

Detaljplaneändring / Åströms kvarter / Godkännande

Stadsstrukturnämnden 04.10.2023 § 140

Beredning Tf stadsplaneringschef Päivi Cainberg

PLANOMRÅDE

Planområdet ligger i stadskärnan. Det består av ett område som avgränsas av Långbrogatan, Östra Kyrkogatan, Torggatan och Storgatan och omfattar kvarter 2-14 och tomt 12 i kvarter 2-3 samt Åströmsgränden.

GENERALPLAN

I den strategiska generalplanen för regionstrukturen i Karleby är planområdet kommersiellt centrum med betoning av en komprimerad stadsstruktur.

I generalplanen för innerstad som fastställdes 26.6.2006 har kvarter 2-3 (Indolas hus) beteckningen område som bibehålls i sitt nuvarande tillstånd, som har ett sannolikt ändringsbehov av detaljplan. Kvarterets huvudsakliga användningsändamål är bostadsområde (A).

Kvarter 2-14 (Åströms kvarter) har beteckningen område som utvecklas genom mindre åtgärder och som har ändringsbehov av detaljplan. Kvarterets huvudsakliga användningsändamål är kvartersområde för kommersiell service (K).

Planområdet ligger i sin helhet inom stadskärnans målinriktade csd-utvecklingsområde (C) samt kvartersområde för utvidgning av kommersiell stadskärna (L).

DETALJPLAN

På området gäller många olika detaljplaner. Den äldsta är från år 1909 och gäller områdets nordvästra del (hörnet mellan Torggatan / Östra kyrkogatan). I planen finns inga andra markeringar än kvartersgränserna.

För Åströmsgränden som går norr om förra Åströms affär gäller en stadsplan som fastställdes 1982. Det smala gatuområdet är avsett för fotgängare och cyklister, därtill är servicekörning tillåten.

På Åströms affärs tomt har en planändring gjorts 1988, där tomten har beteckningen kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader K, där det är tillåtet att bygga bostadslägenheter för personal som är nödvändig för fastighetsskötseln.

De två tomter som ligger längst söderut på planområdet omfattas av en detaljplan från 1995. Kvarteret har beteckningen K, kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

MARKINNEHAV

Markområdet i planområdet ägs av privatpersoner och Karleby stad. Kvartersområden ägs av privata bolag och gatuområdet Åströmsgränden av staden.

INITIATIV OCH SYFTE MED ARBETET

Initiativet gäller tomt 272-2-14-2 och det anlände till staden från Oy E.A. Åström Ab i september 2021. "Handelns behov och stadens struktur har under de senaste åren genomgått en stor förändring. Våra nuvarande byggnader med stora affärsutrymmen motsvarar inte behoven i dagens handel och samhälle. [...] Enligt vår åsikt bildar närheten till Chydeniusparken och kyrkan i Karleby en lugn och attraktiv miljö för bostäder. Bostäderna uppfyller stadens mål om att få mer bostäder och invånare till stadens centrum."

As Oy Kokkolan Torikatu 35 har i samband med sin bolagsstämma 8.6.2022 beslutat delta i planändringen, likaså Asunto Oy Kokkola Itäinen Kirkkokatu 12 och Kiinteistö Oy Liiketalo Ermo Affärsfastigheten Ab.

Markägarnas behov som gäller detaljplaneändringen anknyter när det gäller kvarter 2-14 främst till en ändring av användningsändamålet så att man i kvarteret tillåts bostadsbyggande utöver affärsbyggande. Vad beträffar As Oy Torikatu 35 i kvarter 2-3 finns i praktiken ingen detaljplan som styr byggandet, eftersom den är från år 1909. Detaljplanen uppdateras för att den ska motsvara nuläget och för att möjliggöra tillbyggnad. Utöver ändringarna i kvarteren undersöks karaktären och trafikbehovet hos gatuområdet Åströmsgränden.

På området gäller i nuläget många olika detaljplaner av vilka särskilt detaljplanen för tomt 2-3-12 är föråldrad. Också de andra tomterna behöver en detaljplaneändring.

KOSTNADER OCH AVTAL

Det är fråga om en detaljplaneändring som en privat aktör har tagit initiativ till. Den är därför avgiftsbelagd. Staden uppbär av sökanden en avgift enligt ansvarsområdet Planerings serviceprislista 1.1.2020 till den del som lösningen inte direkt tjänar stadens intresse (Åströmsgränden).

Under planarbetets gång kommer ett markanvändningsavtal att upprättas enligt markanvändnings- och bygglagens kapitel 12a. Förhandlingarna som gäller markanvändningsavtal baserar sig på

principer som godkändes av stadsstyrelsen 14.4.2014 § 221. Markanvändningsavtalet ska godkännas innan planändringen går vidare till godkännandefasen.

PLANARBETETS FASER

Markanvändningsteamet förordade inledningen av detaljplaneändringen.

Stadsstyrelsen beslutade 20.6.2022 § 308 inleda detaljplaneändringen för Åströms kvarter. Detaljplanen är betydande till sina verkningar och godkänns av stadsfullmäktige.

Stadsstrukturnämnden beslutade 29.3.2023 § 57 lägga fram planutkastet offentligt:

HÖRANDE I BEREDNINGSFASEN

Planutkastet var framlagt 6.4-8.5 och 5 utlåtanden och 3 åsikter lämnades in.

Utlåtanden lämnades in av:

Suomen Erillisverkot Oy
Mellersta Österbottens miljöhälsovård
Mellersta Österbottens förbund
Södra Österbottens NTM-central
K.H. Renlunds museum

Innehållet i utlåtandena och åsikterna presenteras närmare i bilaga D.

FRÅN PLANUTKAST TILL PLANFÖRSLAG

Med beaktande av museimyndighetens utlåtande och andra inkomna utlåtanden samt kvartersmötet med de närmaste grannarna den 19 juni 2023 har våningshöjden för nybyggnader på Åströms tomt (tomt 14-2) ändrats i planförslaget så att byggnaden är L-formad, fyra våningar hög och har en vindsvåning.

Högsta tillåtna höjder har angetts för byggnadernas fasader mot gatan. Nybyggnadernas höjder har bestämts utgående från referensplanen och den eftersträlvade stadsbilden och de befintliga byggnadernas fasadhöjder efterföljer gällande plan.

Dessutom har intrycket på grannen (tomt 14-3) dämpats så att taket på byggnadens gavel är valmtak. Så här är intrycket i grannskapet och gatubilden avsevärt mildare och ljusvinkeln större än om man befann sig bredvid en byggnad med fem våningar och sadeltak. Också när det gäller byggnadsmassans takform mot Storgatan har man beaktat den synvinkel som framfördes i en åsikt om att stadsbilden inte bör bli likartad.

INNEHÅLLET I PLANBESKRIVNINGEN

Ansvarsområdet Planering har utarbetat planförslaget och det är daterat 27.9.2023.

Bilaga A § 93	Planförslagskarta
Bilaga B § 93	Planbeskrivning
Bilaga C § 91	Inventering
Bilaga D	Sammanfattning av utlåtanden och åsikter i beredningsfasen och planläggarens bemötanden

TILLÄGGSMATERIAL	Planändringens referensplan
TILLÄGGSMATERIAL	Utlåtanden och kommentarer i original

Stadsmiljödirektören

Stadsstrukturnämnden beslutar:

- 1 godkänna bemötandena med anledning av utlåtanden och åsikter
- 2 godkänna att detaljplaneförslaget läggs fram offentligt och begära nödvändiga utlåtanden på basis av MBF 28 §.

Beslut Stadsstrukturnämnden godkände beslutsförslaget.

Stadsfullmäktige 15.04.2024 § 33

Beredning Stadsplaneringschef Päivi Cainberg

FRAMLÄGGANDE AV PLANFÖRSLAGET

Planförslaget hölls offentligt framlagt 12.10-13.11.2023. Det kom in två utlåtanden om planförslaget, ett av K.H. Renlunds museum och ett av Södra Österbottens NTM-central. Det kom inte in några anmärkningar om planförslaget.

NTM-centralen i Södra Österbotten: "Vad beträffar utkastsfasen konstaterar NTM-centralen att de faktorer som lyfts fram i utlåtandet i stora drag har beaktats i planförslaget." NTM-centralen efterlyser en mera entydigt beskrivning av konsekvenserna och en bedömning av RKY-områdena samt beskrivning av principerna för hantering av dagvatten och lösningarna för olika tomter och kvarter.

K.H. Renlunds museum: "I planförslagsfasen har det i många fall på ett positivt sätt utretts och preciserats hur olika faktorer påverkar den byggda kulturmiljön och stadsbilden. K.H. Renlunds

museum påpekar dock nackdelar i planbestämmelserna som gäller enskilda byggnader som ska skyddas och direkta brister. "Museet har tagit ställning till ändringar i skyddsbestämmelserna och ordalydelser och begär att de preciseras för att det inte ska finnas för mycket rum för tolkning. "Museet betonar att även om man i praktiken i byggnadstillståndsprocessen samarbetar med myndigheterna, är det planbestämmelsernas enskilda ordalydelser som till slut definierar hur väl byggnadsskyddet förverkligas."

PLANLÄGGARENS BEMÖTANDEN

Konsekvenserna för RKY-områdena har granskats i de referensplaner som funnits som kompletterande material till planen. I planbeskrivningen finns utdrag ur dem. Dessutom har i punkt 4.5 i planbeskrivningen granskats förhållandet till bägge RKY-områdena (pedagogiet och Rooska gården samt trähuskvarteren i Karleby rutplansområde), likaså i gatusiluetschemat och i granskningen av byggnadsbeståndet. På basis av granskningarna kan man konstatera att konsekvenserna för stadsbilden, kulturarvet och den byggda miljön inte splittrar, utan kompletterar värdena i fråga.

När det gäller hanteringen av dagvatten har planförslaget kompletterats och till förslaget har fogats en bild över lösningar som lämpar sig för Karleby. Karleby stads dagvattenbestämmelser uppdateras som bäst, byggnads- och miljönämnden 17.1.2024 § 13. När bestämmelserna har godkänts styr de dagvattenhanteringen på detaljplanerat område.

Skyddsbestämmelsen har kompletterats med följande ordalydelse: Om tillstånd ansöks för ändring av användningsändamålet ska i samband med ansökan om bygglov presenteras en utredning över förutsättningarna för genomförande av den önskade ändringen av användningsändamålet (K.H. Renlunds museum.) Texten i planbestämmelsen och planbeskrivningen har korrigerats så att den motsvarar den ordalydelse som museet föreslagit: "om planer som gäller eller berör området ska begäras utlåtande av museum med regionalt ansvar (K.H. Renlunds museum)".

Med husbolagen i planområdet har ett kvartersmöte hållits 31.10.2024. Under mötet behandlades de inkomna utlåtandena, granskades kostnaderna för utarbetandet av planen och förklarades stadens principer för markanvändning.

En sammanfattning av utlåtandena i förslagsfasen och planläggarens bemötanden finns i bilaga 3 till planbeskrivningen.

ÄNDRINGAR I PLANFÖRSLAGET

Efter att planförslaget varit framlagt har ändringar av teknisk natur gjorts i planbeskrivningen och plankartans bestämmelser utgående från de inkomna utlåtandena. Planbeskrivningen har kompletterats när det gäller konsekvensbedömningen (RKY-områden, kulturmiljö och dagvattenhantering). I planbestämmelserna har gjorts preciseringar när det gäller skyddsbestämmelserna och plankartans bestämmelse om byggande av vindsvåning har kompletterats.

MARKANVÄNDNINGSAVTALET

Stadsstyrelsen har behandlat markanvändningsavtalsärendet den 25 mars 2024 § 132 och beslutat att ingen ersättning för markanvändningsavtal uppbärs för den nytta som detaljplaneändringen som gäller tomterna 2-3-12, 2-14-2, 2-14-3 och 2-14-4 för med sig.

Bilaga A § 160	Planförslagskarta
Bilaga B § 160	Planbeskrivning
Tilläggsmaterial	Förslagsfasens utlåtanden i original

Stadsdirektören

Stadsstyrelsen beslutar:

- 1 godkänna bemötandena till de utlåtanden som kommit in under framläggningstiden.
- 2 godkänna de ändringar som gjorts efter att planförslaget varit framlagt som inte är betydande till sin karaktär (MBF 32 §).
- 3 föreslå att stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringen: Åströms kvarter

Behandling

Ledamot Nurmi anmälde jäv och deltog inte i behandlingen eller beslutsfattandet (förvaltningslagen § 28, intressejäv).

Beslut

Stadsstyrelsen godkände beslutsförslaget.

Stadsfullmäktige 15.04.2024 § 33
716/10.02.03/2022

Bilaga A § 33	Planförslagskarta
Bilaga B § 33	Planbeskrivning
Tilläggsmaterial	Förslagsfasens utlåtanden i original

Stadsstyrelsen

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändringen: Åströms kvarter.

Behandling	Ledamöterna Nurmi och Nurmi-Lehto anmälde jäv och deltog inte i behandlingen och beslutsfattandet av ärendet (FL 28 §, intressejäv).
Beslut	Stadsfullmäktige godkände beslutsförslaget.