

## Detaljplaneändring / Långbrogatan 35, Storgatan 10a / Godkännande

Stadsstrukturnämnden 04.10.2023 § 149

Beredning Tf. stadsplaneringschef Päivi Cainberg och specialsakkunnig Jouni Laitinen

### PLANERINGSSTART

Den egentliga planeringsstarten vad gäller detaljplanen skedde på stadsstyrelsens beslut 20.6.2022 § 309 på initiativ av fastighetens ägare.

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

### OMRÅDETS LÄGE OCH ARBETETS MÅL

Området för detaljplaneändringen gäller två tomter i kvarteret 1–8 i stadskärnan; den ena finns i hörnet av Långbrogatan och Strandgatan i sydväst och den andra i samma kvarter längs Storgatan. Långbrogatans gatuavsnitt mellan Strandgatan–Storgatan ingår också i detaljplanens ändringsområde. Planområdets preliminära avgränsning framgår av kartbilagan och områdets yta är drygt 2000 m<sup>2</sup>.

Detaljplanearbetets mål är att undersöka omfattningen och dimensioneringen av ett småvåningshus som lämpar sig för tomt 1-8-4 samt hur båda tomternas gångförbindelser, bilparkering och andra gårdsarrangemang placeras. För båda tomterna preciseras också byggnadsskyddet.

### OMRÅDETS NULÄGE

På planområdet finns s.k. Donners hus med gårdsbyggnader i hörnet av Strandgatan och Långbrogatan samt s.k. Kyntzells hus på Storgatans sida. I planområdet ingår dessutom Långbrogatan i kvarterets norra del.

### PLANLÄGGNINGSSITUATION

I Karleby strategiska generalplan, som godkännts 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.

I generalplanen för innerstaden, som stadsfullmäktige godkände 26.6.2006 § 54, har planområdet anvisats som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) som har

ändringsbehov av detaljplan. I skyddskartan som anknyter till ovan är områdets byggnadsbestånd skyddat.

För planområdets norra tomt gäller en detaljplan från 1909 där man endast fastställt kvartersgränserna. För tomten på Storgatan gäller en detaljplan som godkännts 25.5.1990 och i den har tomten anvisats beteckningen 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. Byggrätten uppgår till 700 m<sup>2</sup>-vy och hela byggnaden är skyddad med beteckningen sr-1.

Planområdet är med undantag av Långbrogatans gatuavsnitt i privat ägo. Gatuavsnittet ägs av Karleby stad.

#### PLANUTKAST 27.9.2023

Planutkastet möjliggör tilläggsbyggande i liten skala 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 ekonomibyggnad. På byggnadsytan får också uppföras bastuutrymmen. I byggrätt har anvisats 130 m<sup>2</sup>-vy och våningstalet I u1/2.

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.

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.

#### DETALJPLANEÄNDRINGENS KONSEKVENSER

Eftersom saken gäller ett område som redan är bebyggt och skyddat har detaljplanens konsekvenser konstaterats vara ringa. Kompletteringsbyggande i liten skala ger möjligheter att förtäta planområdets kvartersstruktur och med planbestämmelser

säkerställs den eftersträvade stadsbildsmässiga kvaliteten och den positiva konsekvensen för stads- och gatubilden.

Vad gäller tilläggsbyggande har man i samband med planarbetet undersökt byggande enligt s.k. townhouse-typ. I planbeskrivningen finns åskådliggörande bilder av byggandet.

Bilaga A	Planutkast med bilagor
Bilaga B	Planbeskrivning
Bilaga C	Program för deltagande och bedömning

Stadsmiljödirektören

Stadsstrukturnämnden beslutar:

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

Beslut

Stadsstrukturnämnden godkände beslutsförslaget.

Stadsstrukturnämnden 30.10.2024 § 150  
719/10.02.03/2022

Beredning

Stadsplaneringschef Päivi Cainberg och specialsakkunnig Jouni Laitinen.

#### STADSSTRUKTURNÄMNDEN

Stadsstrukturnämnden beslutade 4.10.2023 § 149 informera centrala intressenter om utkastet till detaljplan, begära nödvändiga utlåtanden och lägga fram programmet för deltagande och bedömning och planutkastet för beredningsfasens hörande.

#### HÖRANDE I BEREDNINGSFASEN

Utkastet till detaljplanen lades fram till påseende för hörande i beredningsfasen under tiden 12.10–13.11.2023.

Under framläggningstiden inkom tre utlåtanden och en åsikt. Sitt utlåtande gav Suomen Erillisverkot Oy, K.H. Renlunds museum och NMT-centralen i Södra Österbotten.

Inkomna utlåtanden och åsikter med bemötanden presenteras i en separat bilaga C.

#### FRÅN PLANUTKAST TILL FÖRSLAG

Planförslaget har utarbetats 25.9.2024 på basis av respons som erhållits med anledning av planutkastet.

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. Kompletteringarna beskrivs närmare i beredningsfasens bemötanden.

Bilaga A Planförslagskarta

Bilaga B Planbeskrivning

Bilaga C Respons under beredningsfasen samt bemötanden

#### TILLÄGGSMATERIAL

Utlåtanden och åsikter under beredningsfasen i original

Stadsmiljödirektören

Stadsstrukturnämnden beslutar:

- 1 godkänna bemötanden till utlåtanden och åsikten i enlighet med bilaga C
- 2 godkänna detaljplaneförslagets offentliga framläggande till påseende och begära nödvändiga utlåtanden på basis av 28 § i MBF.

Beslut

Stadsstrukturnämnden godkände beslutsförslaget.

Stadsstyrelsen 20.1.2025 § 24  
719/10.02.03/2022

Beredning

Stadsplaneringschef Päivi Cainberg, stadsgeodet Matti Kivistö och specialsakkunnig Jouni Laitinen.

#### FRAMLÄGGANDE TILL PÅSEENDE

Stadsstrukturnämnden beslutade på sitt sammanträde 30.10.2024 § 150 lägga fram förslaget till detaljplan till påseende.

Planförslaget var framlagt under tiden 7.11–9.12.2024. Två utlåtanden inkom med anledning av förslaget. Inga anmärkningar inlämnades.

Enligt utlåtandet av K.H.Renlunds museum nämndes det i planbeskrivningens text i kapitel 3.1 på sidan 7 att "på planområdet finns inga fasta fornlämningar som är fredade enligt lagen om fornminnen". Den här meningen bör korrigeras till formen "planområdet är en del av en fast fornlämning som är fredad enligt lagen om fornminnen (295/1963)".

Planeraren framlägger som sitt bemötande att båda i utlåtandet framförda preciseringarna kan beaktas. Det handlar om tekniska korrigeringar som inte förutsätter nytt framläggande.

## BEHOV AV MARKANVÄNDNINGSAVTAL

Mängden tilläggsbyggrätt som bildas genom detaljplanen är liten (bostäder 360 m<sup>2</sup>-vy + ekonomibyggnad 130 m<sup>2</sup>-vy) i förhållande till volymen (1032 m<sup>2</sup>-vy) på byggnaderna som ska skyddas. För deras del minskar skyddsskyldigheten bestämningen av värdet som ligger till grund för markanvändningsavtalet.

Stadsstyrelsen 31.3.2014 § 205:

(5)

Värdestegringen för bostadsbyggande beaktas endast till den del den nya byggrätten överskrider 500 m<sup>2</sup> vy. Samma princip kan följas i planändringssituationer också vad gäller annat bostadsbyggrätt om en planändring inte orsakar staden några direkta eller större än smärre gatubyggnadskostnader eller andra kommunaltekniska kostnader. I andra fall (annat än bostadsbyggande) och då detaljplanläggningen sker på markägarens initiativ beaktas värdestegringen för hela byggrätten.

(6)

När man bestämmer den nytta som detaljplanläggningen medför för markägaren kan det efter övervägande beaktas att områden och byggnader som ska skyddas enligt detaljplanen utgör en faktor som minskar ersättningen. Detsamma gäller även andra exceptionella faktorer som rör ibrukttagandet av tomten och byggrätten.

Dessutom gäller för Donners tomt en ursprunglig stadsplan från 1909 där enbart kvarterets gränser fastställts. Således skulle den gällande byggrätten bli tolkningsmässig vid beräkningen av tilläggsbyggrätten. Detaljplaneändringen orsakar inte heller staden kostnader för byggande av infrastruktur.

Därmed anses det inte finnas behov för ett markanvändningsavtal.

## GODKÄNNANDE

I enlighet med stadsstyrelsens beslut 20.6.2022 § 309 är detaljplaneändringen av väsentlig betydelse eftersom den gäller stadskärnan och redan i nuläget omfattar skyddade objekt. Detaljplanen godkänns därför av stadsfullmäktige.

Bilaga A Planförslagskarta

Bilaga B Planbeskrivning med bilagor

## TILLÄGGSMATERIAL

Förslagsfasens utlåtanden i original

Stadsdirektören

Stadsstyrelsen beslutar

- 1 godkänna i punkt "framläggande till påseende" konstaterade bemötanden och tekniska korrigeringar i enlighet med dem
- 2 att det inte finns behov att utarbeta ett markanvändningsavtal
- 3 föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplaneändringen: Långbrogatan 35, Storgatan 10a.

Beslut

Stadsstyrelsen godkände beslutsförslaget.

Stadsfullmäktige 17.2.2025  
719/10.02.03/2022

Bilaga A Planförslagskarta  
Bilaga B Planbeskrivning med bilagor

TILLÄGGSMATERIAL  
Förslagsfasens utlåtanden i original

Stadsstyrelsen

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändringen:  
Långbrogatan 35, Storgatan 10a

Beslut

Stadsfullmäktige godkände beslutsförslaget.