					-0,0165	-240
ET					-0,0165	-240
S sammanlagt	0,3679	35,1	2858	0,78	0,3679	2858
SRS	0,3514	95,5	2618	0,75	0,3514	2618
SR	0,0165	4,5	240	1,45	0,0165	240
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m²vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt	0,0000			0,0000	
ma	0,0000			0,0000	

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m²vy]	[antal +/-]	[m²vy +/-]
Sammanlagt	4	1417	4	1417

Detaljplan	4	1417	4	1417
Ej detaljplan				