

Åbo stad	§	Sammanträdes datum	Ärende nr	1
Stadsplanerings- och miljönämnden	187	06.06.2017	3	
Stadsstyrelsen	95	12.03.2018	12	
Stadsfullmäktige	56	19.03.2018	8	

13189-2014 (613, 627)

Förslag till detaljplaneändring samt tomtindelning och ändring av tomtindelning; "Gubbhemmet", (VI) 6:e stadsdelen (adr. Multavierugatan 5, Logarvaregatan 3) (31/2015)

Sammandrag:

Genom detaljplaneändringen bildas egna tomter för Servicehuset Wilen (f.d. Gubbhemmet, YSA-1) och flervåningshuset i bostadsaktiebolaget Asunto Oy Turun Parkinkartano (AK-1) i hörnet av Logarvaregatan och Väverigatan. Gubbhemmets gamla och kulturhistoriskt värdefulla huvudbyggnad och gård skyddas. Därtill planläggs en utbyggnad av servicehuset. På kvartersområdet YSA-1 anges byggnadsrätten med exploateringsstal $e=1.3$, vilket innebär att totalt 10 250 v-m² får byggas. Byggrätten på kvartersområdet AK-1 blir 4 050 v-m², som är vad som använts. Multavierugatan omvandlas vid kvarteret till gårdsgata.

Spmnd § 187

Stadsplanering, planläggning, planläggningsarkitekt Katja Tyni-Kylliö
24.5.2017:

Ett förslag till detaljplaneändring för "Gubbhemmet" (31/2015), daterad 15.3.2017 och ändrad 24.5.2017 med anledning av utlåtanden, har utarbetats för VI:e stadsdelen. Initiativtagare till ändringen är Gubbhemmet i Åbo r.f. med en ägarandel på 77,05 % av tomt 25.-1.

Nuläget och plansituationen beskrivs i punkt 3, *Lähtökohdat (Utgångspunkter)* i planbeskrivningen (i tilläggs materialet).

Planläggningsskeden och växelverkan

Stadsplanerings- och miljönämnden antecknade programmen för deltagande och bedömning för kännedom 12.1.2016 § 7. Programmen för deltagande och bedömning var offentligt framlagda 15.1–16.2.2016, och två åsikter lämnades in. Planen anhängiggjordes 30.1.2016 och meddelades i planläggningsöversiktterna för 2016 och 2017.

Stadsplanerings- och miljönämnden godkände 26.4.2016 § 116 utkastet till detaljplaneändring daterat 30.3.2016 som grund för förslaget.

Förslaget till detaljplaneändring (daterad 15.3.2017) var ute på remiss 24.3–28.4.2017 och framlagt 27.3–25.4.2017. Inga anmärkningar lämnades in.

Sammandragen av åsikterna tas upp i punkt 4.3, *Asemakaavan tavoitteet (Mål för detaljplanen)* i planbeskrivningen (i tilläggs materialet).

Sammandragen av utlåtandena beskrivs i punkt 4.4.1, *Lausunnot (Utlåtanden)* i planbeskrivningen (i tilläggs materialet). Byggnadstillsynen, Egentliga Finlands regionala räddningsverk, Fastighetsaffärsverket, museicentralen och Åbo Vattenförsörjning Ab hade inget att anmärka om förslaget till detaljplaneändring.

Åbo stad	§	Sammanträdes datum	Ärende nr	1
Stadsplanerings- och miljönämnden	187	06.06.2017	3	
Stadsstyrelsen	95	12.03.2018	12	
Stadsfullmäktige	56	19.03.2018	8	

På grund av ett fjärrvärmerör på tomtgränsen justerades byggnadsytan i hörnet av Gubbhemsstigen och Multavierugatan på nytt. På grund av fjärrvärmeröret och Turku Energia Sähköverket Oy:s kablar tilläggs en bestämmelse för den del av området som ska planteras invid Gubbhemsstigen som tillåter placering av ledningar som betjänar samhällsteknisk försörjning i området.

Utifrån ovan nämnda ändringar som gjordes 24.5.2017 i plankartan och beskrivningen är det inte nödvändigt att på nytt lägga fram detaljplaneändringen.

Beskrivning av detaljplanen

Genom detaljplaneändringen bildas egna tomter för f.d. Gubbhemmet, dvs. Servicehuset Wilen, och flervåningshuset i bostadsaktiebolaget Asunto Oy Turun Parkinkartano i hörnet av Logarvaregatan och Väverigatan. Gränsen mellan kvartersområdet för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YSA-1) och kvartersområdet för flervåningshus (AK-1) fastställs enligt de byggda gårdskonstruktionerna, såsom stödmurarna och staketet, och flervåningshustomten får en areal på 2 317 m² som motsvarar bolagsaktiebolaget Asunto Oy Turun Parkinkartanos ägarandel enligt avtalet om delning av besittningen.

I regel har detaljplaneändringen grundat sig på de projektplaner för utbyggnad av servicehuset som Gubbhemmet i Åbo r.f. har låtit göra. I samband med beredningen av detaljplanen har placeringen av nybyggnaden godkänts både ur en kulturhistorisk och en stadsbildlig synpunkt. De preliminära planerna för utbyggnaden omfattar cirka 3 300 v-m². Utbyggnaden möjliggörs genom att tillåta att byggnaden mot Gubbhemsstigen höjs med en våning samt genom att bygga en byggnadsdel med två våningar mellan byggnaden och Gubbhemsstigen och en högst fem våningar hög byggnadsdel i hörnet av Multavierugatan och Gubbhemsstigen. Byggandet av utbyggnaden har styrts på det sätt som avses i punkt 5.2 *Ympäristön laatus koskevien tavoitteiden toteutumisen (Uppnåendet av mål gällande miljö kvaliteten)* i planbeskrivningen (i tilläggs materialet). På kvartersområdet YSA-1 anges omfattningen av byggandet med exploateringsstal $e=1.3$, vilket innebär att byggrätten uppgår till 10 250 v-m².

Den arkitektoniskt, stadsbildligt och historiskt värdefulla byggnaden som blev färdig och togs i bruk som åldringshem 1907 ska skyddas. Naturstensmurena vid huvudentrén får beteckningen stadsbildligt och historiskt mycket värdefull konstruktion som inte får rivas.

Parkgården har ansetts ha särskilt miljövärde och den betecknas som område på vilket kulturhistoriska gårdskonstruktioner och planteringar ska bevaras.

Byggrätten på kvartersområdet AK-1 blir 4 050 v-m², som är vad som använts. Bilplatser, lägenhetsförråd och förråd för utomhusredskap får byggas utöver den angivna byggrätten.

Multavierugatan omvandlas vid kvarteret till gågata och Gubbhemsstigen till gata som i sin helhet tillåter servicetrafik och reserveras för gång- och cykeltrafik. Under Multavierugatan får byggas en förbindelsegång till Candolinska servicehemmet som förenar kvarteren utöver den angivna byggrätten.

På kvartersområdet för flervåningshus AK-1 är minimikravet på antalet bilplatser 1 bilplats/100 v-m². På kvartersområdet YSA-1 ska bilplatser anvisas den

Åbo stad	§	Sammanträdet datum	Ärende nr	1
Stadsplanerings- och miljönämnden	187	06.06.2017	3	
Stadsstyrelsen	95	12.03.2018	12	
Stadsfullmäktige	56	19.03.2018	8	

mängd som förutsätts av användningsändamålet för tomten, inklusive den ledsagande trafik som behövs för verksamheten. Kalkyler över tillräckligt antal bilplatser ska läggas fram i byggnadstillståndsskedet. Bilplatser för kvartersområdet YSA-1 får anvisas på kvartersområdet AK-1 i kvarter 25 eller i en parkeringsanläggning på högst 300 m avstånd. På kvartersområdet AK-1 har sammanlagt 58 bilplatser byggts med beaktande av att 13 av dem ägs av servicehuset och används av personalen. Enligt våningsytan som överensstämmer med det huvudsakliga användningsändamålet behöver bolagsaktiebolaget Asunto Oy Turun Parkinkartano 42 bilplatser.

I planbeskrivningen finns en noggrannare beskrivning av detaljplanen jämte de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför.

Följande skede

Förslaget till detaljplaneändring behandlas i stadsstyrelsen och stadsfullmäktige efter att markanvändningsavtalet mellan staden och den privata markägaren har undertecknats.

Lagrum som tillämpas

Markanvändnings- och bygglagen 52 §, 54 §, 55 §, 57 §, 59 §, 62 §, 63 §, 65 §,

66 § och 82 §.

Markanvändnings- och byggförordningen 24 §, 25 §, 27 §, 28 §, 30 §, 31 §, 32 § och 32a §.

Bilaga 1	Redogörelse "Gubbhemmet" (på finska)
Bilaga 2	Statistikblankett "Gubbhemmet" (på finska)
Bilaga 3	Karta "Gubbhemmet"

Tf. sektordirektör Christina Hovi:

Förslag	Stadsplanerings- och miljönämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att förslaget till detaljplaneändring för "Gubbhemmet", daterad 15.3.2017 och ändrad på basis av utlåtanden 24.5.2017, föreläggs stadsfullmäktige för godkännande. I samband med detaljplanen godkänns de bindande tomtindelningarna och ändringarna av tomtindelning VI-25.-2 och 3.
Beslut	Förslaget godkändes.

Ssn § 95

Stadssekreterare Pia Bergström, 5.3.2018:

Förslaget till detaljplaneändring för "Gubbhemmet" och de bindande tomtindelningarna och ändringarna av tomtindelning VI-25.-2 och 3 har godkänts i stadsplanerings- och miljönämnden 6.6.2017. Markanvändningsavtalet mellan parterna har undertecknats 1.3.2018.

Åbo stad	§	Sammanträdetets datum	Ärende nr	1
Stadsplanerings- och miljönämnden	187	06.06.2017	3	
Stadsstyrelsen	95	12.03.2018	12	
Stadsfullmäktige	56	19.03.2018	8	

Bilaga 1	Karta "Gubbhemmet"
Tilläggsmaterial 1	Beskrivning "Gubbhemmet" (på finska)
Tilläggsmaterial 2	Statistikblankett "Gubbhemmet" (på finska)

Stadsstyrelsens förslag

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna det 15.3.2017 daterade och 24.5.2017 på basis av utlåtanden ändrade förslaget till detaljplaneändring för "Gubbhemmet". I samband med detaljplanen godkänns de bindande tomtindelningarna och ändringarna av tomtindelning VI-25.-2 och 3.

Beslut Förslaget godkändes.

Schauman anmälde jäv och avlägsnade sig från mötet för den tid ärendet behandlades.

Lindfors fungerade som protokolljusterare vid behandlingen av detta ärende.

Sfm § 56

Bilaga 1	Karta "Gubbhemmet"
----------	--------------------

Stadsstyrelsens förslag

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna det 15.3.2017 daterade och 24.5.2017 på basis av utlåtanden ändrade förslaget till detaljplaneändring för "Gubbhemmet". I samband med detaljplanen godkänns de bindande tomtindelningarna och ändringarna av tomtindelning VI-25.-2 och 3.

Beslut Förslaget godkändes.