

Detaljplaneändring / Fabriksgatan 12 (f.d. Anttila) / Godkännande

Stadsstrukturnämnden 04.10.2023 § 141

Beredning

Tf stadsplaneringschef Päivi Cainberg och specialsakkunnig Jouni Laitinen.

PLANERINGSSTART

Den egentliga planeringsstarten vad gäller detaljplanen skedde på stadsstyrelsens beslut 7.11.2022 § 496 på initiativ av fastighetens ägare

Planlägningsarbetet sker med ledning av en konsult (Lukkaroinen Oy) medan Planering styr arbetet.

OMRÅDETS LÄGE OCH ARBETETS MÅL

Planeringen gäller tomten för f.d. Anttilas affärsfastighet på adressen Fabriksgatan 12 i Karleby centrum. Den befintliga affärsbyggnaden uppfyller inte längre dagens krav och fastighetens ägare vill undersöka alternativ för att utveckla området.

Detaljplaneändringen syftar till att ändra den gällande detaljplanen för kvarter 10 och det tillhörande LPA-området (fastighet 272-1-10-9 och 272-1-10-8) för att möjliggöra mångsidigare och mer effektivt byggande på området jämfört med nuläget. Utöver affärsverksamhet planeras området också inrymma andra lämpliga centrumfunktioner, såsom bostäder och kontorslokaler samt servicebyggande.

NULÄGET I PLANOMRÅDET

På området ligger f.d. Anttilas affärsfastighet och ett parkeringshus som ligger i direkt anslutning till fastigheten. För närvarande är fastigheten som används som kontors- och affärslokal underutnyttjad.

PLANLÄGGNINGSSITUATION

I den gällande landskapsplanen ingår planområdet i ett område för centrumfunktioner (C).

I generalplanen för Karleby innerstad (med rättsverkan, godkänd 26.6.2006) har planområdet anvisats som kvartersområde för kommersiell service (K). Parkeringshuset har dessutom anvisats med en separat LPA-beteckning, dvs. områdesdel på vilken det får placeras en parkeringsanläggning som betjänar hela kvarteret eller flera kvarter.

I den strategiska generalplanen för regionstrukturen, som godkänts av stadsfullmäktige 7.3.2022, ingår kvarteret i ett

landskapscentrum (1.2), i ett kommersiellt centrum (2.2) samt i en zon för komprimerad stadsstruktur (3.2).

För planområdet gäller en detaljplan som godkännts 14.11.2005 där kvarteret har anvisats som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (KL) och kvartersområde för bilplatser (LPA). Byggrätten uppgår till 12 300 m²-vy.

PLANUTKAST 19.9.2023.

Genom detaljplanen bildas ett kvartersområde för centrumfunktioner (C), där byggnader i fyra respektive sex våningar ligger tätt och tydligt avgränsar gaturummet mot Fabriksgatan, Västra Kyrkogatan och Östra Kyrkogatan. Mitt i kvarteret bildas en innergård. Parkeringshuset som är beläget i norra delen av kvarteret kommer att bevaras.

Kvarteret är 7 312 m² stort och för det har anvisats 14 000 m²-vy byggrätt. Byggrätten kommer alltså att öka med ca 14 procent jämfört med nuläget.

Detaljplaneändringen möjliggör bostäder, affärs- och kontorslokaler, inkvarteringslokaler, serviceboende, offentliga och privata tjänster, förvaltning, samlingslokaler, lokaler som tjänar persontrafik och parkering samt kulturverksamhet.

I referensplanen har man beräknat antalet bostäder till minst 140 och högst 219, under antagandet att bostädernas genomsnittliga yta är 50 m² och att 5 procent av byggrätten används för affärslokaler.

Serviceboende och inkvartering, som tillåts enligt planbestämmelserna, är också verksamheter som kan jämföras med boende. Detaljplaneändringen skapar också förutsättningar för fler arbetstillfällen i Karleby centrum.

DETALJPLANEÄNDRINGENS KONSEKVENSER

Detaljplaneändringens största konsekvens är dess konsekvenser för stadsbilden. Genomförandet av detaljplaneändringen påverkar stadsbilden i planområdet och i dess näromgivning eftersom den tidigare Anttilas affärsfastighet som ligger på området ersätts med nya bostads- och affärsbyggnader.

Planlösningen och dess konsekvenser har beskrivits närmare i planbeskrivningen.

Bilaga A
Bilaga B
Bilaga C

Planutkast (karta) med bilagor
Planbeskrivning
Program för deltagande och bedömning

Stadsstrukturnämnden beslutar

1. godkänna programmet för deltagande och bedömning
2. informera centrala intressenter om utkastet till detaljplan, begära nödvändiga utlåtanden och lägga fram offentligt programmet för deltagande och bedömning och planutkastet för beredningsfasens hörande.

Beslut Stadsstrukturnämnden godkände beslutsförslaget.

Stadsstrukturnämnden 27.03.2024 § 58

Beredning Beredare: stadsplaneringschef Päivi Cainberg och
specialsakkunnig Jouni Laitinen.

STADSSTRUKTURNÄMNDEN

Stadsstrukturnämnden beslutade 4.10.2023 § 141 informera de centrala intressenterna om utkastet till detaljplaneändring, be om nödvändiga utlåtanden och lägga fram utkastet för beredningsfasens hörande.

BEREDNINGSFASENS HÖRANDE

Utkastet till detaljplanen lades fram offentligt för hörande i beredningsfasen under tiden 12.10–13.11.2023. Under framläggningstiden inkom fyra utlåtanden och en åsikt.

Mellersta Österbottens förbund konstaterade att de beteckningar som Mellersta Österbottens gällande landskapsplan anvisar för området har lyfts fram tydligt i programmet för deltagande och bedömning och i planutkastet. I övrigt har Mellersta Österbottens förbund inget att anmärka mot programmet för deltagande och bedömning eller planutkastet.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten har tagit ställning till parkeringshusets höjd. NTM-centralen anser också att planbestämmelserna borde preciseras med hänsyn till att det ligger så nära RKY-området (byggd kulturmiljö), och att klimatkonsekvenserna kunde bedömas utifrån möjligheten att utnyttja den befintliga byggnadsstommen samt objektets placering.

I bemötandet konstateras det att när det gäller parkeringshusets höjd handlar det om en feltolkning, men för tydlighetens skull är det skäl att precisera tekniken som används för planbeteckningar. Avsikten är alltså inte att höja parkeringshuset. Beskrivningen

preciseras i fråga om kulturmiljön och klimatkonsekvenserna öppnas i beskrivningen.

I *K. H. Renlunds museums* utlåtande lyfter man fram samma oklarhet som gäller tolkningen av parkeringshusets höjd som nämndes i NTM-centralens utlåtande. I utlåtandet konstateras att om det vore möjligt att höja parkeringshusets höjd skulle det ha stora konsekvenser för den byggda kulturmiljön. Dessutom borde det läggas till en bestämmelse som förutsätter att museimyndighetens utlåtande begärs i bygglovsärenden. Museet konstaterar också att en del av en fast fornlämning finns på planområdet som är skyddad med lagen om fornminnen och som också bör beaktas med beteckningar och bestämmelser.

Bemötandet lyfter fram kvarterets betydelse för stadsbilden och i det konstateras samma behov av att precisera höjden på parkeringshuset som bemötandet till NTM-centralens utlåtande. Också tekniken som används för planbestämmelser kan preciseras.

Enligt *Suomen Erillisverkot Oy:s* utlåtande har planen inga konsekvenser för deras affärsverksamhet (nätverksoperatortjänster).

I en åsikt av en privatperson belyses ingående de utmaningar som användningen av fastigheten och stadsutvecklingen medför. Planändringen anses drivas utifrån ägarens egennyttiga intresse. Åsiktsgivaren oroar sig också för att bl.a. privat bilanvändning kommer att öka. Som slutanmärkning konstateras det i åsikten att om fastigheten förstörs innebär det att den lokala identiteten i Karleby stadsbild förstörs.

I bemötandet lyfts fram bl.a. perspektivet som gäller utveckling av stadskärnan, möjligheterna att utnyttja det befintliga parkeringshuset och den måttliga ökningen av byggrätten.

FRÅN PLANUTKAST TILL FÖRSLAG

Planförslaget har utarbetats med tanke på den respons som kommit in om planutkastet 8.3.2024.

Följande ändringar har gjorts i materialet:

- Beteckningen sm har införts i plankartan (fornminnesbeteckning).
- Parkeringshusets (LPA) höjd har kontrollerats och planbestämmelsen har kompletterats.
- Planbestämmelser som gäller museets utlåtande och renovering av byggnaden har lagts till.

- Klimatkonsekvensbedömningen har införts till en del av beskrivningen. Beskrivningen kompletteras vad gäller beaktande av kulturarvet.

Därtill har man gjort ändringar och kompletteringar av teknisk karaktär.

Det centrala innehållet i förslaget och dess konsekvenser förändras inte och en kortfattad beskrivning av dem finns i beredningsfasens paragraftext och en mer detaljerad beskrivning finns i planbeskrivningen.

Bilaga A Planförslagskarta
 Bilaga B1 Planbeskrivning, på finska
 Bilaga B2 Planbeskrivning, på svenska
 Bilaga C Uppföljningsblankett
 Bilaga D Respons under beredningsfasen samt bemötanden

TILLÄGGSMATERIAL:

1. Utlåtanden och åsikter under beredningsfasen i original.
2. Sammanfattning av enkäten
3. Barnkonsekvensbedömning

Stadsmiljödirektören

Stadsstrukturnämnden beslutar

- 1 godkänna bemötandena till utlåtandena i enlighet med bilaga D
- 2 godkänna detaljplaneförslagets offentliga framläggande och begära nödvändiga utlåtanden på basis av 28 § i MBF.

Beslut

Stadsstrukturnämnden godkände beslutsförslaget.

Stadsstrukturnämnden 10.09.2025 § 110

Beredning

Stadsplaneringschef Päivi Cainberg, planlägningsarkitekt Mikko Karvonen och specialsakkunnig Jouni Laitinen.

BAKGRUND TILL DET ANDRA PLANFÖRSLAGET

Stadsstyrelsen behandlade på sitt sammanträde 2.9.2024 § 349 behovet av ett markanvändningsavtal för fastigheten. I den föreslagna modellen överskrider kostnaderna som ersätts för rivningsarbetet det kalkylerade avtalsersättningen vilket innebär att det inte blir någon ersättning. Stadsstyrelsen återremitterade förslaget för ny beredning.

Efter det har stadens arbetsgrupp förhandlat om ett nytt markanvändningsavtal med fastighetsägaren och konsulten som företräder denne. Det uppdaterade förslaget till

markanvändningsavtal har presenterats för koncern- och stadsutvecklingssektionen 18.8.2025. Sektionen godkände principerna för det nya markanvändningsavtalet och det fortsatta arbetet med planförslaget.

ÄNDRINGARNA I DET ANDRA PLANFÖRSLAGET

Följande ändringar har gjorts i plankartan till det uppdaterade planförslaget:

- 1 Följande punkt har strukits: "Minst 50 procent av den totala tillåtna byggrätten i kvarteret får användas för att bygga bostäder samt minst 5 procent och högst 20 procent för affärslokaler. Inkvarteringslokaler räknas inte till affärslokaler"
- 2 Texten med fetstil nedan är ett tillägg: "De delar av bottenvåningen som vetter mot Järnvägstorget ska ha öppna fasader och bebyggas med affärs- och kontorslokaler och/eller lokaler för kulturverksamhet **eller gemensamma lokaler som tjänar bostäderna.**"
- 3 Nödvändiga ändringar i namnuppgifterna.

Planbeskrivningen har uppdaterats i fråga om ovanstående ändringar.

Det centrala innehållet i förslaget och dess konsekvenser förändras inte och en kortfattad beskrivning av dem finns i beredningsfasens paragraftext och en mer detaljerad beskrivning finns i planbeskrivningen.

Bilaga A	Planförslag (karta)
Bilaga B1	Planbeskrivning, på finska
Bilaga B2	Planbeskrivning, på svenska
Bilaga C	Uppföljningsblankett
Bilaga D	Respons under första beredningsfasen samt bemötanden

Stadsmiljödirektören	Stadsstrukturnämnden beslutar godkänna detaljplaneförslagets andra offentliga framläggande och begära nödvändiga utlåtanden på basis av 28 § i MBF.
----------------------	---

Stadsmiljödirektörens ändrade förslag

Stadsstrukturnämnden beslutar

- 1 att byggnadsytorna vid Östra och Västra Kyrkogatan som gränsar mot innergården (le-område) ändrades till riktgivande byggnadsytor.

- 2 godkänna detaljplaneförslagets andra offentliga framläggande och begära nödvändiga utlåtanden på basis av 28 § i MBF.

Beslut Stadsstrukturnämnden godkände det ändrade beslutsförslaget.

Stadsstyrelsen 17.11.2025 § 483

Beredning Stadsplaneringschef Päivi Cainberg och specialsakkunnig Jouni Laitinen.

OFFENTLIG FRAMLÄGGNING AV FÖRSLAGET TILL DETALJPLAN

Stadsstrukturnämnden beslutade på sitt sammanträde 27.3.2024 godkänna detaljplaneförslagets offentliga framläggande och begära nödvändiga utlåtanden på basis av 28 § i MBF.

Planförslaget hölls offentligt framlagt (MBL 65 §) under tiden 4.4–6.5.2024. Under framläggningstiden inkom fyra utlåtanden och två åsikter.

SAMMANFATTNING AV DEN INKOMNA RESPONSEN

K. H. Renlunds museum: Innehållet i planförslaget har preciserats i tillräcklig utsträckning utifrån tidigare framlagda observationer. Museet har inget annat att tillägga eller anmärka vad gäller den bebyggda kulturmiljön eller landskapet. Museet har inte heller något att tillägga eller anmärka vad gäller det arkeologiska kulturarvet i planförslaget.

NTM-centralen anser att planbestämmelsen som gäller parkeringshuset borde ännu kompletteras på så sätt att byggnaderna och gatubilden i det intilliggande RKY-området beaktas vid planeringen av genomförandet av nybyggnaden/parkeringshuset i LPA-området och att man säkerställer att byggnaden passar in i RKY-området. Preciserande diskussioner om planens innehåll och centrala planbestämmelser har förts per telefon och e-post mellan utlåtandegivaren och konsulten 23–24.5.2024. Som ett resultat av diskussionen preciserade NTM-centralen sin ståndpunkt och konstaterade att det med största sannolikhet är möjligt att beakta det intilliggande RKY-området samt de nationella värdena i gatubilden vid Långbrogatan och vid genomförandet av planen.

Mellersta Österbottens förbund tackar för ett välutarbetat planförslag till ändring av detaljplanen för Fabriksgatan 12 (f.d. Anttila).

Anmärkning A / husbolag, granne: Vi motsätter oss byggrätten på VI-våningar som föreslås i den nya planen för den del som vetter mot Fabriksgatan. Vi kräver att byggrätten på IV-våningar som

godkänts i den tidigare planen behålls. I bemötandet som finns som bilaga beskrivs de stadsbildsmässiga utgångspunkterna och målen samt på vilket sätt kvarteret kommer att anpassas också till det framtida Järnvägstorgets kvarter. Vid anmärkarens fastighet är våningstalet IV i planlösningen, vilket är samma våningstal som anmärkarens fastighet har.

I anmärkning B (privatperson) uttalas ingående om principerna för utvecklingen av stadskärnan samt om Anttilafastighetens värden. I bemötandet hänvisas bl.a. till invånarenkäten, de fördelar som bevarandet av parkeringshuset medför och de planbestämmelser som styr stadsbilden.

INVERKAN PÅ PLANFÖRSLAGET

Det har inte varit nödvändigt att göra ändringar i planförslaget med anledning av responsen och deras bemötanden.

MARKANVÄNDNINGSAVTAL OCH FORTSATTA FASER

Stadsstyrelsen godkände 3.11.2025 (§ 466)

markanvändningsavtalet som en separat paragraf. Vid beredningen av markanvändningsavtalet framkom att följande ändringar behöver göras i planförslaget:

1. Följande punkt har strukits: "Minst 50 procent av den totala tillåtna byggrätten i kvarteret får användas för att bygga bostäder samt minst 5 procent och högst 20 procent för affärslokaler. Inkvarteringslokaler räknas inte till affärslokaler"
2. De sex sista orden har lagts till: "De delar av bottenvåningen som vetter mot Järnvägstorget ska ha öppna fasader och bebyggas med affärs- och kontorslokaler och/eller lokaler för kulturverksamhet eller gemensamma lokaler som tjänar bostäderna."
3. Byggnadsytorna vid Östra och Västra Kyrkogatan som gränsar mot kvarterets innergård (le-område) ändrades till riktgivande byggnadsytor.
4. Nödvändiga ändringar i namnuppgifterna.

Med anledning av ändringarna beslutades det att planförslaget framläggs på nytt 18.9–20.10.2025. Under framläggningstiden inkom tre utlåtanden och en åsikt.

I utlåtandena fanns inga förslag till ändringar i planförslaget. Anmärkningen som kom in hade ungefär samma innehåll som anmärkning B som inkom under den första framläggningstiden. På basis av dessa fanns det inget behov av att göra ändringar i planförslaget.

Bilaga A	Planförslag (karta)
Bilaga B1	Planbeskrivning, på finska
Bilaga B2	Planbeskrivning, på svenska

Bilaga C	Uppföljningsblankett
Bilaga D	Respons under första beredningsfasen samt deras bemötanden
Bilaga E	Respons under andra beredningsfasen samt deras bemötanden

TILLÄGGSMATERIAL:

1. Den första beredningsfasens utlåtanden och åsikter i original
2. Den andra beredningsfasens utlåtanden och åsikter i original
3. Sammanfattning av enkäten
4. Barnkonsekvensbedömning

Stadsdirektören

Stadsstyrelsen beslutar

- 1 godkänna bemötandena till förslagen till ändring av detaljplanen.
- 2 föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplaneändringen för Fabriksgatan 12 (f.d. Anttila).

Beslut

Stadsstyrelsen godkände beslutsförslaget.

Stadsfullmäktige 8.12.2025
572/10.02.03/2022

Bilaga A	Planförslag (karta)
Bilaga B1	Planbeskrivning, på finska
Bilaga B2	Planbeskrivning, på svenska
Bilaga C	Uppföljningsblankett
Bilaga D	Respons under första beredningsfasen samt deras bemötanden
Bilaga E	Respons under andra beredningsfasen samt deras bemötanden

TILLÄGGSMATERIAL:

1. Den första beredningsfasens utlåtanden och åsikter i original
2. Den andra beredningsfasens utlåtanden och åsikter i original
3. Sammanfattning av enkäten
4. Barnkonsekvensbedömning

Stadsstyrelsen

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändringen för Fabriksgatan 12 (f.d. Anttila).

Beslut