

Undantagsbeslut, Lundagatan 22, Empirecentrum

Stadsutvecklingsnämnden 10.09.2024
467/10.03.00.03/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggningsarkitekt Pekka Mikkola, fornamn.efternamn@porvoo.fi

Ansökan:

På fastigheten 638-2-27-4, gatuadressen Lundagatan 22, söks ett undantag av detaljplanens bestämmelser om bilplatser. På fastigheten finns ett bostads-, kontors- och affärshus delvis i fyra våningar som blev färdigt 1983. Byggnaden är känd som FPA:s hus, FPA:s (folkpensionsanstalten) kontor med serviceställen ligger i byggnaden. I byggnaden finns även andra affärs- och kontorslokaler samt bostäder. Enligt uppgifter i byggnads- och lägenhetsregistret är byggnadens areal 2 421 m²-vy.

Den gällande detaljplanen för fastigheten godkändes år 1981. Enligt detaljplanebestämmelsen ska det finnas 1 bilplats / 60 m²-vy per affärslokal och 1 bilplats / 85 m²-vy per bostadslokal. Dessutom får man enligt detaljplanebestämmelsen placera 50% av bilplatserna i en underjordisk lokal och resten ska (i praktiken) genom avtal om friköp placeras på en fastighet som ägs av staden - i detta fall enligt detaljplanen i kvarter 35, där bl.a. Stadshuset ligger.

Enligt bygglov 638-1982-0012 behövs 36 bilplatser. I byggnadens källare finns en underjordisk lokal, en bilhall med 16 bilplatser. När byggnaden byggdes har man i enlighet med detaljplanen ingått ett s.k. friköpsavtal, genom vilket fastighetsägaren, Kiinteistö Oy Porvoon Kaivopuisto har kommit överens om att lösa in 20 bilplatser av staden. Då har fastighetsägaren undvikit att bygga dessa bilplatser på den egna tomten, vilket har varit ekonomiskt fördelaktigt och i detta fall förutsatt av detaljplanen. I dåvarande tidsanda har en del av dessa bilplatser varit tvungna att lösas in så snart byggnaden blivit färdig och resten senare. Fastigheten har genast löst in sex (6) bilplatser hos staden. De återstående 14 bilplatserna har tyvärr inte lösts in i tid. Ärendet har varit i rätten nyligen, men för närvarande saknar fastigheten enligt det ursprungliga bygglovet 14 bilplatser, vilket försvårar behandlingen av till exempel bygglov som behövs i samband med lägenhetsändringar. Enligt fastigheten räcker de befintliga bilplatserna bra till för fastigheten, och det finns i själva verket inget behov av extra bilplatser.

Nu ansöker fastigheten om undantag från kravet på bilplats i detaljplanen för att genom bygglovsförfarande kunna ansöka om fastställande av bilplatssituationen. Enligt konsekvensbedömningen motsvarar de 22 befintliga bilplatserna som nu är tillgängliga på fastigheten kravet på 1 bilplats / ca 110 m²-vy, vilket i de senaste detaljplanerna har ansetts vara tillräckligt för byggnader med bostäder och affärer eller flervåningshus i centrum med motsvarande läge. Således finns det förutsättningar att bevilja undantag av bestämmelserna. Grannarna har inget att anmärka mot ansökan.

Bygginskränkning:

- En byggnad får inte uppföras i strid med detaljplanen (58 § i MarkByggL).

Bilagor:

Lovbeslut 638-2024-5029

Lägeskarta

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar godkänna undantaget som ansökts om med stöd av 171 § i MarkByggL enligt det bifogade lovbeslutet 638-2024-5029.

Paragrafen justeras genast.