

Avtal om inledning av detaljplaneändring, Brantvägen 9

Stadsutvecklingsnämnden 11.02.2025 § 22
48/10.02.06/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggningsarkitekt Mikko Viljakainen
tomtchef Pekka Söyriälä
fornamn.efternamn@borga.fi

Borgå stad och ägaren av tomten 638-417-1-594 har förhandlat om ändring av detaljplanen för tomten. Tomtens totala areal är 1232 m² och den ligger på adressen Brantvägen 9, 06650 Hammars. Enligt registeruppgifterna ligger en butiksbyggnad på tomten.

Ändringen av detaljplanen kommer att gälla ett större område, den omfattar även kvarter 44, tomt 3 samt omgivande gatu- och rekreationsområden som ägs av staden.

För det område som avtalet berör gäller den gamla byggnadsplanen rk5 (Slätberget II), som godkändes 13.2.1973. Enligt detaljplanen ligger tomten 638-417-1-594 i kvarter 50. Enligt den nuvarande byggnadsplanen är byggrätten $e=0,5$, och användningsändamålet för området är kvartersområde för affärsbyggnader.

Syftet med avtalet är att komma överens om inledande av en detaljplaneändring för avtalsområdet samt om planläggningen och villkoren i anslutning till den. Markägaren har preliminärt godkänt avtalsutkastet.

Markägarens mål är att tomten skulle planläggas för bostadsbyggande, vilket i framtiden skulle göra det möjligt att ersätta den gamla affärslokalen med ett bostadshus. Typen av bostadshuset skulle antecknas flexibelt i planen så att det skulle vara möjligt att bygga till exempel ett låghus, ett radhus eller stadsvillor utgående från efterfrågan vid tidpunkten för genomförandet. Det skulle bli möjligt att en del av byggnaden på tomten kunde vara en affärslokal eller omvandlas till en sådan, men detta krav skulle inte vara bindande. På området finns små kommersiella tjänster i närheten av större affärsfastigheter. Det kan dock vara utmanande att hyra ut den nya affärslokalen eftersom den ligger åtskild från andra affärsfastigheter och hyresnivån för den nya fastigheten lätt kan bli högre än för de befintliga fastigheterna. LPA-området skulle i fortsättningen anvisas för bilplatserna på tomten så att det på tomten skulle finnas utrymme för grönska, vistelse och lek. Återvinningsstationen skulle även i fortsättningen placeras i anslutning till LPA-området, dock så att trafiken till och från den inte stör fastigheten.

Stadens mål är att genom detaljplanen skapa förutsättningar för kompletterande byggande i form av bostadsbyggnader och eventuellt affärsbyggnader för småskalig affärsverksamhet. Avsikten är att den befintliga miljön blir enhetlig, då den lucka som bildats på det ställe där man rivit byggnader ersätts med nybyggnation och

förutsättningar skapas för att utveckla en del av fastigheten som affärsfastighet. Detaljplanearbetet omfattar även kvarter 44, tomt 3 samt omgivande gatu- och rekreationsområden som ägs av staden.

Det maximala antalet våningar för byggnader och den maximala byggrätten anpassas till det övriga byggnadsbeståndet på området, dock så att det på området uppstår tillräckligt med byggrätt med tanke på planläggningsekonomi. Planläggningen baserar sig på befintlig infrastruktur (kommunalteknik, vägar samt gång- och cykelrutter) och befintliga tjänster och effektiviserar användningen av dem. Genom planläggningsarbetet främjas förverkligandet av temana Den populäraste hemstaden och Bäst även i vardagen i stadsstrategin samt temana Hållbar tillväxt, En enkel och smidig vardag samt Kolneutral stad i stadsplaneringen.

Markägaren är medveten om att det inte är möjligt att på förhand komma överens om innehållet i detaljplanen och att beredningen av detaljplaneändringen som inleds inte nödvändigtvis leder till att detaljplaneändringen godkänns och att markägaren på grund av detta inte har rätt att få eller kräva ersättningar.

Enligt avtalet kommer staden att påbörja planläggningen senast 1.3.2025. Målet är att detaljplaneändringen är färdig senast 31.12.2026.

Markägaren svarar för utredningskostnaderna i anslutning till utarbetandet av detaljplanen så att kostnaderna fördelas på basis av areal i förhållande till storleken på det område som ändringen av detaljplanen gäller. Staden beställer utredningarna för området. Markägaren samtycker till att undersökningar med t. ex. borrh- eller utgrävningspunkter också utförs på hans fastighet.

De kostnader som medförs av ändringar i tomtindelningen debiteras i enlighet med taxan. De övriga betalningarna ska erläggas när stadsstyrelsen har godkänt förslaget till detaljplaneändring för det område som avtalet berör.

Man avtalar separat om de kostnader som genomförandet av detaljplanen medför. Vid behov förhandlar staden och markägaren fram ett i markanvändnings- och bygglagen avsett markanvändningsavtal då planen är i planförslagsskedet.

Bilaga: Utkast till avtal med bilagor

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden beslutar godkänna avtalet enligt bilagan om inledande av en ändring av detaljplanen och ger tomtchefen fullmakt att underteckna avtalet.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade godkänna avtalet enligt bilagan om inledande av en ändring av detaljplanen och ger tomtchefen fullmakt att underteckna avtalet.

