

Avtal om påbörjande av detaljplaneändring för Hopea-kvarteret

Stadsutvecklingsnämnden 23.05.2023 § 81
1343/10.02.06/2023

Beredning och tilläggsuppgifter:

Tomtchef Pekka Söyriä, pekka.soyrila@porvoo.fi
Stadsplanechef Emilia Saatsi, emilia.saatsi@porvoo.fi

Borgå stad och markägaren har förhandlat om ändring av detaljplanen för tomterna 638-2-18-9 och 638-2-18-8. Ägaren till tomt 638-2-18-9, Asunto Oy Porvoon Hopea, har bemyndigat Mikko Viskari från Fh Invest Ab att ansöka om en förändring i detaljplanen och underteckna ansökan för Borgå centrums 2:a stadsdel, kvarter nr 18, tomter 8 och 9.

För kvarteret gäller detaljplaner som är fastställda åren 1994 och 2008. Detaljplanen 1994 gäller underjordiska utrymmen. Enligt map-markeringen för kvarter nr 18 är området anvisat för ett underjordiskt utrymme där man får placera ett trapp- och hissachakt som leder från skyddsrum till markytan. Dessutom får man placera teknisk serviceutrustning i utrymmet.

I årets 2008 detaljplans fastställs att kvarterets användningsändamål är för bostadshus, affärsbyggnader eller kontorsbyggnader. Kvarteret fortsätter ha samma användningsändamål. På tomten ska finnas område för lek och annat fritt område minst 15 m²/bostad. På tomten får dessutom placeras lokaler för offentlig service. Kravet på bilplatser: 1 bp/bostad och 1bp/60 m² affärs- och kontorsutrymme. Minst 50 % av bilplatserna ska placeras på tomten. Resten ska placeras i kvarteren 19, 25 och 352 samt i parkeringsanläggningen som byggs på Krämaretorget eller i en underjordisk parkeringsanläggning.

I detaljplanen är det s.k. Lindroos-huset på Mannerheimgatan samt trähusen på Mannerheimgatan och Biskopsgatan skyddade. Byggnadsrätten uppgår för trähusen till 750 m² vy och för Lindroos-huset 900 m² vy. Resterande byggrätten är sammanlagt 2900 m² vy. Detaljplanen tillåter en exploateringsgrad på högst $4550/3727 = 1,22$.

Avtalsområdet totala areal är 3727 m².

Detaljplanen tillhör stadens program för planläggning 2023.

Målet med avtalet är att komma överens om att påbörja en ändring av detaljplanen för det område som avtalet berör samt att komma överens om planläggningen och tillhörande villkor. Markägaren har godkänt utkastet till avtalet.

Markägarens mål är att

- Markägarens mål är att bygga sammanlagt 42 bostäder på tomterna 8 och 9. På tomten 9 planeras ett bostadshöghus med fem våningar. På den sidan av huset som är mot Mannerheimgatan kommer det finnas affärsutrymmen på marknivå. Den sidan av byggnaden som är mot Fredsgatan har fyra våningar i den ända som är mot Krämaregatan. En underjordisk parkeringshall kommer byggas vid innergården. Man har planerat tvåvåningshus i träd längs med Krämaregatan. Vi uppskattar att projektet uppgår till 4850 m² vy, beroende på hur planerna förverkligas.
- Projektet förutsätter en förändring av detaljplanen gällande bestämmelser om parkering, skyddsorder, våningsantal, byggrätt och byggnadsyta.
- Byggrätten i den nuvarande planen räcker inte för byggande av en kommersiellt lönsam byggnad.

Markägaren är medveten om att det inte är möjligt att på förhand komma överens om detaljplanens innehåll och om att den beredning av en detaljplaneändring som påbörjas inte nödvändigtvis leder till ett godkännande av detaljplaneändringen samt om att markägaren på denna grund inte har rätt att få eller kräva ersättning.

Stadens mål är att

- Planera utvecklingen av kvarteret till ett mångsidigt mål som tillämpar sig för centralt boende, inklusive att granska byggrätten och alternativ för parkeringsarrangemang.
- Förstärka placeringen av affärs-, kontors- och serviceutrymmen på gatunivå i centrum.
- Ta i beaktan det kvarstående byggnadsbeståndet med tillhörande värden och utmaningar.
- Försäkra att bygget passar in i stadsbilden genom högklassig arkitektur, med tanke på massindelning, material, fasaden och skala.

Enligt avtalet är målet att ett förslag till detaljplaneändringen ska visas fram till slutet av 2024.

Genom avtalet avtalas också om fördelningen av kostnaderna för detaljplanläggningen. Markägaren för tomt 638-2-18-9 svarar för alla kostnader för utarbetande av detaljplan.

Markägaren ska anställa en konsult för genomförandet av planläggningsarbetet. Konsulten väljs i samarbete med staden. Från stadens sida styrs planläggningen av stadsplaneringen, som vid behov anlitar andra centrala myndigheter. Stadsplaneringens representanter och konsulten ska hålla tillräckligt många arbetsmöten under arbetets gång.

Ägaren till tomten 638-2-18-9 står för stadens kostnader för styrningen av planläggningen och stadens kontors-, postnings- och

kungörelsekostnader som orsakas av ordnande av växelverkan i enlighet med gällande stadsplaneringstaxa på basis av faktisk arbetsmängd och kostnader som orsakats samt bestrider stadens kostnader för granskning / utarbetande av baskarta samt eventuella kostnader för ändring av tomtindelningen oavsett om staden godkänner detaljplaneändringen under beredning.

Betalningarna ska erläggas när stadsstyrelsen har godkänt förslaget till detaljplaneändring för det område som avtalet berör.

Parterna avtalar separat om kostnaderna för genomförandet av detaljplanen. Målet är att staden och markägaren då planen är på förslagsstadium förhandlar fram ett i markanvändnings- och bygglagen avsett markanvändningsavtal.

Bilaga:
Avtalsutkast

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden beslutar godkänna avtalet om påbörjande av en detaljplaneändring enligt bilaga samt ger tomtchefen fullmakt att underteckna avtalet och göra korrigeringar av teknisk natur.

Beslut
Stadsutvecklingsnämnden beslutade i enlighet med beslutsförslaget.