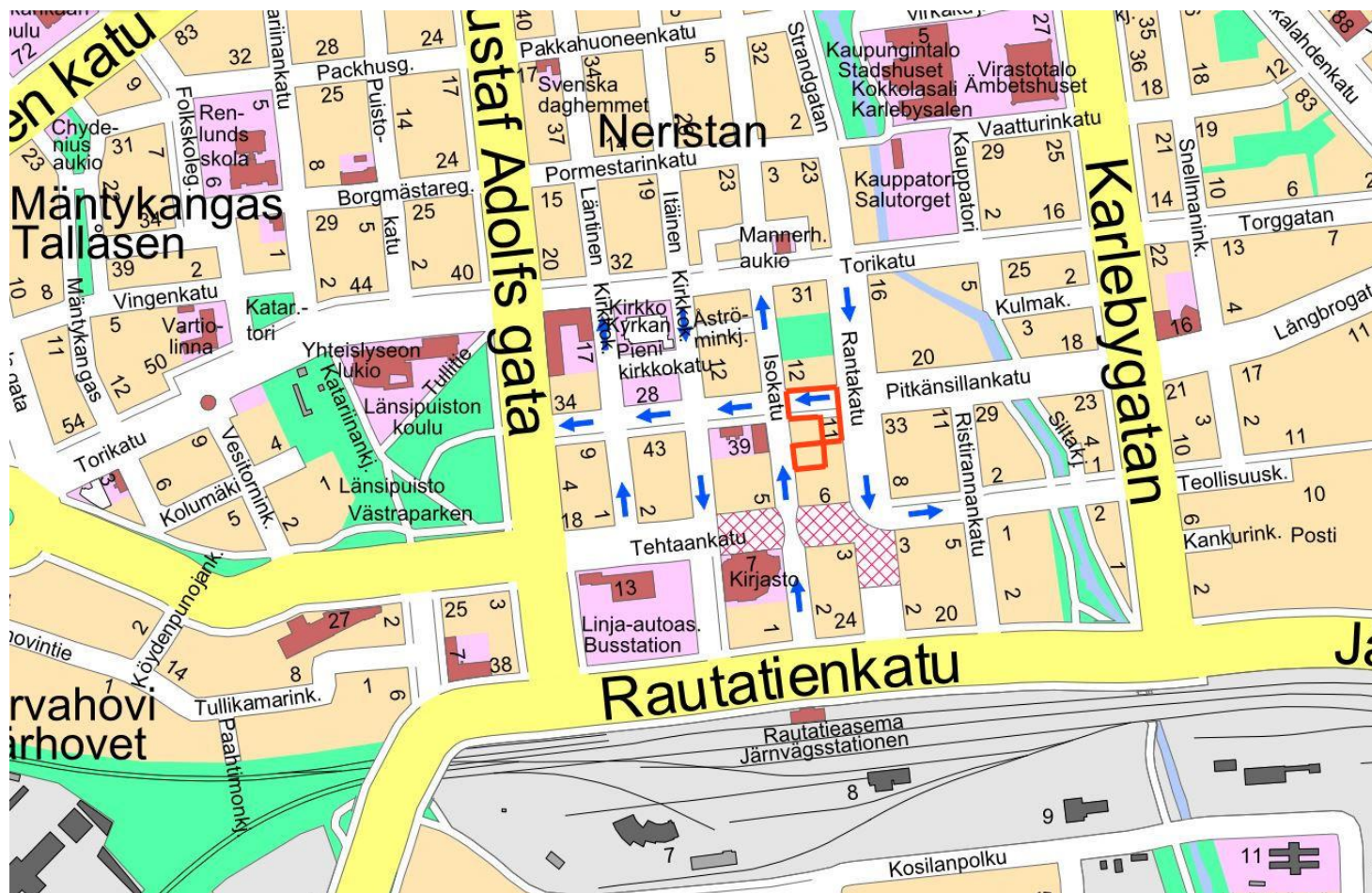




BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRING / LÅNGBROGATAN 35, STORGATAN 10a

25.9.2024

Tekn. justering 16.12.2024



UNGEFÄRLIGT PLANOMRÅDE

## **1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER**

### **1.1 Identifikationsuppgifter**

Detaljplaneändringen gäller del av kvarter 8 i stadsdel 1 samt gatuområde i stadsdel 2.

Planens beteckning: 272 1/82

Datum för planen: 12.6.2023 / Förslag 25.9.2024 / Teknisk justering 16.12.2024

Planarbetets kod: E195

Dokumentnummer: 719/10.02.03/2022

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

Planeringsarbetsgrupp: Plandea Oy Kari Siipola och Karleby stads specialsakkunnig Jouni Laitinen (ansvarig planerare), tfn 044 7809 360; e-post: fornamn. efternamn@kokkola.fi.

Behandlingens faser redogörs i punkt 4.3.

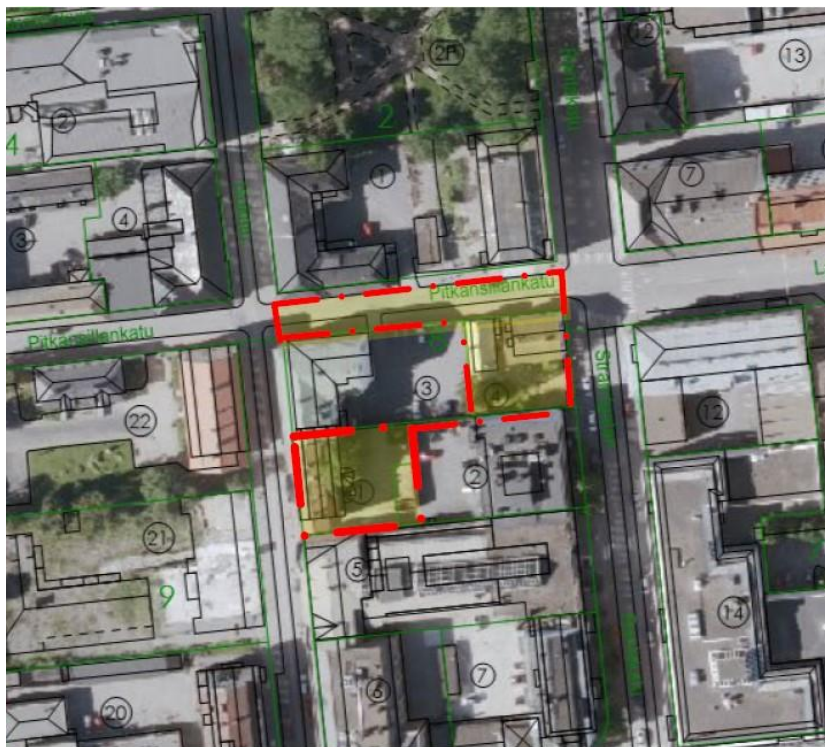
## 1.2 Planområdets läge

Planområdet är beläget i västra delen av stadskärnan i norra delen av ett kvarter som avgränsas av Långbrogatan och Strandgatan. Ändringen av detaljplanen gäller fastigheterna 272-1-8-4 och 272-1-8-1 samt Långbrogatan norr om kvarteret. På tomt 1-8-4 mot Strandgatan finns s.k. Donners hus med sina gårdsbyggnader och på tomt 1-8-1 mot Storgatan s.k. Kyntzells hus. Planområdets yta är ca 0,15 ha. I kartutdraget på pärmen har planområdets läge presenterats på guidekartan.

## 1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är *Detaljplaneändring – Långbrogatan 35, Storgatan 10a*.

Med detaljplanearbetet undersöks i enlighet med gällande generalplan nödvändiga ändringar av användningsändamål, byggrätter, eventuellt tilläggsbyggande, parkeringsarrangemang samt skyddsbe-teckningar som anvisas enskilda byggnader. På bilden nedan presenteras planområdets läge på flygfoto/baskarta.



## 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 .....	8
3.1 Utredning om förhållandena i planområdet.....	8
3.2 Kulturhistoriskt värdefullt byggnadsbestånd.....	9
3.4 Planeringssituation .....	13
4 PLANERINGSPROCESSENS FASER OCH DELTAGANDE.....	17
4.1 Planeringsstart .....	17
4.2 Centrala intressenter .....	17
4.3 Deltagande, samarbete och beslut.....	18
5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN.....	20
5.1 Generalplanens aktualitet och innehållskrav .....	20
5.2 Planutkast .....	20
5.3 Planförslag .....	20
5.4 Planens struktur.....	20
6.4 Områdesreservationer .....	21
6 DETALJPLANENS KONSEKVENSER .....	23
7 ÅSKÅDLIGGÖRANDE PLANER .....	24
8 PLANBETECKNINGAR OCH –BESTÄMMELSER.....	29
9 NAMN .....	29
10 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	29

## 2 SAMMANDRAG

Planområdet är beläget i västra delen av stadskärnan och omfattar en del av ett kvarter som avgränsas av Långbrogatan, Strandgatan samt Storgatan. Området omfattar också en del av Långbrogatan. Byggnaderna på planområdet är skyddade. S.k. Donners hus med sina gårdsbyggnader på adressen Långbrogatan 35 är skyddat med stöd av byggnadsskyddslagen, och s.k. Kyntzells hus på adressen Storgatan 10a är skyddat enligt gällande detaljplan.

Stadsstyrelsen beslutade 20.6.2022 § 309 inleda utarbetandet av en detaljplaneändring och bl.a. att detaljplanen är av väsentlig betydelse och godkänns av stadsfullmäktige.

Viktigaste användningsändamålsbeteckningar som anvisats i planlösningen är AL/s (kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader där stadsbildsmässigt värdefulla särdrag ska bevaras) samt skydds-beteckningar som anvisats kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

I planlösningen har för tomterna i enlighet med generalplanens och planinitiativets mål anvisats nödvändiga ändringar av användningsändamål, byggrätter samt tilläggsbyggande.





*Vy från norr i Strandgatans riktning, Donners hus till höger på bilden (rosa byggnad). Tillläggsbyggnaden kommer fast i gaveln på affärsbyggnaden som ligger på vänster sida.*

*Affärsbyggnaden, som uppförts på 60-talet, representerar för tiden typisk stil med intryck av funktionalismen med sitt platta tak och bandfönster. Till skalan passar byggnaden relativt bra in i kvartersdelen som ligger mellan lägre Donners hus och den högre byggnaden i hörnet av Fabriksgatan/Strandgatan.*



*Vy från söder i Strandgatans riktning.*

### 3 UTGÅNGSPUNKTER

#### 3.1 Utredning om förhållandena i planområdet

Planområdet är beläget i västra delen av stadskärnan i norra delen av ett kvarter som avgränsas av Långbrogatan och Strandgatan. I planområdet finns s.k. Donners hus med sina gårdsbyggnader i hörnet av Strandgatan och Långbrogatan samt s.k. Kyntzells hus på Storgatans sida. Planområdet omfattar dessutom Långbrogatan i kvarterets norra sida. I planområdets närmiljö finns flera värdebyggnader. Byggnadernas kulturhistoriska värden i området presenteras i följande stycke.

Kvarteret är i sin helhet bebyggd miljö och området har inga särskilda naturvärden. Planområdet är en del av en fast fornlämning som är fredad enligt lagen om fornminnen (295/1963). Planområdet är med undantag av Långbrogatans gatuavsnitt i privat ägo. Fastigheten mot Strandgatan, där Donners hus med gårdsbyggnader är beläget (fastighetsbeteckning 272-1-8-4) ägs av Ab Schauman Capital Oy. Fastigheten mot Storgatan, där Kyntzells hus är beläget (fastighetsbeteckning 272-1-8-1) ägs av Asunto Oy Andersborg Bostads Ab. Fastighetens 272-1-8-4 ägorätt har 1.1.2024 övergått till Asunto Oy Andersborg Bostads Ab som numera äger båda fastigheterna.



*Vy från söder i Storgatans riktning. Kyntzells hus i mitten på bilden (gul byggnad).*



### 3.2 Kulturhistoriskt värdefullt byggnadsbestånd

#### 1. Donners hus

Donners hus har i flera hundra år varit ett hem för förmögna borgarfamiljer i staden. Dess 550 m<sup>2</sup> stora tomt är exceptionellt liten. Huvudbyggnaden har en timmerstomme och är uppförd i två våningar. Dess nuvarande form och den andra våningen byggdes år 1810. Timret som använts i stommen är betydligt äldre, därför är åtminstone en del av byggnaden förmodligen äldre än det som nämnts ovan. På 1700-talet hade ryska soldater ett häststall på tomten, eventuellt just i Donners hus.

Enligt den ursprungliga rumsfördelningen fanns det i husets nedre våning två tamburer, ett kök, en liten matsal, kontorsrum och sovrum. Sannolikt var nedre våningen tillsammans med vissa små rum på övre våningen den egentliga bostadslägenheten. Representationsrummen fanns enligt dåtida bruk på övre våningen; en stor sal och tillhörande kabinett och förmak, dvs. ett mindre sällskapsrum som var avsett för överklassfamiljens eget bruk, samt en stor matsal.

Inredningen i rummen representerar fortfarande hög nivå för stadsinvånarna på 1800-talet; gipstak, bröstpanel på franskt vis, halvfranska dörrar, dörrarnas lås och dörrhandtag i mässing.

Byggnadens timmerstomme täcks av stående lockpanel med täckribbor målade i rosa. Hörnlisterna, takfotlisterna och fönsterlisterna är vita. Fönstren är sexrutiga, båda gavlarna har lunettfönster på vinden. Byggnadens tak är ett sadeltak av oglaserat tegel.



*Donners hus på 1990-talet. Byggnadens nedre våning fungerade då som affärslokal och först våningen hade stora skyltfönster.*



*Donners hus idag. Till arkitekturen är byggnaden nyklassicistisk.*

### **Gårdsbyggnaden vid Donners hus**

Gårdsbyggnaden från 1812 byggdes till bagarstuga som också hade en liten kammare. Byggnaden är en timmerbyggnad med korstimrade knutar och har smala vertikala foderbrädor. Utvändigt har byggnaden sannolikt alltid varit röd. Taket är ett sadeltak.

Byggnaderna har inte skyddats i detaljplanen men de är skyddade med stöd av byggnadsskyddslagen, beslut MM 17.6.1992.:

- I byggnaden skyddas byggnadsstommen, fasaderna, rumsfördelningen och den fasta inredningen.
- Byggnaderna ska skötas och användas så att deras kulturhistoriska värde bevaras.
- I byggnadens yttre och inre får bara göras sådana reparationer och förändringar som är nödvändiga för användningen eller för bevarandet av det kulturhistoriska värdet.
- Om mera omfattande reparationer eller förändringar ska av Museiverket begäras ett utlåtande.
- Museiverket har rätt att ge exaktare anvisningar om tillämpningen av skyddsbestämmelserna och bevilja smärre avvikelser från dem.



*Gårdsbyggnaden vid Donners hus idag. Google.*

## 2. Kyntzells hus

Huset uppfördes 1801 i ett plan med sadeltak till en bostadsbyggnad. Byggnaden hade en 3 ½ alnar hög stenfot och stommen var av timmer. 1810 fick byggnaden en andra våning och takformen ändrades till mansardtak. Byggnaden målades för första gången med gulmylla.

Nedre våningen byggdes om till affärslokal och innanför gråstensmuren murades en 18 tum tjock tegelmur. I samband med förändringen rappades fasadernas timmerväggar släta med lera och kalkvälling. Inomhus byggdes nya eldstäder. Taket fick pärtor och 1820 byttes de ut mot oglaserat tegel.

Från 1834 finns ett omnämmande om byggnadens rumsordning. Genom första våningen gick en korridor och i våningen fanns ett kontor, en affär, ett förråd, två kammare, ett kök och ett rum med en dörr som ledde till gården (brunnrum). På andra våningen fanns en tambur, sal, skrub, serveringsrum och sex kammare. Golven var målade med oljefärg, i fyra av rummen var taken beklädda med tyg och sju rum hade tygtapeter dekorerade med oljefärg.

Byggnaden är skyddad i den gällande detaljplanen:

*sr-1: Byggnad eller en del av den som ska skyddas och som inte får rivas. Inga sådana ändringar får göras i byggnaden eller dess närmiljö vilka sänker det arkitektoniska, kulturhistoriska eller stadsbildsmässiga värdet.*

*Om sådana ändringar tidigare gjorts i byggnaden eller i dess närmiljö ska de i samband med reparations- eller ändringsarbeten restaureras eller repareras på ett sätt som är lämpligt för byggnaden och närmiljön.*



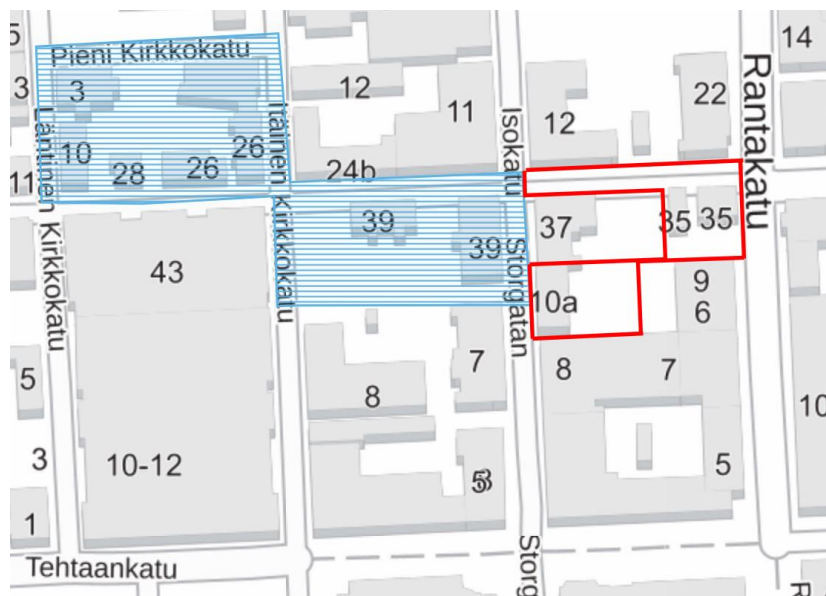
*Kyntzells hus år 1956. I byggnadens yttre finns drag som är typiska för arkitekturen både från rokokotiden och gustaviansk nyklassicism.*



*Bild från 1956 med den sexkantiga verandan som byggdes på 1890-talet på gårdssidan.*



*Kyntzells hus idag.*



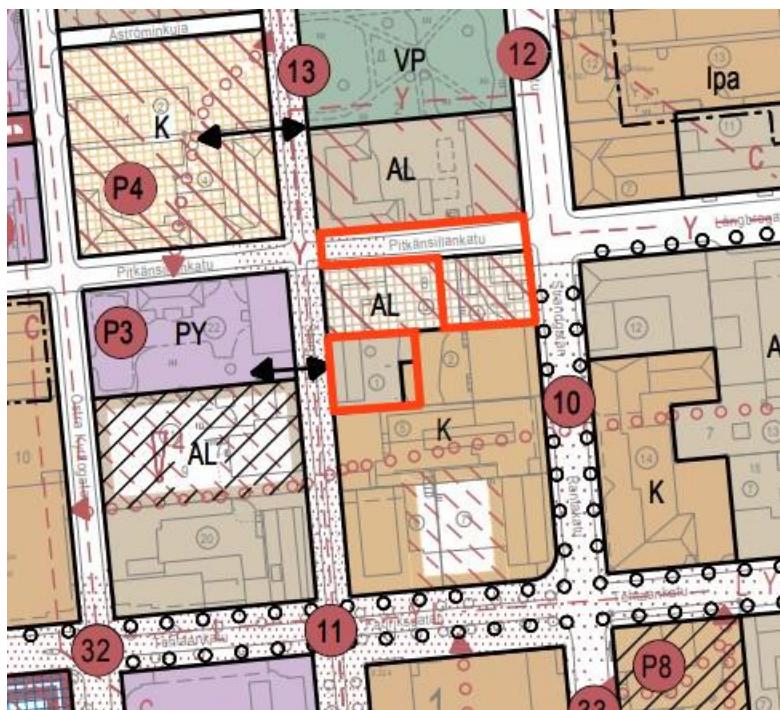
Planområdet gränsar till en betydande byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY-område, Karleby pedagogiet och Rooska gården) vars byggnader är mycket betydande bevarade objekt i Oppistan, som till sitt övriga byggnadsbestånd förnyats mycket kraftigare än Neristans område. Pedagogiet från 1690-talet är veterligen våra städers äldsta skolbyggnad och en profan träbyggnad. Rooska gården som finns i grannskapet och tillhörde en förmögen redare i Karleby är ett borgarhus i sten från början av 1800-talet. Pedagogiet och Rooska gården med omgivningar är i museibruk.

*Intelligande RKY-området (med blå raster) och planområdets avgränsning (med rött streck).*



### 3.4 Planeringssituation

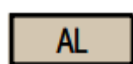
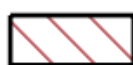
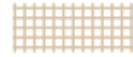
#### GENERALPLAN



I Karleby generalplan, godkänd 7.3.2022, ingår planområdet i ett kommersiellt centrum samt i en zon för komprimerad stadsstruktur.

I generalplanen (Karleby generalplan 2010 godkänd 13.1.1992 utan rättsverkan) har planområdet anvisats beteckningen C: område för centrumfunktioner.

*Utdrag ur Generalplanen för innerstaden som stadsfullmäktige godkände 26.6.2006 § 54. Planområdet har avgränsats med rött.*


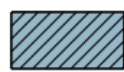

-  **AL** ASUIN- LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.  
KVARTERSOMRÅDE FÖR BOSTADS-, AFFÄRS- OCH KONTORSBYGGNADER.
-  **ASEMAKAAVAN MUUTOSTARVE.**  
ÄNDRINGSBEHOV AV DETALJPLAN.
-  **PIENIN TOIMENPITEIN KEHITETTÄVÄT ALUEET.**  
OMRÅDEN SOM UTVECKLAS GENOM MINDRE ÅTGÄRDER.

Generalplanen för innerstaden styr relativt noggrant med bestämmelser och särskilda bestämmelser utarbetandet av detaljplaneändringar. Vad gäller skyddsbestämmelser i generalplanen är de nästan tio år gamla, men planens styrande effekt kan fortfarande anses vara tillräcklig med tanke på detaljplaneprojektet.

## GENERALPLANENS SKYDDSKARTA



*Utdrag ur skyddskartan i Generalplanen för innerstaden som stadsfullmäktige godkände 26.6.2006 § 54.*

-  1. LUOKAN ALUE: SÄILYNYT ALUE  
1:A KLASSENS OMRÅDE: BEVARAT OMRÅDE
-  ASEMAKAAVALLA SUOJELTU RAKENNUS.  
MED DATALJPLANEN SKYDDAD BYGGNAD.
-  RAKENUSSUOJELULAILLA SUOJELTU RAKENNUS.  
MED BYGGNADSSKYDDSLAGEN SKYDDAD BYGGNAD.

## DETALJPLAN



För planområdet har i 25.5.1990 fastställda detaljplanen anvisats vad gäller tomten för Kynzells hus beteckningarna:

**AL** Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Fasaden ska bestå av stenmaterial. Mot Strandgatan tillåts tre våningar och fasadens höjd har dessutom begränsats till högst 15,9 meter. Därtill tillåts en vindsvåning för byggnadens gemensamma utrymmen såsom bastur och tvättutrymmen.

-byggnadsskyddsbezeichnung sr-1

-byggrätt 700 m<sup>2</sup>-vy

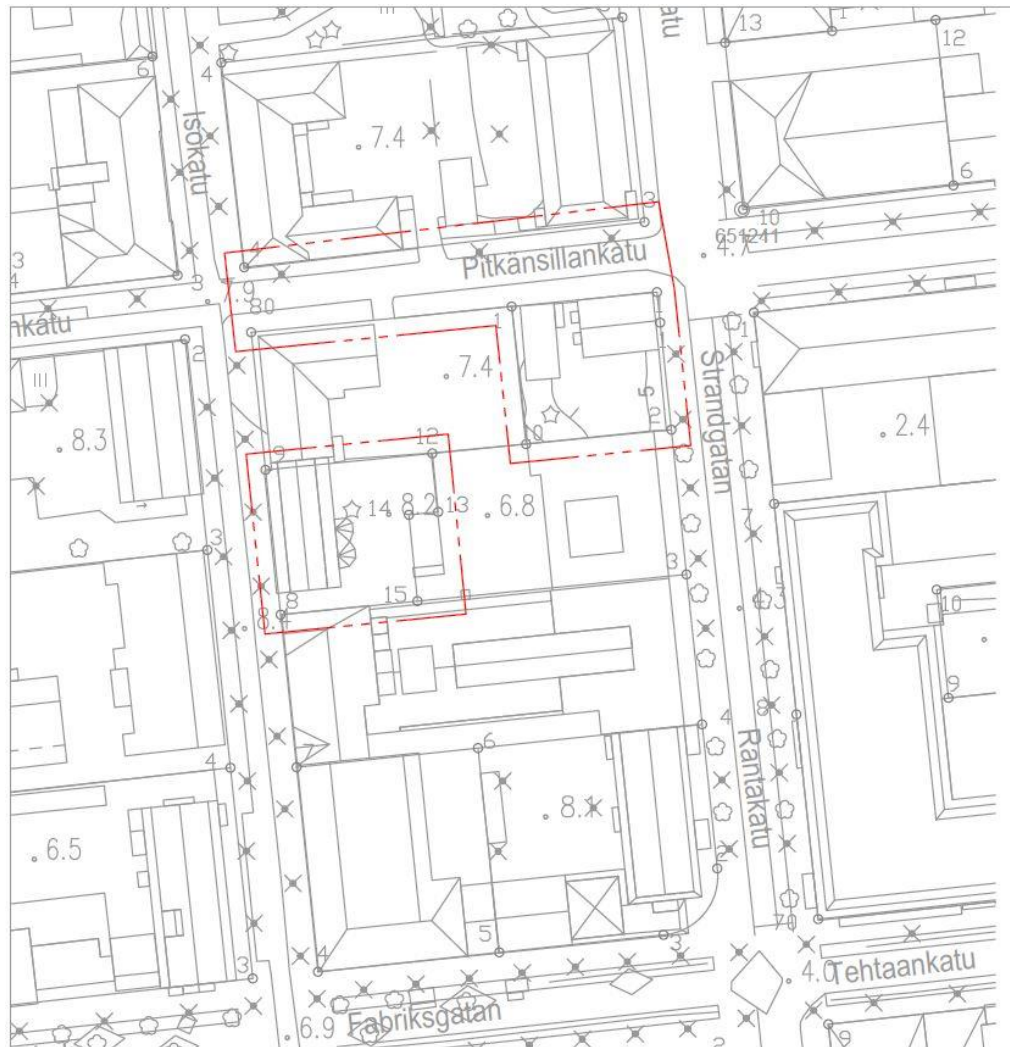
- körförbindelse från kvartersområdets södra kant.

För området som inte färglagts, dvs. för tomten för Donners hus och avsnitt av Långbrogatan, gäller en ursprunglig detaljplan från 1909 där man endast fastställt kvartersgränserna.

*Utdrag ur uppdaterad detaljplan där planområdet avgränsats med rött.*



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





### KOMMUNALTEKNIK:

I områdets omgivning finns normala samhällstekniska nätverk för centrum, även fjärrvärme.

## **4 PLANERINGSPROCESSENS FASER OCH DELTAGANDE**

### **4.1 Planeringsstart**

Initiativet till detaljplaneändringen har tagits av Ab Schauman Capital Oy / Asunto Oy Andersborg Bostads Ab som ämnar inleda planeringen av ett småvåningshus på Donners hus tomt 1-8-4. Fastighetens 272-1-8-4 ägorätt har 1.1.2024 övergått från Ab Schauman Capital Oy till Asunto Oy Andersborg Bostads Ab, som numera i egenskap av ägare till båda fastigheterna söker en planändring.

Samtidigt är det ändamålsenligt att se över närmiljön till fastigheten som initiativet gäller på så sätt att detaljplanen uppdateras även för gatuavsnittets del på Långbrogatans sida.

Stadsstyrelsen beslutade 20.6.2022 § 309 inleda utarbetandet av en detaljplaneändring för Långbrogatan 35, Storgatan 10a 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 räddningsverk

Mellersta Österbottens miljöhälsovård

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Anvia Oy / Viria Oyj

Digita

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
	8.6.2022	<b>Markanvändningsteamet</b>	Markanvändningsteamet förordade vid sitt möte inledningen av planarbetet.
	20.6.2022	<b>Stadsstyrelsen</b>	Stadsstyrelsen beslutade 20.6.2022 § 309:  1 inleda utarbetandet av detaljplaneändringen för Långbrogatan 35, Storgatan 10 a.  2 att detaljplaneändringen är av väsentlig betydelse och godkänns av stadsfullmäktige.  3 att för beredningen av detaljplaneändringen tas ut en ersättning i enlighet med Planerings serviceprislista 1.1.2020 med beaktande av stadens intressen.  4 att nödvändigheten av ett markanvändningsavtal undersöks i samband med utarbetandet av detaljplaneändringen senast innan stadsstyrelsen ger förslaget till ändring av detaljplanen stadsfullmäktige för godkännande.
	4.10.2023 § 149	<b>Stadsstrukturnämnden</b>	Stadsstrukturnämnden beslutade:  1 godkänna programmet för deltagande och bedömning  2 informera centrala intressenter om utkastet till detaljplan, begära nödvändiga utlåtanden och lägga fram programmet för deltagande och bedömning och planutkastet för beredningsfasens hörande.
	12.10-13.11.2023	<b>Hörande i beredningsfasen</b>	Under framläggningstiden inkom tre utlåtanden och en åsikt.  <i>En sammanfattning av utlåtanden och åsikten samt planläggarens bemötanden presenteras närmare i en separat bilaga.</i>
	30.10.2024 § 150	<b>Stadsstrukturnämnden</b>	Inkomna utlåtanden och åsikter. Beslut att godkänna offentligt framläggande av förslaget till detaljplaneändring.

	7.11– 9.12.2024	<b>Planförslaget till påseende</b>	Under tiden för framläggandet kom det in två utlåtanden, ett av K.H.Renlunds museum och ett av NTM-centralen i Södra Österbotten. En mening korrigerades i planbeskrivningen på basis av museets utlåtande och som teknisk korrigerings ändrades sr-1-beteckningens ord "ska skyddas" till "skyddad" i enlighet med utlåtandet av NTM.
	KOMMANDE:		
		<b>Stadsstyrelsen</b>	Stadsstyrelsen behandlar utlåtanden och anmärkningar som kommit in under tiden för påseendet. Enligt 65 § i MBL ska de som gjort en anmärkning och som uppgett sin adress underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till den framförda åsikten.  Stadsstyrelsen beslutar föreslå att stadsfullmäktige godkänner planförslaget.
		<b>Stadsfullmäktige</b>	Detaljplanen godkänns av stadsfullmäktige på stadsstyrelsens förslag.  Enligt 67 § i MBL 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 skickas till de som nämns i 95 § i markanvändnings- och byggnadsförordningen.

## 5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

### 5.1 Generalplanens aktualitet och innehållskrav

Detaljpanelösningen följer generalplanen med beaktande av generalplanens översiktliga karaktär.

### 5.2 Planutkast

Planutkastet möjliggör tilläggsbyggande på tomten till Donners hus. För tilläggsbyggande har anvisats en byggnadsyta vid tomtens södra gräns, byggrätt 360 m<sup>2</sup>-vy och våningstal III. På byggnadsytan kan uppföras bostads- och affärsutrymmen.

Från tomten för Kyntzells hus har körförbindelsebeteckningen i tomtens södra gräns avlägsnats. Samtidigt har man för tomtens nordostliga hörn anvisat byggnadsyta för en ekonomibygnad. På byggnadsytan får också uppföras bastuutrymmen. I byggrätt har anvisats 130 m<sup>2</sup>-vy och våningstalet I u1/2.

### 5.3 Planförslag

I planförslagsfasen har i plankartan lagts till beteckningen/bestämmelsen om ett område som anvisats för underjordiskt byggande samt lagts till sm-beteckningen. Planbeskrivningen och planbestämmelserna har kompletterats i enlighet med NTM-centralens utlåtande.

### 5.4 Planens struktur

Genom detaljplaneändringen bildas del av kvarter 8 i stadsdel 1 samt gatuområde i stadsdel 2.

Centrala användningsändamålsbeteckningar i planlösningen är AL/s (kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader där de med tanke på stadsbilden värdefulla särdragen bör bevaras) samt användningsändamålsbeteckningar och deras skydds-beteckningar vilka anvisats kulturhistoriskt värdefulla byggnaders tomter.

Långbrogatan har anvisats som gata.

I planarbetet har undersökts i enlighet med mål i generalplanen nödvändiga ändringar av användningsändamål, byggrätter, eventuellt tilläggsbyggande samt som det viktigaste enskilda byggnaders skydds-beteckningar på området för den ursprungliga stadsplanen från 1909.



På grund av tilläggsbyggande som anvisats tomten för Donners hus ökar mängden byggrätt med 360 m<sup>2</sup>-vy samt på grund av ekonomibyggnaden på Kyntzells tomt med 130 m<sup>2</sup>-vy. Vad gäller byggnaderna som ska skyddas har våningsytan inte skilt fastställts för Donners hus och gårdsbyggnaden. Vad gäller Kyntzells hus har byggrättsbeteckningen på 700 m<sup>2</sup>-vy i gällande detaljplan avlägsnats eftersom sr-1-skydds-beteckningen som anvisats byggnaden definierar byggnadens volym.

I planlösningen placeras nybyggnaden (byggnadsytan) fast i intilliggande byggnad. Förverkligandet förutsätter en brandmur eller motsvarande brandskydd vid tomternas gräns. Det här är normalt i centrumstrukturen.

#### 5.4.1 Service

Planområdet har inte anvisats serviceutrymmen.

#### 5.4.2. Återvinning och återanvändning av material

I samband med reparations- och kompletteringsbyggande ska återvinning och återanvändning av byggnadsmaterial eftersträvas.

### 6.4 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 kompletteringsbyggande på tomten till Donners hus samt effektivisering av vindsutrymmen i Kyntzells hus med beaktande av områdets kulturhistoriska värden.

*Om planerad nybyggnation i området ska förhandlas och utlåtande begäras av museimyndigheten.*

*Byggnaderna ska bilda en harmonisk helhet som vackert passar in i stadsbilden. Vid ansökan om bygglov ska man genom illustrationer åskådliggöra hurdan stadsbild som eftersträvas. Vid obebyggda tomtgränser mot gata ska det uppföras högst 240 cm höga trästaket som passar ihop med byggnaderna och miljön. Staketet får förses med nödvändiga gångportar.*

*I samband med bygglovet 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.*

För de skyddade byggnaderna har dessutom anvisats skydds-beteckningar:

### srs-1

Objekt som är skyddat med stöd av byggnadsskyddslagen. Byggnaden får inte rivas. Bestämmelser om skydd av byggnaden och gårdsområden har getts i skyddsbeslutet. Om väsentliga förändringar ska förhandlas med museimyndigheten.

Beteckningen gäller Donners hus och dess gårdsbyggnad.

### sr-1

*Skyddad byggnad som ej får rivas. Byggnad som är kulturhistoriskt värdefull och viktig för bevarandet av stadsbilden. Reparations- och ändringsåtgärder som utförs skall vara sådana att byggnadens kulturhistoriskt värdefulla eller för stadsbilden betydande karaktär bevaras.*

*I byggnadens vindsvåning får utrymmen ändras till sådana som räknas till våningsytan. Tilläggsbyggnation får inte ändra på byggnadens takfotshöjd eller orsaka andra väsentliga ändringarna i byggnadens fasad.*

*På takfallen får placeras takfönster och -lyktor som är lämpliga för byggnadens arkitektur och kulturhistoriska värde.*

*Innan det fattas beslut om bygglov för åtgärder som rör byggnaden, ska förhandlingar föras med och utlåtande begäras av museimyndigheterna.*

Beteckningen gäller Kyntzells hus. Utgångspunkten för beteckningen är utöver skydd också att möjliggöra utnyttjande av byggnadens vindutrymmen som en del av byggnadens annat användningsändamål såsom för bostads- och kontorsanvändning.

För hela området som detaljplaneändringen gäller har anvisats bestämmelsen om inventering av fornlämningar:

*Planområdet är en del av en fast fornlämning som är fredad enligt lagen om fornminnen (295/1963). Med stöd av denna lag är det förbjudet att utgräva, överhölja, ändra, skada eller på annat sätt rubba området. Om planer som gäller eller berör området ska utlåtande begäras av det regionala ansvarsmuseet. På basis av rådpägning som avses i 13 § i lagen om fornminnen kan objektet tas bort, om genomförandet av detaljplanen förutsätter det, efter en tillräcklig arkeologisk undersökning av objektet. Sådan undersökning förutsätter tillstånd av Museiverket enligt 10 § i lagen om fornminnen. Museiverket godkänner undersökningens tillräcklighet på basis av en preliminär undersökningsrapport.*

För kompletteringsbyggande på Donners tomt har anvisats byggnadsyta för vilken har anvisats 360 m<sup>2</sup>-vy byggrätt och våningstalet III.

På tomten till Kyntzells hus har anvisats byggnadsyta för ekonomibyggning där också bastu-, tvätt- och omklädningsutrymmen får placeras. I byggrätt har anvisats 130 m<sup>2</sup>-vy och våningstalet lu1/2.

#### 6.4.1 Övriga områden

Långbrogatan har anvisats som 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:*

*I planarbetet har undersökts olika byggnaders användningsändamål så att de motsvarar nuvarande och framtida användning. Ändringarna har positiva konsekvenser för närmiljön som kompletteringsbyggande medför boende och affärslokaler.*

*Ändringarna som tagits fram i planförslaget främjar användningen av byggnaderna, ökar boende- och servicemöjligheter på planområdet samt betonar byggnadernas kulturhistoriska värde i och med vilket positiva konsekvenser bildas för invånarna och de som använder området.*

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

*Bedömning:*

*I planarbetet har undersökts planområdets måttliga tilläggsbyggande med vilket centrumstrukturens förtätning kan effektiveras och samtidigt beaktas områdets kulturhistoriska värden. Det har tidigare också funnits en byggnad (grill) på platsen för tilläggsbyggnaden.*

*Planändringen medför bara smärre konsekvenser för trafiken. Det har inte föreslagits ändringar i trafiknätet utan nuvarande gata har tagits med i planområdets avgränsning.*

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

*Bedömning:*

*Planlösningens konsekvenser för stadsbilden bildas genom kompletteringsbyggande. Kompletteringsbyggandet ger möjligheter att förtäta planområdets kvartersstruktur och med planbestämmelser säkerställs den eftersträvade stadsbildsmässiga kvaliteten och den positiva konsekvensen för stads- och gatubilden.*

*Det föreslagna kompletteringsbyggandet på Strandgatans sida passar till skalan ihop med nuvarande affärsbyggnad. Samtidigt kompletterar utbyggnaden kvartersstrukturen och gatubilden samt ansluter affärsbyggnaden till helheten som bildas av kvarterens skyddade byggnader.*

*Konsekvenserna för intilliggande betydande byggda kulturmiljö av riksintresse (RKY) är små. Kompletteringsbyggande som planen möjliggör ligger inte på Storgatans sida i kvarteret. På Storgatans sida möjliggör planen bara byggande av takfönster och lyktor i Kyntzells hus med beaktande av byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden.*

*Med planarbetet säkerställs på detaljplannivå området konstaterade kulturhistoriska värden av olika nivåer.*

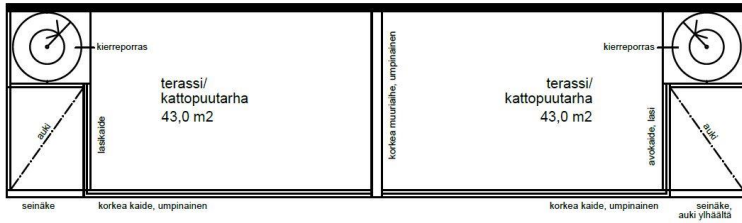
*Anvisandet av mångsidiga, för byggnaderna lämpliga användningsändamål säkerställer för sin del användningen av byggnaderna och inverkar på så sätt positivt på bevarandet av dem både på kort och lång sikt.*

## **7 ÅSKÅDLIGGÖRANDE PLANER**

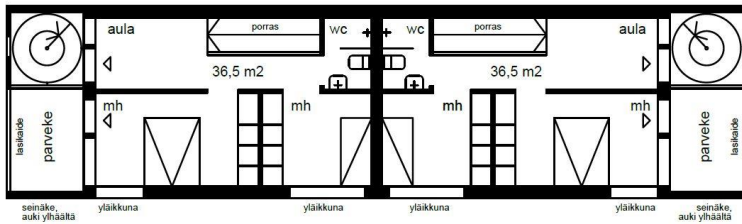
Kompletteringsbyggande på gårdsplanen till Donners hus är med tanke på läget betydande stadsbildsmässigt och kulturhistoriskt. I samband med planarbetet har för tillägsbyggandets del preliminärt undersökts volymen på nybyggnation samt lämpligheten för kvartersstrukturen, stadsbilden samt den kulturhistoriska miljön.



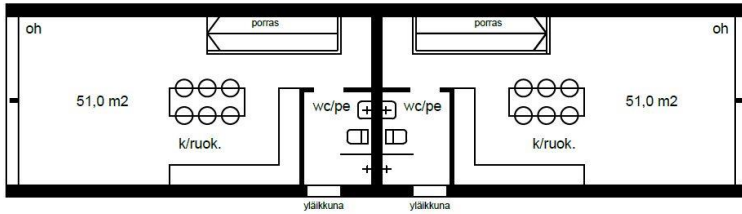
*Planbild över tillägsbyggnadens plats i kvarterstrukturen.*



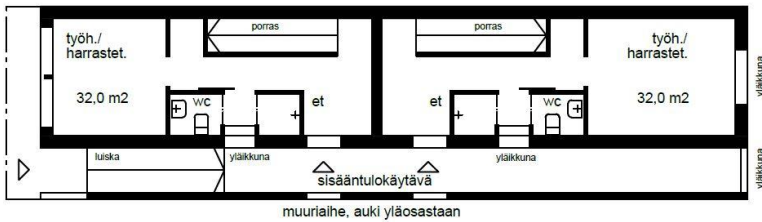
kattoterassit



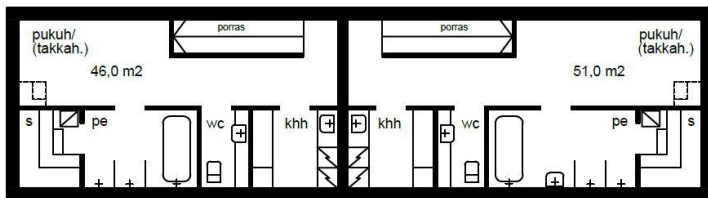
3.kerros



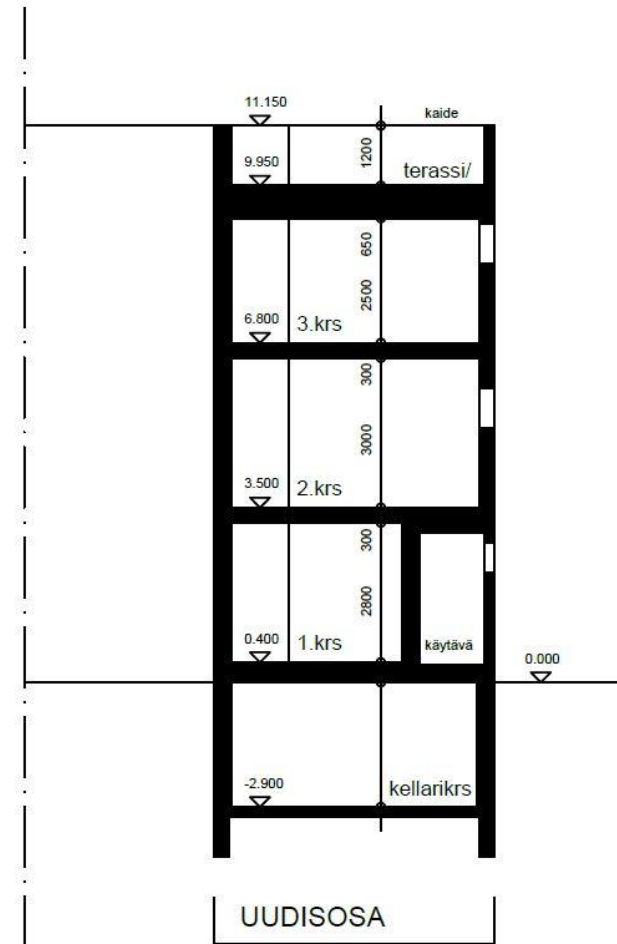
2.kerros



1.kerros



kellarikerros

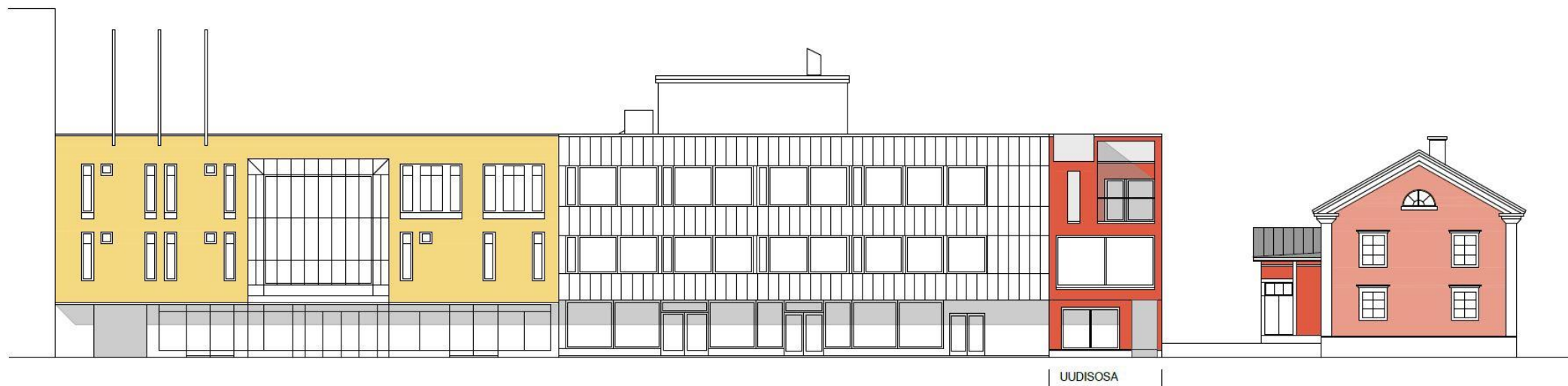


leikkaus/periaate

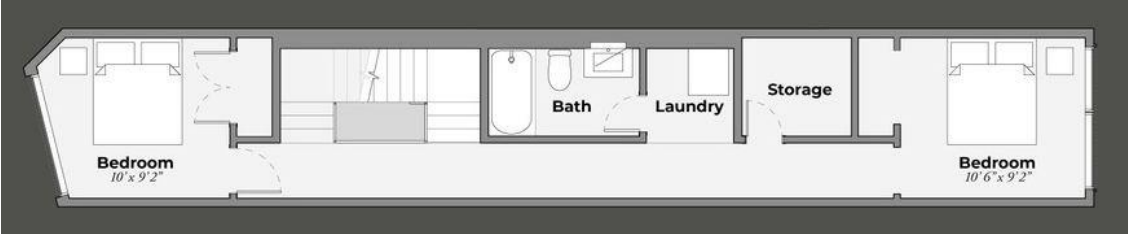
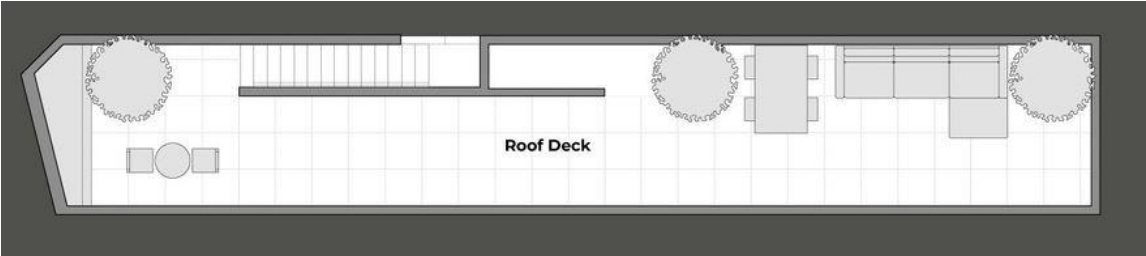
Utkast till planritningar och skärning.



*Preliminära iakttagelser om tilläggsbyggnadens stadsbildsmässiga karaktär. Nybyggnadsdelen är förlagd till gårdsplanen för Donners hus och kommer fast i gaveln på affärsbyggnaden i söder på tomten. Nybyggnadsdelen är ett småvåningshus av s.k. townhouse-typ. Utrymmena i tillbyggnadsdelens två bostadslägenheter är placerade i tre våningar samt källarvåning. I utkastet har man tagit intryck av Upstudios Skinnyside-koncept där tilläggsbyggnaden har placerats på en smal tomt del i en tät stadsstruktur.*



*Fasadutkast mot Strandgatan*



*Upstudio Skinnyside, New York.*

## **8 PLANBETECKNINGAR OCH –BESTÄMMELSER**

Planbestämmelserna och -beteckningarna framgår av detaljplanekartan.

## **9 NAMN**

Detaljplaneändringen förutsätter inga nya namn.

## **10 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN**

Detaljplaneändringen kan börja genomföras efter att den har vunnit laga kraft, målet är början av år 2025.

KARLEBY 25.9.2024

Som teknisk korrigerings enligt 16.12.2024 har meningen som anknyter till arkeologi skrivits i formen: Planområdet är en del av en fast fornlämning som är fredad enligt lagen om fornminnen (295/1963).

Ordalydelsen i planbestämmelsen sr-1 ”byggnad som skall skyddas” har ändrats till formen ”byggnad som är skyddad”.

Päivi Cainberg  
stadsplaneringschef