

FASTIGHETERNA 638-13-6009-1 OCH 638-13-6009-2, ANSÖKAN OM UNDANTAG, ASUNTO OY PORVOON ANKKALINNA, TARKMANSVÄGEN 11–13 (MAJBERGET)

StUN § 219

Beredning och tilläggsuppgifter:
planläggningstekniker Kjell Magnusson, 040 520 3179,
kjell.magnusson@porvoo.fi
planläggare Pekka Mikkola, 040 489 5753, pekka.mikkola@porvoo.fi

För sitt bostadsbyggprojekt på två fastigheter söker Asunto Oy Porvoon Ankkallinna / Sisco Asunnot Oy, som hör till Sisco Oyj, med stöd av 171 § MarkByggL undantag från lagens 58 § 1 mom. gällande användningsändamålet för kvartersområdet och bestämmelsen om hustyp per byggnadsyta samt byggnadsytans gräns, bestämmelsen att bygga fast i byggnadsytans gräns, bestämmelsen att ansluta byggnader till varandra med konstruktioner, kravet på bilplatser, kravet på cykelplatser och bestämmelserna om byggande av gemensamma utrymmen. Undantag och motiveringar till dessa beskrivs noggrannare nedan.

Projektet Ankkallinna omfattar åtta låghus i två våningar, åtta parhus i två våningar, två byggnader med hjälputrymmen och ett sophus. Projektet omfattar sammanlagt 54 bostäder. Bilplatserna placeras på tomterna på marknivån.

Bakgrund:

I detaljplanen för Majberget anvisas många kvartersområden för småhus och flervåningshus som lämpar sig för s.k. byggande i bolagsform. Det är typiskt att dessa områden byggs senare än tomter för fristående småhus, men om dessa områden inte byggs så präglas området lätt av dessa obebyggda områden långt efter att tomterna för småhus har byggts. Markpolitiken har kraftigt marknadsfört tomter i bolagsform i Majberget. Sisco Oyj har varit mycket intresserat av att bygga på kvartersområdena för småhus i två våningar i områdets mellersta del. I första skedet har två tomter i området reserverats för byggföretaget, och dessa tomter stöder sig på raden av fristående småhus norr om gatan när tomterna är bebyggda. Beslut om överlåtelse av följande tomter i kvarteret fattas separat, och det är inte nödvändigtvis Sisco Oyj som bygger på dessa tomter.

Fastställd landskapsplan:

Område för tätortsfunktioner.

Delgeneralplan för de centrala delarna:

Bostadsområde dominerat av småhus (AP). Den gata som i detaljplanen senare fått namnet Solbackavägen är en trafikled som i generalplanen anvisas med beteckningen regionalt viktig förbindelseväg/matargata. Vid gatan har också anvisats en gång-

och cykelväg.

Lagakraftvunnen detaljplan 456, Majberget, godkänd 11.4.2012: Kvartersområde för småhus (AP-3). Till förfogande för invånarna ska byggas minst en husbastu/20 bostäder samt en till husbastun hörande avsvalkningsmöjlighet utomhus samt hobby-, samlings-, arbets- och motsvarande gemensamma utrymmen minst 2 % av tomtens våningsyta. Kravet på bilplatser: 1 bilplats/80 m²-vy, dock minst 1,5 bilplats/bostad. Dessutom ska en gästplats/700 m²-vy byggas. För cyklar ska ett täckt förvaringsutrymme med 1 cp/40 m²-vy reserveras, dock minst 3 cp/bostad

I detaljplanen anvisas en stor byggnadsyta på båda tomterna och i mitten av byggnadsytan anvisas en för lek och utevistelse reserverad del av område (le). För tomten 6009-1 och en del av tomten 6009-2 gäller användningsändamålet as-1 som preciserar en byggnadstyp per byggnadsyta. Detta innebär att småhus med en eller två bostäder får byggas på byggnadsytan. För byggnader och bilplatser har anvisats riktgivande byggnadsytor. På de tomtgränser som ligger mot kvartersområdet finns breda delar av område reserverade för allmän gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten (pp/t). I byggnadsytans gränser mot Tarkmansvägen och Solbackavägen/Soldalsvägen anger pilen att byggnaden ska byggas fast i gränsen. Södra delen av tomten 6009-1 har anvisats som del av tomt där träd och buskar skall planteras och där trädbeståndet skall bevaras.

Byggrätten för tomten 6009-1 är 1 600 m²-vy och byggrätten för tomten 6009-2 är 1 700 m²-vy. Våningstalet är två (II) och beteckningen är bindande, dvs. beteckningen måste absolut följas.

I planens allmänna och särskilda bestämmelser fastställs bl.a. att byggnadernas huvudsakliga byggmaterial är trä. Byggnaderna bör anslutas till varandra med hjälp av skyddstak, portkonstruktioner, staket eller motsvarande kopplande konstruktioner. I planen finns också bestämmelser om takform. Planen innehåller också separata bygganvisningar. I bygganvisningarna ingår allmänna anvisningar bl.a. för energieffektivitet, kvartersområdets gränsning till gaturummet samt för planering av byggnader, fasadmaterial och färgsättning.

Grannarnas anmärkningar:

Norr om fastigheterna finns fyra tomter för småhus. Innehavarna av dessa tomter hade inget att anmärka.

Övrigt:

I en bilaga till ansökan om undantag beskrivs elva undantag med motiveringar. Dessa kan behandlas som sex helheter enligt tema. Med sökanden förhandlades 13.10.2016 och 10.11.2016 då temat var undantag från detaljplanen och hur dessa kan motiveras.

I förhandlingarna betonade sökanden också att sökanden är villig att ansöka om ändring av tomtindelningen för att kunna stycka fastigheterna så att de är mindre än 1 200 m²-vy, varvid man inte behöver bygga ett skyddsrum. Det är inte fråga om ett undantag från detaljplanen även om tomtindelningen är bindande enligt detaljplanen. I detta sammanhang kan man berätta om stadens nya riktlinje för detta. Staden har meddelat sökanden att även om staden tidigare har ändrat tomtindelningen för att undvika byggande av skyddsrum, kommer Borgå stad inte i fortsättningen att göra så här. Att kringgå skyldigheten att bygga ett skyddsrum är inte en tillräcklig grund för att indela tomten.

Sökta undantag från detaljplanen och bedömning av dem:

Undantag gällande användningsändamålet för kvartersområdet och bestämmelsen om hustyp per byggnadsyta

Användningsändamålet för kvartersområdet, kvartersområde för småhus (AP-3), utesluter möjligheten att bygga ett flervåningshus. För en stor del av fastigheterna gäller också följande preciserande bestämmelse om hustyp: byggnadsyta för småhus med en eller två bostäder (as-1).

Sökanden vill bygga parhus enligt detaljplanen. En del av byggnaderna skulle dock vara låghus med högst sex bostäder. En praktisk motivering för detta är att ersätta en del av rad- eller parhusbostäderna i två våningar, som brukar bli relativt stora, med små höghusbostäder i en våning som bättre svarar på den nuvarande situationen på bostadsmarknaden. Med tanke på stadsbilden har den ändrade hustypen inga betydande konsekvenser för områdets eftersträvade intryck. Eftersom det är viktigt att området blir bebyggt och att bostadsutbudet på det sättet blir mångsidigare, kan dessa undantag motiveras.

Undantag från byggnadsytans gräns

Alla byggnader placeras på byggnadsytan. Bilplatser placeras också i tomternas mellersta delar där de ligger utanför byggnadsytan. På tomten 6009-2 ligger en del av området med sju bilplatser utanför byggnadsytan och sträcker sig till en del av området reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten. Det verkar inte finnas någon annan lyckad lösning för att placera bilplatser. Placeringen av bilplatserna medför dock inte olägenhet eftersom lek- och vistelseområden kan placeras på båda tomterna på ett lyckat sätt. Området reserverat för gång- och cykeltrafik som ligger på tomternas gräns är sammanlagt 14 meter brett, och avsikten har varit att området bildar en trivsam gångväg med omgivande planteringar. En del av bilplatserna sträcker sig till detta område, men de gör ett intryck av att de är en del av områdena med planteringar vid gångvägen, och därför medför de inte olägenhet för att använda gångvägen i enlighet med detaljplanen.

Också de bostadsgårdar på tomten 6009-1 som på en bredd av fem meter placeras på den södra delen av tomten som ska planteras kan tolkas vara undantag från byggnadsytans gräns.

Bostadsgårdarna är dock områden som ska planteras, med undantag av några terrasskonstruktioner. Syftet med planen var att anvisa ett parkliknande område i tomtens södra del. Om bostadsgårdarna inte räknas med, är detta parkliknande område cirka 470 m² stort, vilket innebär att undantaget inte är av betydelse i förhållande till den markanvändning som avses i planen.

I ansökan nämns riktgivande små områden reserverade för bilplatser där bilplatser inte kan placeras. Det är dock inte fråga om ett undantag från planen eftersom beteckningen inte är bindande.

I ansökan nämns också ett undantag som gäller placering av ett lek- och vistelseområde. Detaljplanebestämmelsen är till denna del riktgivande, och i ansökan anges tre ställen där man på ett lyckat sätt har placerat lek- och vistelseområden på fastigheternas gårdar.

Undantag från att bygga fast i byggnadsytans gräns

För att skapa stadsbilden fastställer detaljplanen att byggnaderna ska placeras fast i byggnadsytans gräns vid kvarterets yttre kanter. Denna bestämmelse uppfylls inte i alla ställen eftersom det finns balkonger, terrasser och dominerande terrängformer utanför byggnadernas ytterväggslinje. Det är dock fråga om ett relativt mindre undantag med tanke på stadsbilden eftersom byggnadernas vägglinje är enhetlig, varvid det stadsbildsmässiga målet uppfylls med hjälp av väggens och takskäggets linjer.

Undantag från bestämmelsen att ansluta byggnader till varandra med konstruktioner

Enligt detaljplanen bör byggnaderna anslutas till varandra med hjälp av portkonstruktioner, staket eller motsvarande kopplande konstruktioner. Med bestämmelsen eftersträvas en enhetlig fasad mot gatan. Det kommer att byggas relativt många byggnader, och på grund av terrängformer är det inte i alla ställen naturligt att ansluta byggnader till varandra med konstruktioner i enlighet med bestämmelsen. Det är möjligt att avvika från bestämmelsen eftersom byggnaderna placeras nära varandra och de bildar en tillräcklig enhetlig rad av fasader mot gatan även med denna lösning.

Undantag från kravet på bilplatser

I detaljplanen stämmer kravet på bilplatser överens med användningsändamålet för kvartersområdet och den separata bestämmelsen om hustyp. Kravet är 1 bilplats/80 m²-vy, dock minst 1,5 bilplats/bostad. Dessutom ska en gästplats/700 m²-vy byggas. Utgångspunkten har varit att bostäderna är i två våningar och att deras genomsnittliga storlek därför är relativt stor. När det gäller byggande av små bostäder är kravet på bilplatser per bostad

onödigt stort, vilket inte ens motsvarar det verkliga bilplatsbehovet.

Förhandlingar har förts med sökanden om ett antal bilplatser som kan motiveras med tanke på projektets karaktär och som på bästa möjliga sätt motsvarar det verkliga bilplatsbehovet. Av situationsplanen enligt ansökan framgår den planerade fördelningen av bostäder och deras genomsnittliga storlek, och utgående från detta är det möjligt att bedöma hur realistisk lösningen för bilplatserna är. Ansökan är dock inte en genomförandeplan men man har redan gjort detaljerade undersökningar för ansökan. Bilplatsbehovet har dimensionerats så att dimensioneringen för enrummare är 0,9 bilplats/bostad och dimensioneringen för de övriga bostäderna är 1 bilplats/bostad. Enligt ansökan omfattar projektet 54 bostäder och 3 287 m²-vy då ytterväggens tjocklek är 250 mm. Antalet bilplatser som byggs är 54. Då är utbudet av bilplatser för hela projektet 1 bilplats/61 m²-vy och 1 bilplats/bostad inklusive gästplatser. Som jämförelse kan man konstatera att stadsutvecklingsnämnden 30.8.2016 (§ 148) beviljade Borgå A-bostäder Ab undantag från kravet på bilplatser i detta detaljplaneområde så att kravet blev 0,8 bilplats/bostad, det var dock fråga om ett flervåningshus. Detta innebär att undantaget också i fråga om Asunto Oy Porvoon Ankkalinnä kan motiveras.

Undantag från kravet på cykelplatser

Enligt detaljplanen ska ett täckt förvaringsutrymme med 1 cp/40 m²-vy reserveras för cyklar, dock minst 3 cp/bostad.

Frågeställningen motsvarar undantaget från kravet på bilplatser.

Antalet bostäder som byggs under projektet och deras storlek avviker från målen i detaljplanen, och undantaget från användningsändamålet för kvarterområdet och bestämmelsen om hustyp leder också till behovet att bevilja undantag från kravet på cykelplatser. Med sökanden förhandlades att följande krav är mer ändamålsenligt: 1 cp/40 m²-vy, dock minst 1 cp/bostadsrum. Man avviker alltså inte från bestämmelsen som är bunden till våningsytan men kravet på cykelplatser per bostad preciseras så att det bättre motsvarar bostädernas storlek. Det är dock möjligt och lätt att vid behov bygga fler cykelplatser utan tak.

Undantag från bestämmelser som gäller byggande av gemensamma utrymmen

Enligt planbestämmelserna ska man bygga en husbastu/20 bostäder i området. Med denna bestämmelse eftersträvas gemenskap och å andra sidan också energieffektivitet. Enligt ansökan kommer man att bygga bastur i alla bostäder. Detta är inte förbjudet enligt planen. Enligt byggföretagets koncept byggs basturna så att det är lätt att bygga om dem till grovkök. Eftersom man knappast skulle använda husbastun är det motiverat att avstå från att kräva att en husbastu byggs.

Enligt ansökan byggs hobby- och samlingsutrymmen och

motsvarande gemensamma utrymmen så att de utgör 2 % av tomtens våningsyta enligt planen, men dessa utrymmen byggs så att de är i gemensamt bruk på dessa två tomter. Eftersom kravet på yta uppfylls, är det egentligen inte fråga om ett undantag från planen utan ett effektivt byggande av gemensamma utrymmen genom servitutsreglering. I samband med beredningen av bygglov kontrolleras att skyldigheten uppfylls.

Bilagor:

områdets läge

situationsplan

sökta undantag från detaljplanen

Bsd:

Projektet medför inte olägenhet för planläggningen, genomförandet av planen, annan reglering av områdesanvändningen eller miljöbilden eller har inga menliga konsekvenser för användningen av det omgivande byggnadsbeståndet. Stadsutvecklingsnämnden godkänner undantagen som gäller användningsändamålet för kvartersområdet och bestämmelsen om hustyp per byggnadsyta samt byggnadsytans gräns, bestämmelsen att bygga fast i byggnadsytans gräns, bestämmelsen att ansluta byggnader till varandra med konstruktioner, kravet på bilplatser, kravet på cykelplatser och bestämmelserna om byggande av gemensamma utrymmen, med villkoret att:

- dimensioneringen av bilplatser är 1 bilplats/85 m²-vy enligt kravet, dock minst 1 bilplats/bostad, med undantag av bostäder med ett rum för vilka ska reserveras 0,9 bilplats/bostad.
- ett täckt förvaringsutrymme med 1 cp/40 m²-vy ska reserveras för cyklar, dock minst 1 cp/bostadsrum.
- de intilliggande byggnadernas ytterväggar vid byggnadsytans gränser vid Tarkmansvägen och Solbackavägen samt Soldalsvägen har en enhetlig linje i enlighet med situationsplanen enligt ansökan.

Beslutet är i kraft i två år och inom den tiden ska man söka ett bygglov som motsvarar ansökan.

Beslut:

Stadsutvecklingsnämnden godkände undantagen som gäller användningsändamålet för kvartersområdet och bestämmelsen om hustyp per byggnadsyta samt byggnadsytans gräns, bestämmelsen att bygga fast i byggnadsytans gräns, bestämmelsen att ansluta byggnader till varandra med konstruktioner, kravet på bilplatser, kravet på cykelplatser och bestämmelserna om byggande av gemensamma utrymmen, med villkoret att:

- dimensioneringen av bilplatser är 1 bilplats/85 m²-vy enligt kravet, dock minst 1 bilplats/bostad, med undantag av bostäder med ett rum för vilka ska reserveras 0,9 bilplats/bostad.
- ett täckt förvaringsutrymme med 1 cp/40 m²-vy ska reserveras för cyklar, dock minst 1 cp/bostadsrum.

- de intilliggande byggnadernas ytterväggar vid byggnadsytans gränser vid Tarkmansvägen och Solbackavägen samt Soldalsvägen har en enhetlig linje i enlighet med situationsplanen enligt ansökan.

Beslutet är i kraft i två år och inom den tiden ska man söka ett bygglov som motsvarar ansökan.

AURINKOLAAKSON

AURINKOKOMPLETTI



638-13-6010-7

638-13-6010-6

638-13-6010-5

638-13-6010-4

638-13-6010-3

638-13-6010-2

638-13-6009-3

638-13-6009-5

638-13-6009-4



As Oy Porvoon Ankkalinnan, Tarkmansintie 11-13, 06150 Porvoo, kiinteistöt 638-13-6009-1 ja 638-13-6009-2

RAKENTAMISSUUNNITELMIIN ESITETYT POIKKEAMISET ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSISTÄ JA ALUEEN RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

1. Alueella osoitettu AP-3 on asuinpientalojen korttelialue. Rakennusala on myös osoitettu as-1, Yksi- tai kaksiasuntoisten pientalojen rakennusala.

Poikkeaminen: Rakennetaan pientalomaisia luhtiasuntoja, joiden ulkomuoto ei poikkea 1- tai 2-asuntoisesta, 2 kerroksisesta asuinrakennuksesta. Kaupunkikuva säilyy arkkitehtonisten tavoitteiden mukaisena ja pientalomaisena.

2. Alueelle on osoitettu ohjeellisesti monta tonttikohtaista erillistä pientä autojen pysäköintiin osoitettua aluetta

Poikkeaminen: Tonteille 1 osoitetut autopaikkojen alueet eivät riitä. Tontille rakennettavien autopaikkojen ala on suurempi kuin osoitettu, joten tontin keskelle osoitetusta leikkialueesta osa käytetään autopaikoitukseen.

3. Autopaikkavaatimus 1ap/80 k-m²/, kuitenkin vähintään 1.5ap/asunto. Lisäksi on rakennettava yksi vieraspaikka/ 700 k-m².

Poikkeaminen: Koska moni asunnoista on yksiöitä, käytetään autopaikkamäärää 0.9ap/asunto yksiöissä ja 1ap/asunto sitä suuremmissa asunnoissa. Myöskin autopaikoituksen pinta-ala on tällöin kohtuullinen.

4. Leikkipaikkojen sijoitus tonteilla

Poikkeaminen: Leikkipaikat eivät sijoitu täysin kaavassa esitettyihin paikkoihin tontilla, osa autopaikoista edellyttää leikkipaikkojen uudelleen sijoittelua vaikeasta rakentamismaastosta johtuvista syistä

5. Tontin 1 eteläpuolelle on asemakaavassa osoitettu säilytettävä yhteinen puistoalue.

Poikkeaminen: Yhteisestä puistoalueesta pohjoisosa 5m syvyydeltä käytetään asuntojen terassien ja pihojen alaksi. Muualla alueen sisällä säilytetään olemassa oleva maasto ja puut. Itse asuinrakennukset eivät ylitä rakennusalueen rajaa.

6. Poikkeaminen määrätystä rajaon rakentamisesta

Poikkeaminen: Rakennukset eivät sijoitu esitettyyn määrättyyn rakennusrajaan kaikilta osin

7. Rakennusten liittäminen toisiinsa porttirakenteilla, aidoilla tai vastaavilla kytkevillä rakenteilla

Poikkeaminen: Maastomuodot ja korkeuserot edellyttävät rakennusten voimakasta porrastamista ja se ei mahdollista kytkevien rakenteiden toteuttamista kaikkiin rakennuksiin

8. Yksi talosauna/ 20 asuntoa, sekä talosaunaan liittyvä vilvoittelumahdollisuus ulkona

Poikkeaminen: Ei rakenneta talosaunaa, vaan jokaisessa asunnossa on sauna, joka on mahdollista muokata esim. kodinhoitokäyttöön. Lauteet ovat helposti irrotettavia.



9. Harraste-, kokoontumis, työskentely- ja vastaavia yhteistiloja vähintään 2% tontin kerrosalasta

Poikkeaminen: Ko. tilat järjestetään yhteisjärjestelysopimuksella yhteisiksi korttelin 6009 tonttien 1 ja 2 kesken

10. Polkupyörille varattava katettua 1pp/40 ke-m², kuitenkin vähintään 3 pp asunto

Poikkeaminen: Polkupyöriä varten rakennetaan katettua tilaa vähintään 1pp/40 ke-m² ja vähintään 1pp/asuinhuone

11. 7kpl autopaikkoja ylittää osittain rakennusalueen rajan (esitetty 11.11.2016 päivätyssä asemakuvassa)

Helsingissä, 18. marraskuuta 106

Jukka Tapola, projekti-insinööri, 040 8248711, jukka.tapola@sisco.fi