

## **DELGENERALPLAN FÖR KUNGSPORTEN OCH ESTBACKA KORT BESKRIVNING AV UTKASTET TILL DELGENERALPLAN 29.10.2013**

### **Mål för delgeneralplanarbetet**

Delgeneralplanen för Kungsporten och Estbacka utarbetas i huvudsak för det område som enligt delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd av stadsfullmäktige år 2004) är ett utredningsområde. Fullmäktige beslutade år 2003 att i området placeras bl.a. två stora detaljhandelsenheter. Landskapsplanens lösningar har dock inte gjort det möjligt att planlägga stora handelsenheter i Kungsporten. Också markanvändnings- och bygglagens bestämmelser om detaljhandel ändrades 15.4.2011, och ändringarna medför även att affärer som kräver mycket utrymme omfattas av styrningen av stora handelsenheter.

Stadsfullmäktige fastställde år 2012 nya principer för utveckling av handeln i Borgå till följd av konsekvensbedömningen av handelns projekt och situationen med landskapsplanen.

- De viktigaste områdena för handeln i Borgå är centrum, Kungsporten och Östermalm. Närservicen i bostadsområden kompletterar handelsutbudet. Centrum, Kungsporten och Östermalm har tydligt olika kommersiella roller som kompletterar varandra så bra som möjligt.
- Borgå centrum är en levande handelsplats med stor dragningskraft, där det finns ett mångsidigt utbud av specialhandel (små specialaffärer, varuhus m.m.) samt kommersiella, kulturella och offentliga tjänster. I centrum (inklusive västra åstranden) skapar man förutsättningar för dessa tjänster.
- Kungsporten är en lämplig plats för stora enheter och utrymmeskrävande specialhandel, som på grund av verksamhetens karaktär inte är lämplig eller ens möjlig att placera i Borgå centrum. Kungsporten kompletterar utbudet i centrum och då det gäller handelsstrukturen i området beaktar man serviceutbudet i Borgå centrum och Östermalm. Den naturliga riktningen för utvecklingen av Kungsporten är fortfarande utrymmeskrävande handel och annan specialhandel som är lämplig i området, samt moderna stora dagligvarubutiker.
- Östermalm utvecklas fortfarande som ett område med ett omfattande utbud av varor och affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme.
- För att garantera en lokalt balanserad servicestruktur ska det finnas närbutiker på olika håll i staden.
- Genom planläggningen skapar man förutsättningar för ett tillräckligt och flexibelt affärsbyggande och möjligheter till expansion på lång sikt.

Därutöver är mål för delgeneralplanen att

- utnyttja områdets goda logistiska läge och de möjligheter området erbjuder för utveckling av näringslivet. I delgeneralplanen undersöks möjligheter för att reservera nya områden för arbetsplatser.
- förbättra Kungsportens tillgänglighet och trafikens framkomlighet och säkerhet, samt att minska olägenheter som trafiken medför
- bereda sig på de utvecklingsbehov utbildningstjänsterna har. Stadsfullmäktige beslutade 29.5.2013 att lokalitetsfrågan inom yrkesutbildningen på andra stadiet avgörs med ett campus genom att bygga lokaler för Inveon och Point College på Styrmanvägen och att bygga ut Amisto.
- att undersöka möjligheterna att utvidga bebyggelsen. Den nya bebyggelsen placeras så att den kompletterar den befintliga och tätar markanvändningen, men beaktar landskapet och naturförhållanden samt störande faktorer i miljön (speciellt buller).
- reservera tillräckligt med områden för närrekreation och friluftsliv i lämpliga områden. Rekreations- och grönområden definieras så att de tillsammans med rekreationsområdena utanför planområdet bildar ett enhetligt nätverk.

## Beskrivning av utkastet till delgeneralplan

Kungsporten utvecklas till ett regionalt centrum för stora handelsenheter och speciellt affärer som kräver mycket utrymme. I området finns drygt 50 000 m<sup>2</sup>-vy affärslokaler (bl.a. bil-, båt-, järn-, möbel och trädgårdsaffärer). Före år 2035 kan det byggas ca 75 000 m<sup>2</sup>-vy nya affärslokaler i området. Dimensioneringen av handeln enligt utkastet till delgeneralplan stämmer överens med landskapsplanen som fastställs inom kort: det är möjligt att bygga totalt 125 000 m<sup>2</sup>-vy affärslokaler i området.

Utvidgningsområdena för handeln placeras direkt bredvid handelskvarteren på platser som med tanke på trafiken och handeln är bäst. Handelsområdet utvidgas också nordöst om Mäntsälavägen och över motorvägen mot sydöst. Områden för stora detaljhandelsenheter anvisas med beteckning KM-2 i utkastet till delgeneralplan. I utkastet finns sammanlagt 40,7 ha KM-2-områden. Områdesreserveringar för stora handelsenheter och den tillåtna dimensioneringen förutsätter att områdena detaljplanläggs och byggs rätt så effektivt.

Utöver detaljhandelsenheter av regional betydelse kan man i området placera nya stora dagligvaruheter och andra stora enheter för specialvaruhandel av regional betydelse som enligt konsekvensbedömningen inte medför betydande skadliga konsekvenser för de kommersiella tjänsterna i Borgå centrum eller för handelns servicenät.

I och med trafiklösningarna i planutkastet har man strävat efter att ansluta Kungsportens område till den övriga stadsstrukturen bättre än nu. Ryttmästargatan förlängs till landsväg 170 (Helsingforsvägen) och vidare till Alkrogvägen och utgör en smidig förbindelse från Gammelbacka och Tolkis till Kungsporten. Från Ryttmästargatan har man anvisat en matargata även förbi Amisto till Västra Mannerheimleden, korsningen av Hornhattulavägen. Den nya förbindelsen ansluter Kungsportens alla fyra sektorer till varandra. Förbindelsen fungerar också som en förbindelse till Hornhattula och på lång sikt i och med den nya norra bron även som en förbindelse från stadens norra delar till Kungsporten. Med de nya gatuförbindelserna förenas området för yrkesläroanstalter (nuvarande Amistos område) till Kungsportens utvecklingssektorer. De nya trafikförbindelserna möjliggör också utveckling av goda kollektivtrafikrutter. I utkastet anvisas gång- och cykelvägar i anslutning till de nya matargatorna. Dessutom anvisas gång- och cykelvägar från nya bostadsområden mot Estbacka och Pepot. I utkastet beaktas också att stationen för den planerade HEPI-banan (österut från Helsingfors) ligger alldeles utanför planeringsområdet.

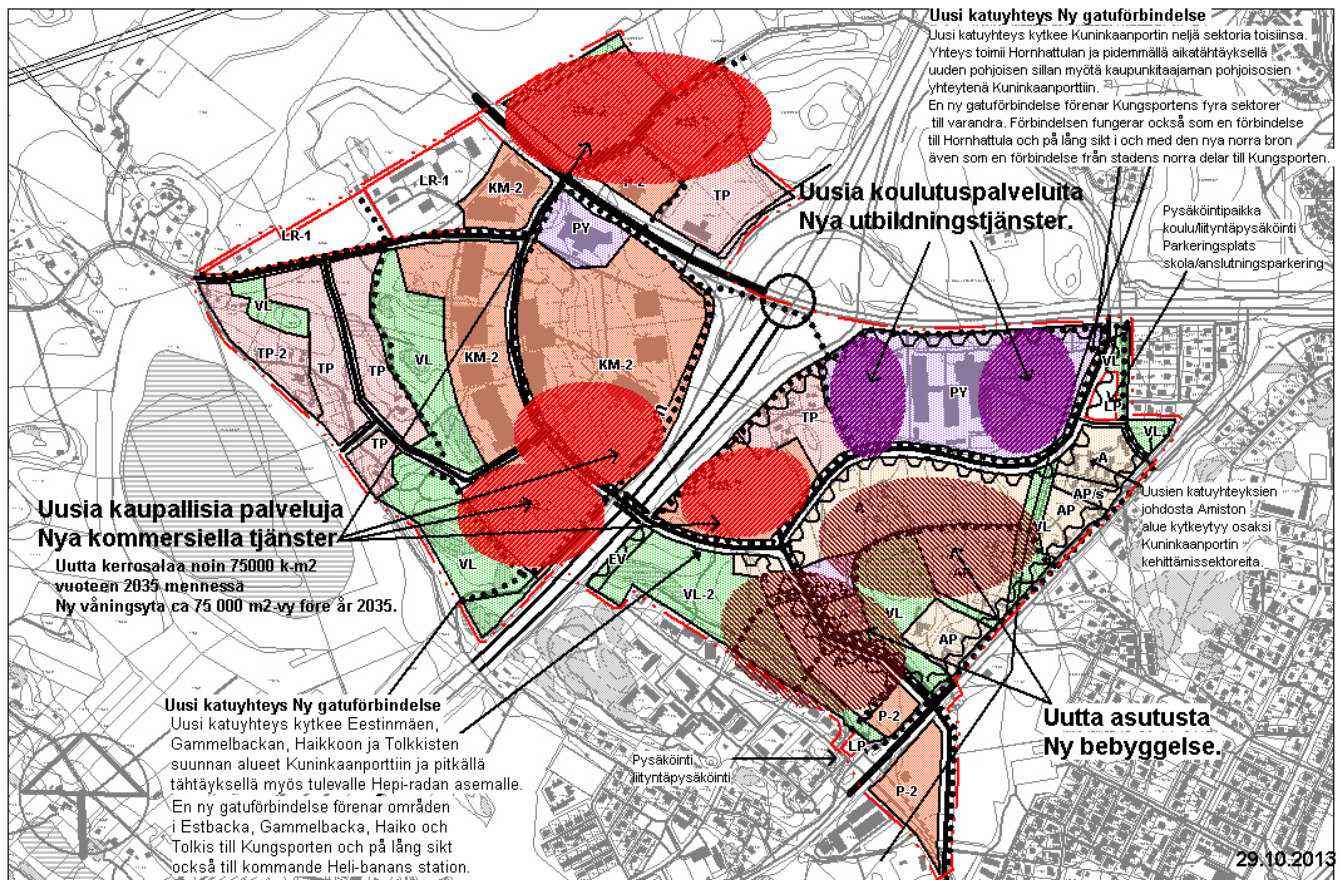
I utkastet till delgeneralplan bereder man sig på att i området utveckla ett campus för läroanstalter på andra stadiet. I campusområdet torde studera ca 1 800 studerande. Gatorna enligt delgeneralplanen förutsätter ändringar på Amistos detaljplaneenliga tomt. Den planerade utbyggnaden av Amisto och Inveons och Point Colleges lokaler kan placeras norr och öster om Amistos nuvarande byggnader (alternativ A i delgeneralplanen) eller alternativt kan man placera en del av utbildningstjänsterna söder om Amisto och den nya matargatan (alternativ B i delgeneralplanen). I båda alternativen anvisas dessutom i anslutning till Amisto möjlighet för utbyggnad på lång sikt i områdena bredvid motorvägens anslutning i väst.

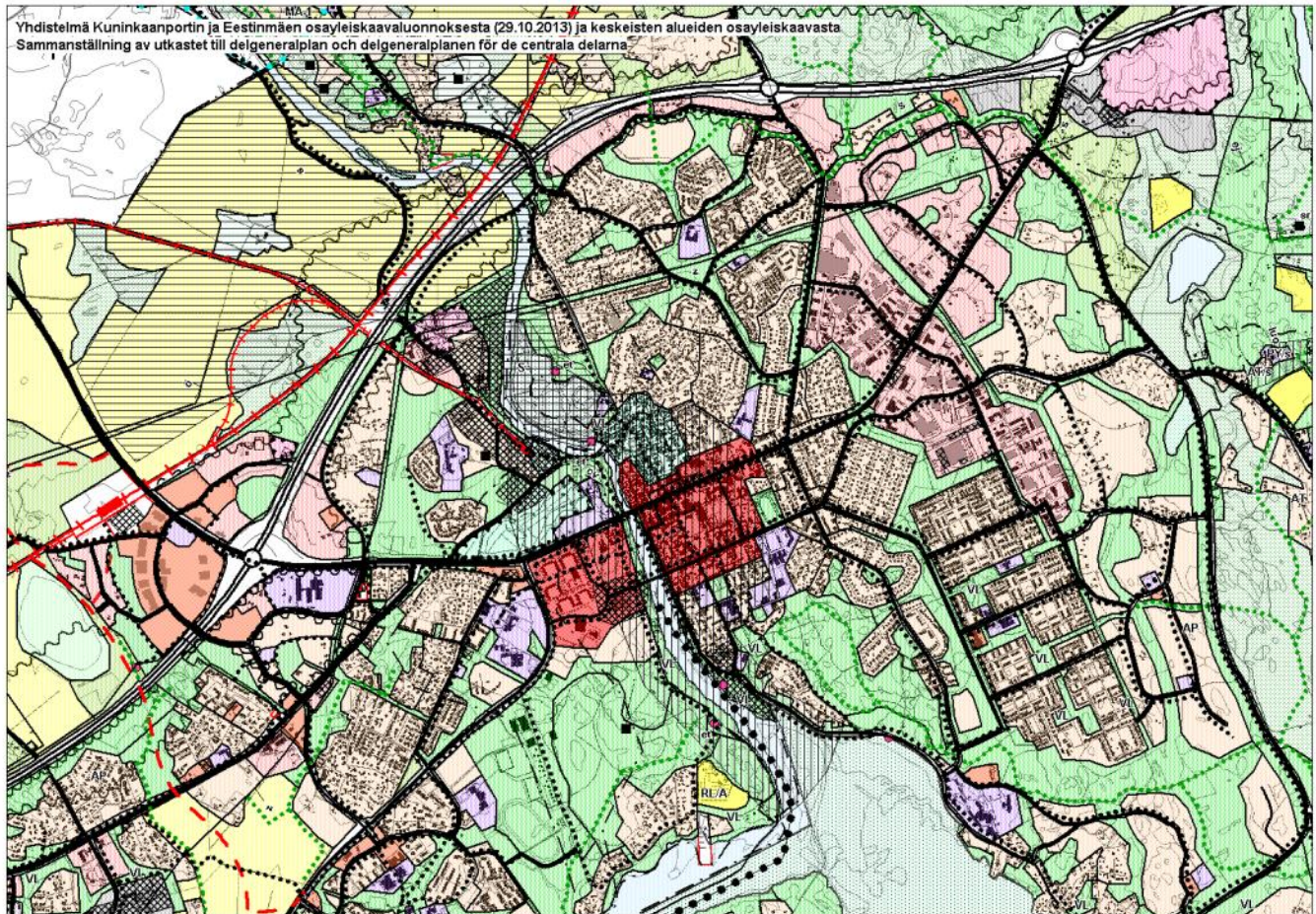
Mellan bostadsområdet i Estbacka och Amisto har man anvisat nya bostadsområden som naturligt ansluter sig till den befintliga strukturen och kompletterar den befintliga bebyggelsen. Invånarantalet i området torde öka till 500-700. För den nya bebyggelsen och de omgivande områdena anvisas en rätt så liten områdesreservering för offentlig närservice (PY-1, område för offentlig service och förvaltning, områdets läge är riktgivande och preciseras vid detaljplanläggningen). I PY-1-området kan placeras till exempel ett daghem. Nära korsningen av förlängningen av Helsingforsvägen och Ryttmästargatan har man anvisat område för service och förvaltning, där man också kan placera en servicestation. Söder om Helsingforsvägen finns redan en besiktningsstation.

Motorvägen, stamväg 55, landsväg 170 och de nya trafikförbindelserna i området förorsakar enligt prognosen höga bullervärden i området, varför man vid planeringen av bostadsområdena måste satsa speciellt på bullerbekämpning. De områden som ligger närmast motorvägen och motorvägens anslutning, som är mest utsatta för buller, anvisas som områden för arbetsplatser och handel. Trots bullerskydden är bullernivåerna höga i dessa områden. Nya områden för arbetsplatser anvisas också väster om Kungsporten.

Skogsområdet i Estbacka, som enligt naturutredningen är lokalt värdefullt, är beläget mellan motorvägen och den befintliga bebyggelsen i Estbacka. Enligt planutkastet ska detta skogsområde bevaras eftersom det har speciell betydelse som frilufts- och rekreationsområde för invånarna både i nuvarande Estbacka och i de nya bostadsområdena som anvisas i utkastet. Dessutom utgör skogen en skyddszon mellan bebyggelsen och motorvägen.

**Kuninkaansportin ja Eestinmäen alueen osayleiskaavaluonnoksen maankäyttöratkaisun periaatteita**  
**Principer för markanvändning i utkastet till delgeneralplanen för Kungsporten och Estbacka**





## Konsekvenser av utkastet till delgeneralplan

Vid bedömningen av konsekvenserna av delgeneralplanen för Kungsporten och Estbacka framhävs de kommersiella konsekvenserna, speciellt konsekvenserna för trafiken, konsekvenserna för samhällsstrukturen och förutsättningarna att utveckla handeln samt bullerkonsekvenserna. Bedömningen av konsekvenserna grundar sig på utarbetade bedömningar av kommersiella konsekvenser, trafikutredningar, bullerutredningar, grundläggande utredningar och övriga basuppgifter, utredningar och planer samt på terrängbesöken och de utgångsuppgifter, utlåtanden och åsikter som fås av intressenterna samt på analyseringen av egenskaperna i sådana planer som ändrar miljön.

Markanvändningslösningarna i delgeneralplanen gör samhällsstrukturen i stadsbebyggelsen mer enhetlig. Den nya bebyggelsen och handelstjänster placeras i den befintliga strukturen genom att naturligt komplettera och täta strukturen. Kungsporten handelsområde ansluts bättre till den övriga stadsstrukturen genom kompletterande byggande, nya gatuförbindelser och gång- och cykelvägar.

Utveckling av Kungsporten som ett regionalt betydande handelsområde i huvudsak för affärer som kräver mycket utrymme förbättrar handelns serviceutbud i Borgå stad och Borgåregionen och gör utbudet mångsidigare. Den upplevda tillgängligheten och den fysiska tillgängligheten förbättras för dem som bor i närheten och för dem som kommer till området för att uträtta ärenden. I stället för och i tillägg till huvudstaden kan inköpen göras i Borgå. Även om det nya affärsbyggandet ökar trafiken i Borgå, minskar de totala trafikmängderna i och med att inköpsresorna till huvudstadsregionen blir färre.

Delgeneralplaneutkastets lösningar för markanvändning ökar utbudet av konkurrenskraftiga affärsställen i Borgå och främjar således handelns konkurrens. En kommersiell utveckling av Kungsporten enligt delgeneralplaneutkastets riktlinjer kompletterar handelsutbudet i Borgå centrum och utgör inget hot för utveckling av centrumet.

I och med handelsprojekten kan trafikens framkomlighet i omedelbar närhet av affärerna störas. Detta kan förebyggas genom att noggrant planera ställen för anslutningar till väg- och gatunätet. Enligt utredningen om anslutningarna fungerar området alla nya anslutningar till landsvägar med de undersökta arrangemangen och trafikmängderna tillräckligt väl.

Förlängning av Ryttmästargatan och byggandet av en ny förbindelsegata ändrar stadsbilden och syns i landskapet. Den föreslagna lösningen förbättrar på grund av de nya förbindelserna tillgängligheten av Kungsportens kommersiella service i synnerhet från de västra stadsdelarna. Då trafiken flyttas till de nya förbindelserna, minskar trafiken i det nuvarande trafiknätet så att även nätet mellan centrum och de östra stadsdelarna samt Kungsporten blir bättre. De nya gatuförbindelserna minskar trafiken i synnerhet på stamvägen 55 (Mäntsälavägen, Västra Mannerheimleden).

Man kommer nuförtiden rätt så lätt med buss till Kungsporten, och i och med de nya gatorna kan kollektivtrafikförbindelserna ännu förbättras. De nya gatorna gör det också möjligt att förbättra kollektivtrafikförbindelserna till campusområdet, och samtidigt också till den nya bebyggelsen. Kollektivtrafikens service-nivå vid Helsingforsvägen (landsväg 170) är redan nu god. Gång- och cykeltrafikens förbindelser till Kungsporten blir bättre, då man kommer dit behändigt också från Gammelbacka och Estbacka längs gång- och cykelvägar.

Motorvägen är den huvudsakliga bullerkällan i området i nuläget och enligt prognosen. Bullersituationen i området påverkas också av motorvägens och Mäntsälavägens (stamväg 55) anslutning, Mäntsälavägen, Västra Mannerheimleden, Helsingforsvägen (landsväg 170) och nya Ryttmästargatan och förbindelsevägen. Riktvärden för bullernivå kan uppnås med bullerskydd och genom att i samband med byggnader bygga bullerskydd. Vid detaljplanläggning av den befintliga och den nya bebyggelsen ska speciell uppmärksamhet fästas vid bullerskydd.

Utvecklingen av handels utbud i Borgå och i Kungsporten minskar trafikutsläppen en aning till följd av att användningen av personbilar minskar. Också områdets fördelaktiga läge i den nuvarande samhällsstrukturen är en god utgångspunkt för minskning av utsläpp. Den nya bebyggelsen placeras vid goda kollektivtrafik- och gång- och cykeltrafikförbindelser och i närheten av befintliga tjänster och tjänster som utvecklas. I området finns redan fjärrvärmenät, och det nya affärsbyggandet och bebyggelsen kan anslutas till det. Utsläppen av fjärrvärmen som Borgå Energi Ab levererar är mycket låga (endast 24 g/kWh). Med tanke på energieffektivitet, koldioxidutsläppen och invånarna är fjärrvärme för tillfället det billigaste uppvärmningssättet i området.

I området finns endast lite naturmiljö, och största delen av området har omformats av mänsklig verksamhet. Skogsområdet i Estbacka, som enligt naturutredningen är lokalt värdefullt, har till största delen avsatts som närrekreationsområde med särskilda miljövärden. En liten del av det blir inom området för Ryttmästargatans förlängning och området för stora handelsenheter norr om den, och bevaras alltså inte.

Konsekvensbedömningen preciseras i förslagsskedet.