

# BESKRIVNING AV DETALJPLAN

Detaljplan 521

## Västra åstrandens daghem

### Borgå

Stadsdel 22

Kvarter 463 och gatuområde

### Ändring av detaljplanen

Ändringen av detaljplanen gäller delar av kvarteren 458 och 459 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdel 22.



Illustration. Vy från sydost från garden. Arkkitehtitoimisto Perko Oy, 14.11.2019.

## Innehåll

Bas- och identifikationsuppgifter .....	3
Behandling av planen .....	3
Planområdets läge.....	4
Planens syfte.....	4
Förteckning över bilagorna till beskrivningen .....	4
Förteckning över utredningar kring detaljplanen .....	4
1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA I PLANOMRÅDET .....	5
Området som en del av stadsstrukturen i Borgå.....	5
Byggd miljö .....	5
Naturmiljön är ett gammalt kulturlandskap.....	5
Landskap/Stadslandskap .....	5
Tjänster.....	6
Störningsmoment.....	6
Trafik.....	6
Teknisk försörjning .....	6
Regn- och dagvatten.....	6
Byggande begränsas av mjuk mark och risker för översvämning. ....	6
Föroreningar i marken.....	7
2 PLANERINGENS UTGÅNGSPUNKTER OCH MÅL .....	7
Markägareförhållanden.....	7
De riksomfattande målen för områdesanvändningen .....	7
Plansituation Landskapsplan.....	7
Generalplan .....	8
Detaljplansituation .....	8
Detaljplanens mål .....	9
3 SAMMANFATTNING AV UTREDNINGARNA .....	9
4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN .....	10
Inledning av planeringen och beslut om detta.....	10
Myndighetssamråd.....	10
Deltagande och samarbete .....	10
Interaktion i beredningsskedet .....	10
Åsikter i beredningsskedet med genmälen .....	10
Utlåtanden och kommentarer i beredningsskedet med genmälen .....	10
Kommunikation i förslagsskedet .....	11
Anmärkningar i förslagsskedet med genmälen .....	11
Utlåtanden i förslagsskedet med genmälen.....	11

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	11
Planens struktur .....	11
Dimensionering .....	12
Tjänster.....	12
Trafiknät .....	12
Parkering.....	12
Teknisk försörjning .....	12
Regn- och dagvatten.....	12
Tomtindelning .....	13
6 KONSEKVENSER AV PLANEN.....	13
Konsekvenser för samhällsstrukturens utveckling.....	13
Konsekvenser för både naturmiljön och den bebyggda miljön.....	13
Konsekvenser för trafikförhållandena och parkeringen i området.....	13
7 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN .....	14
Byggande av grönområden .....	14
Anvisningar för förverkligandet, som gjorts bindande genom detaljplanebestämmelser .....	14
Tidtabell.....	14

## Bas- och identifikationsuppgifter

### Detaljplan 521

#### Västra åstrandens daghem

Borgå

Stadsdel 22

Kvarter 463 och gatuområde

#### Ändring av detaljplanen

Ändringen av detaljplanen gäller delar av kvarteren 458 och 459 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdel 22.

#### Behandling av planen

##### Inledning

Projektet ingår i utvecklingen av Västra åstranden och information har offentliggjorts i planläggningsöversikter den 10 mars 2017, den 6 februari 2018 och senast den 11 juni 2019.

Stadsutvecklingsnämnden 26.11.2019 § 187

Godkännande av detaljplanändringen:

Stadsstyrelsen 17.2.2020 (48 §)

Stadsfullmäktige 26.2.2020 (15 §)

## Planområdets läge

Området är beläget på Västra åstranden, omkring tvåhundra meter från konstfabriken och omkring en kilometer från stadens centrum. Området avgränsas i söder av Konuddens friluftsområde och i norr av Guldlisgatan.

## Planens syfte

Syftet är att möjliggöra placering av ett stort daghem på Västra åstranden, intill ett grönområde. Daghemmet skulle betjäna hela centrum.

Planändringen har ringa betydelse, eftersom den endast gäller en tomt och ett kvarter, där byggplats för ett daghem har anvisats, och volymen för byggandet minskar i förhållande till den aktuella detaljplanen.

Detaljplanändringen är brådskande. När projektet inleddes behövdes daghemmet enligt bildningsväsendets småbarnspedagogiktjänster år 2019, eftersom en ganska stor del av områdets daghemstjänster nu ges i tillfälliga lokaler. Senare har tidtabellen för planeringen förlängts på grund av behovet av projektutredningar.

## Förteckning över bilagorna till beskrivningen

- Bilaga 1. Deltagande- och bedömningsplan, som innehåller en lägeskarta över området och utdrag ur de gällande planerna
- Bilaga 2. Illustration av området (situationsplan)
- Bilaga 3. Karta över tomtindelningen

## Förteckning över utredningar kring detaljplanen

### Referensplaner och planeringshistorik:

– Framskridandet av detaljplaneringen av Västra stranden i början av 2000-talet. Historia, landskapsstruktur, byggnadsbestånd. Utredning till grund för detaljplanarbetet. Stadsplaneringssektionen, februari 2006, uppdatering 2015

### Trafik, buller:

– Bullerutredning i Borgå 2013, Ramboll

### Natur, landskap och vattenförhållanden:

– Utredning över möjliga fornlämningar på Västra åstranden, detaljplan 498, Västra åstranden, strand för kultur och fritid, stadsplanering, våren 2015

– Landskapsutredning, Borgå å – stadens stränder, landskap, värden, framtid? Stadsplaneringen 2011.

### Byggbarhet och föroreningar i marken:

– Guldlisgatans daghemstomt, Borgå. Undersökning av skadliga ämnen i marken. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 14.12.2017.

– Västra åstranden i Borgå, byggbarhetsutredning för planering av markanvändningen. Viatek Oy, 23.11.1987.

– Västra åstranden, historisk översikt över markanvändningen 28.8.2015 (grov uppskattning av förväntade föroreningar i marken till följd av markanvändningen), stadsplanering, promemoria.

# 1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA I PLANOMRÅDET

Området som en del av stadsstrukturen i Borgå

Daghemmets tomt finns vid kanten av Västra åstrandens centrum- och bostadsområde, vid gränsen till ett grönområde. Daghemmet och dess gård är direkt förbundna med Kokonuddens stora frilufts- och fritidsområde.

Byggd miljö

Västra åstranden är en del av ett gammalt odlingslandskap, där daghemmets tomt och den intilliggande ängen på rekreationsområdet är de sista områdena som förblivit öppna. På platsen finns en liten kulle, där det ännu för 10 år sedan fanns en hölada som använts för lantbruk. Runt omkring byggs kvarter för centrumfunktioner, skolor och boende. Platsen har inga antikvariska värden. Dess identitet skapas av det öppna landskapet och vyerna över de öppna ängarna i Kokonbackens motionspark. De goda möjligheterna till utevistelse ökar daghemmets attraktionskraft. Daghemmets gårdsområdes direkta förbindelse med grönområdet och möjligheterna till sam användning med invånarverksamheten ökar dess sociala betydelse.



*Gatuvy från Guldlågatan mot Borgå å. Daghemmets tomt till höger på bilden hänger samman med ett öppet landskap.*

Naturmiljön är ett gammalt kulturlandskap

Det område som blir daghemmets tomt har i århundraden varit en del av Näse gårds åkerlandskap. Det har skötts som äng under de senaste åren. Det har inga naturvärden.

Landskap/Stadslandskap

Daghemmets tomt är belägen på gränsen mellan en kvartersstruktur och ett öppet landskap. Daghemmet kommer genom sin skala och verksamhet att utgöra en förmedlande del mellan grönområdet, som förblir öppet, och de höga stadsbyggnaderna.

## Tjänster

Konstfabrikens underhållnings- och kulturtjänster samt kommersiella tjänster finns omkring 250 meter bort. På samma avstånd finns S-market Näse, en stor enhet för dagligvaruhandel. Rekreationstjänsterna vid Borgå ådal finns också 250 meter bort och Kokonbackens rekreatiomsområde finns precis söder om daghemmet.

## Störningsmoment

I området finns inga betydande störningsmoment. Guldlistgatan är en matargata med liten trafikmängd, som inte orsakar betydande gatubuller eller vibrationer. Trafikmängden på Guldlistgatan ökar i framtiden när Västra strandens södra del byggs färdigt. De sammanlagda trafikmängderna är små för ett centralt område. Vintertid orsakar snötilloverkningen på Kokonbackens slalombacke ett jämnt bakgrundsljud, som dock är lågt.

## Trafik

Gatunätet på Västra åstranden är nästan helt utbyggt, så daghemmet har goda förbindelser. Längs guldlistgatan finns parkeringsplatser, och parkeringen kan styras genom att begränsa parkeringsmöjligheterna till korta stunder med trafikmärken. Även förbindelserna för gång- och cykeltrafik till daghemmet är goda, eftersom det längs Guldlistgatan finns en bred trottoar och en cykelväg.

## Teknisk försörjning

Vattenledningar har byggts på Guldlistgatan. Planeringsområdet kan även anslutas till fjärrvärmenätet.

## Regn- och dagvatten

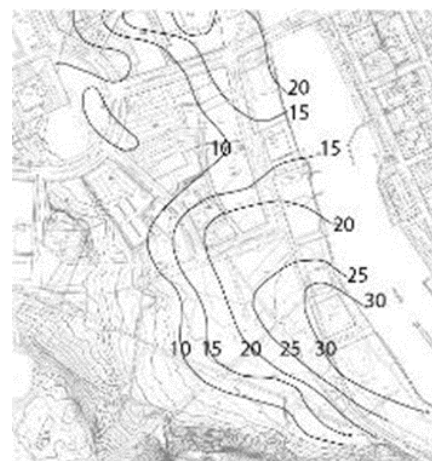
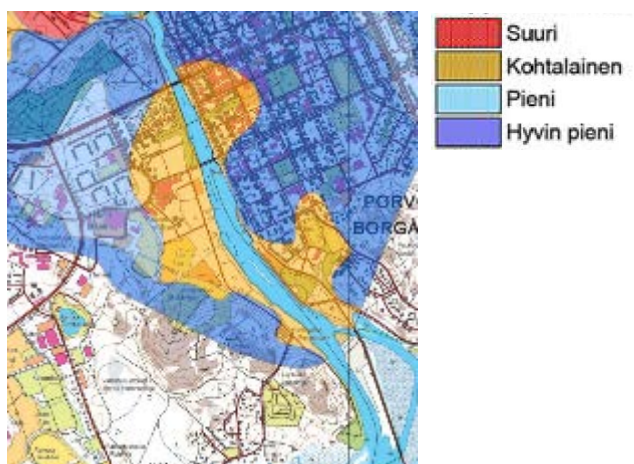
Planområdet är en del av ett litet avrinningsområde, som avgränsas av Kokonbackens skog och Näsebackens ås. Utfalldiket som samlar upp regnvatten har följt åsen och lett direkt ut i Borgå å. Början av diket löper i rör under gator och en väg i en park. Rörret slutar vid planeringsområdets kant och vattnet leds genom ett djupt öppet dike med branta slänter genom området. Vid utfalldiket finns en översvämningssrutt för dagvatten.

Diket måste täckdikas med rör vid daghemmets tomt, så att gårdsområdet blir tryggt och tillräckligt stort för användningsändamålet. Det är skäl att infiltrera regnvattnet från tomtens hårda ytor för växterna, eftersom täckdikning torkar ut marken och grundvattennivån har sänkts betydligt. Riskområdet för översvämning av ån når enligt nuvarande uppgifter en höjd på +3,0 från åns normala vattenstånd (+3,300 N2000). En mycket liten del av planområdet ligger under denna nivå.

Byggande begränsas av mjuk mark och risker för översvämning.

Marken består av lera. Lerlagret är omkring 5–10 meter tjockt. Sannolikheten för förekomst av sura sulfatjordar är liten. De negativa effekterna på naturen av surt dagvatten under byggarbetet är små, eftersom utfalldiket inte löper genom områden med värdefull natur eller känsliga biotoper. Vattenvolymen i utfalldiket är också mycket liten och blandas snabbt med vattnet i Borgå å.





*Sannolikhet för förekomst av sura sulfatjordar och bedömning av lerlagrets tjocklek på Västra åstranden.*

### Föroreningar i marken

Området har inga kända föroreningar från tidigare markanvändning. Till ladan som fanns på området har det dock förts byggavfall, såsom kakelugnsdelar och annat bråte. Området har städats upp. I samband med att byggarbetet inleds ska man säkerställa att inga skadliga konstruktioner eller ämnen blir kvar i marken.

## 2 PLANERINGENS UTGÅNGSPUNKTER OCH MÅL

### Markägarförhållanden

Borgå stad äger marken på hela planeringsområdet.

### De riksomfattande målen för områdesanvändningen

Med tanke på planeringsområdet är de viktigaste av de riksomfattande målen för områdesanvändningen som justerades 2008 en fungerande regionstruktur, en enhetligare samhällsstruktur och kvalitet på livsmiljön samt fungerande förbindelsenät respektive energiförsörjning. Stadens centrum utvecklas som ett mångsidigt område för tjänster, boende, arbetsplatser och fritid. Behovet av personbilstrafik minskas i mån av möjlighet. Förutsättningarna för en god tätortsbild säkerställs. Risker för översvämningar och extrema väderfenomen hanteras genom beredskap i detaljplanen för tätortsöversvämningar och i detta fall översvämningrutter. Energibesparingar och förutsättningar att använda fjärrvärme främjas. Bevarandet av kulturmiljöns värden säkerställs och landskapets särdrag beaktas.

Planeringsområdet ingår inte i byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009) eller i Borgå ådals landskapshelhet av riksintresse, som avgränsades 1995.

### Plansituation

#### Landskapsplan

I området gäller landskapsplanen för Östra Nyland som fastställdes den 15 februari 2010 och etapplandskapsplan 2 för Nyland som fastställdes den 30 oktober 2014 och

som delvis ersatte landskapsplanen samt etapplandskapsplan 4 för Nyland som kompletterade de ovan nämnda och godkändes den 24 maj 2017. I landskapsplanen är området ett område för tätortsfunktioner, med objektsbeteckningen: område för centrumfunktioner, regioncentrum. Gränsen till nationalstadsparken löper söder om området.

## Generalplan

I delgeneralplanen för de centrala delarna (godkändes 15.12.2004) är området huvudsakligen ett bostadsområde (A). Norr om området finns ett område för centrumfunktioner (C). Områdets södra kant finns delvis på ett rekreationsområde (V). Generalplanens bestämmelse om betydelsen av landskapet i Borgå ådal sträcker sig till planeringsområdets östra hörn. Enligt bestämmelserna ska man i planeringen säkerställa att kulturhistoriska, landskapsmässiga och stadsstruktureller värden samt områdets egenart bevaras. Planområdet ingår inte i nationalstadsparken i Borgå eller i de byggda kulturmiljöerna av riksintresse (RKY 2009) eller i Borgå ådals landskapshelhet av riksintresse, som avgränsades 1995.

## Detaljplansituation

För den centrala delen av planeringsområdet gäller detaljplan 215, som fastställdes den 14 mars 1996. Detaljplanen baserar sig på en allmän arkitektävling som avgjordes 1989. Efter sammanslagningen av Borgå stad och landskommun 1997 fattade stadsstyrelsen ett beslut gällande utvecklingen av västaxeln enligt vilket dessa detaljplaner inte förverkligas, utan Västra åstrandens olika delområden tas upp till ny behandling. Enligt utvecklingsprinciperna för Västra åstranden har de detaljplaner som utarbetades utifrån idétävlingen 1989 inte upphävts, utan de upphävs i samband med ändringarna av detaljplanen för Västra åstranden. På så sätt skapas i den aktuella detaljplanen kvartersdelar som inte kan förverkligas och som delvis ändrats, varav en del kvartersområden och de byggnadsytor som anvisats för dem finns på detta detaljplanområde.

På området finns en del av ett kvartersområde för specialboende (AKS-1), där det även får byggas nödvändiga servicelokaler för gemensamt bruk. Av den våningsyta på 2 900 m<sup>2</sup> som anvisats för kvartersområdet är planeringsområdets beräknade andel omkring 2 574 m<sup>2</sup> vy. I kvartersområde finns en del av byggnadsytan där man får bygga ett daghem (pk). Våningsantalet varierar mellan en och fyra. En del av kvartersområdet har anvisats som områdesdel som reserveras för daghemmets lek- och vistelseområde (le) och en del som områdesdel där träd och buskar ska planteras. Bilplatskravet för serviceboende är 1 bp/250 m<sup>2</sup> vy, för internat 1 bp/150 m<sup>2</sup> vy samt för affärs- och kontorsbyggnader 1 bp/50 m<sup>2</sup> vy, och datumparkeringsprincipen är då godkänd. För daghemmet krävs 1 bp/ 100 m<sup>2</sup> vy. Förutom kvartersområdet för specialboende finns på området parkområden (VP) och en mycket liten andel kvartersområden för bostadshöghus (AK). Av den byggrätt som anvisats för AK-byggnadsytor är detaljplanområdets beräknade andel omkring 364 m<sup>2</sup> vy. Därtill finns omkring 47 m<sup>2</sup> vy av byggnadsytan för ekonomibyggnader på detaljplanområdet. Bilplatskravet för våningshus är 1 bp/95 m<sup>2</sup> vy.

För den södra delen av planeringsområdet gäller detaljplan 251, som fastställdes den 14 december 1998. Området är ett område för idrotts- och rekreationstjänster (VU-1), där man får placera byggnader som betjänar friluftsliv, motion och rekreation samt kafé-, service- och andra byggnader på totalt högst 1 000 m<sup>2</sup> vy. Planeringsområdet



utgör omkring 1,5 procent av detta VU-1-område, vilket innebär att dess beräknade andel av denna våningsyta är omkring 14 m<sup>2</sup> vy.

För den östligaste delen av planeringsområdet gäller detaljplan 489, som godkändes den 13 februari 2017. Planändringen gäller området vid korsningen mellan Konstfabriksgränd och Guldstigsgatan.

Planeringsområde är nu helt obebyggt, och byggrätten är därmed i sin helhet oanvänd.

I detaljplanutdraget ingår en deltagande- och bedömningsplan, som finns i bilaga 1 till beskrivningen.

## Detaljplanens mål

Syftet är att ändra den gällande detaljplanen så att man på planeringsområdet kan bygga ett stort daghem som betjänar stadens centrum och vars gård är ansluten till ett större grönområde. I centrum finns behov av ett daghem med tio grupper, det vill säga omkring 240 vårdplatser. När planarbetet framskred preciserades målen gällande byggnadens storlek. Samtidigt som planen utarbetades behandlade bildningsnämnden daghemmens storlek och daghemsgruppernas antal i olika områden i staden i framtiden. Lokalitetcentralen beredde ett lokalitetsprogram för daghemmet och utarbetade preliminära planer för byggnaden.

## 3 SAMMANFATTNING AV UTREDNINGARNA

En historisk utredning av markanvändningen i området gav inte skäl att misstänka att det i området skulle ha funnits förorenad mark eller arkeologiskt intressanta lämningar från tidigare kulturskeden.

För området har gjorts en särskild undersökning av skadliga ämnen i marken (FCG, 2017). Vid undersökningen noterades vid en undersökningspunkt en arseniknivå som överskred gränsvärdet. Eftersom den naturliga arsenikhalten i marken i Borgåområdet är ganska hög, var den uppmätta halten väsentligt lägre än bakgrundshalten av arsenik. Det finns inget behov av istandsättning av marken på platsen. I samband med undersökningen noterades en del skräp på ytan, men inget egentligt avfallsupplag. Det har föreslagits att avfallet ska avlägsnas. Enligt undersökningen bör man dock före byggandet ännu utreda halterna av skadliga ämnen i marken och bedöma saneringsbehovet på nytt.

En utredning gällande översvämningar av ån och dagvatten visade att byggplatsen är belägen nära ett riskområde för översvämning och att ett betydande samlingsdike och en flödesrutt för dagvatten löper genom området. Sällsynta häftiga störtregn kan leda till att regnvatten som ansamlas på tak och parkeringsområden vid Tolkisvägen och S-market Näse orsakar översvämning och strömmar längs markytan vid samlingsdiket. Diket kan inte flyttas, men kan täckdikas med rör under daghemmets gård. Beredskap för översvämningar av å- och dagvatten behövs endast i källarlokalerna. Till följd av utredningen har ett rörservitut och en översvämningrutt för dagvatten markerats i detaljplanen, och dessa ska beaktas i planeringen av utjämningen av gården. I planbestämmelser förutsätts att översvämningvattnet hindras från att komma in i lokaler som byggs på en lägre nivå än +3,8 N2000.

Enligt byggbarhetsutredningen finns på området lermark, där lerlagrets tjocklek varierar mellan noll och tio meter.

Enligt landskapsutredningen är daghemmet beläget i ändan av det öppna landskap som utgörs av Kokonuddens grönområden. Det kommer att ha en synlig position och kommer funktionellt att anslutas till rekreationsområdet. Därför förutsätts enligt planbestämmelser att man i planeringen fäster särskild uppmärksamhet vid anpassning av byggnaden till landskapet.

## 4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

### Inledning av planeringen och beslut om detta

Stadsstyrelsen beslöt den 5 juli 2010 att se över detaljplanerna för det västra strandområdet. Planarbetet gällande placeringen av daghemmet anknyter till verksamhetsplanens projekt Västra enhetsskolan och Point College-området, där ett daghem nyligen har rivits. Inget separat beslut om inledning av planläggningen har inte fattats för planen för Västra åstrandens daghem.

### Myndighetssamråd

Det finns inget behov av myndighetsförhandlingar gällande planen för daghemmet.

### Deltagande och samarbete

#### Interaktion i beredningsskedet

Detaljplanutkastet och övrigt material som anknyter till beredningen var framlagt till påseende i enlighet med 30 § i markanvändnings- och byggförordningen 23.11–22.12.2017 i stadens internetjänst [www.borga.fi](http://www.borga.fi).

Inga åsikter gällande utkastet lämnades in.

#### Åsikter i beredningsskedet med genmälen

Inga åsikter gällande utkastet lämnades in.

#### Utlåtanden och kommentarer i beredningsskedet med genmälen

I de kommentarer som kom in lyftes inga särskilda anmärkningar fram.

Räddningsmyndigheten framförde flera allmänna anmärkningar som ska beaktas i detaljplaneringen. I planeringen av räddningsvägar ska man sträva efter att separera räddningsvägarna från de rutter som används för normalt bruk.

Genmäle: Denna fråga kommer att beaktas i bygglovsskedet som en del av den normala mer detaljerade genomgången, då det är fråga om ett daghem. Då finns inga behov av tillägg i planen.

Museimyndigheten (Borgå museum) konstaterar att arrangemangen i området inte är sådana att Borgå museum skulle ha någonting att anmärka på dem visavi kulturmiljön och hållbarheten av landskapet i området.

Idrottstjänsterna anser att Näse skolområde är en lämpligare plats för daghemmet. Enligt idrottstjänsterna är en rutt för lätt trafik genom daghemmets tomt inte en bra lös-

ning, eftersom rutten borde kunna användas som skidspår. Utrymmet är då inte tillräckligt.

Genmåle: en rutt för lätt trafik som fungerar som skidspår kräver mycket utrymme. En sådan i sig viktig rekreatjonsanslutning ska ordnas på rekreatjonsområdet bredvid daghemmets tomt. Anslutningen för lätt trafik på daghemmets tomt betjänar som en allmän anslutning och möjliggör tyvärr inte ett skidspår.

Vattentjänsterna (affärsverket Borgå vatten) har intresse för det stora samlingsdiket genom tomten, som kan täckdikas. Röret ska grävas ner tillräckligt djupt. En dagvattenplan för hela området skulle behövas och djupet för rörets installation bör också i övrigt utredas.

Genmåle: vid beredningen av förslaget har de frågor som Borgå vatten lyfter fram utretts. Det bör ändå noteras att det stora diket på tomten är utmanande och utgör en krävande planeringsuppgift med översvämningsrutter.

#### Kommunikation i förslagsskedet

Förslaget till detaljplanändring var för framläggande till påseende i stadsutvecklingsnämnden 26.11.2019 § 187. Detaljplaneförslaget och det övriga planeringsmaterialet var i enlighet med 27 § i markanvändnings- och byggförordningen framlagt för påseende 11–23.12.2019 och 2–16.1.2020 i stadens internetjänst [www.borga.fi](http://www.borga.fi).

#### Anmärkningar i förslagsskedet med genmälen

Inga anmärkningar lämnades in gällande förslaget.

#### Utlåtanden i förslagsskedet med genmälen

I förslagsskedet begärdes utlåtanden från myndigheter i enlighet med deltagande- och bedömningsplanen.

I utlåtandena fanns inga anmärkningar med undantag av Affärsverket Borgå vattens utlåtande. Borgå vatten preciserade att utjämningen av tomten ska planeras så att täckdjupet på uppsamlingsdiket som rörläggs är minst cirka en meter. Bemötande: detaljplanen behöver inte preciseras på grund av utlåtandet. Detta konstaterande i beskrivningen är en tillräcklig precisering i denna viktiga fråga. Projektplaneringsgruppen har informerats om ärendet flera gånger bl.a. per e-post.

## 5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### Planens struktur

Planområdet omfattar endast daghemmets tomt och Guldlistgatans gatuområde. Daghemmets tomt är ett kvartersområde för offentliga närtjänster (YL) och omkring 8 904 m<sup>2</sup> stort. Det har indelats i tre delar enligt användningssyfte: byggnadsyta, parkeringsplats och lekplats. På lek- och vistelseområdet får man placera ekonomibyggnader på högst 150 m<sup>2</sup> vy. Mellan parkeringsområdet och byggplatsen har en riktgivande fri korridor för gång- och cykeltrafik från Guldlistgatan till grönområdet märkts ut. Vid det tidigare utfallsdiket har reserverats ett område för en översvämningsrutt och en underjordisk ledning som löper under parkeringsområdet och lekplatsen. Tomtens södra gräns ändrades i förslagsskedet.

## Dimensionering

Daghemmet har dimensionerats i enlighet med de mål som ställts upp av bildningsväsendet och det lokalprogram som godkänts av lokalitetsledningen. För daghemmets byggnadsyta har anvisats en byggrätt på 3 300 m<sup>2</sup> vy, och på lek- och vistelseområdet får därtill ekonomibyggnader på högst 150 m<sup>2</sup> vy byggas. Därmed anvisas byggande på 3 450 m<sup>2</sup> vy för hela kvartersområdet. Det högsta tillåtna våningsantalet är två (II). Lek- och vistelseplatsen för barnen ska i allmänhet vara minst 20 m<sup>2</sup> per vårdplats. Daghemmet är dimensionerat för tio grupper, vilket innebär att antalet barn som mest kan vara 240. Lek- och vistelseområdenas yta på tomten är omkring 3 400–3 800 m<sup>2</sup> beroende på byggnadens yta och servicegårdens storlek.

## Tjänster

Kvarteret för offentliga närtjänster är planerat att användas för ett daghem. Planbeteckningen möjliggör dock även placering av många andra offentliga närtjänster och mångsidig användning av byggnaderna kvällstid.

Enligt planbestämmelserna ska parkeringsplatserna på tomten vara tillgängliga för användarna av Västra strandens rekreativområden när användarna av närtjänstbyggnaden inte behöver dem.

## Trafiknät

Guldlistgatan är en del av Västra åstrandens gatunät. Den är dimensionerad som en bostadsgata, där temporärt parkeringsbehov för daghemmets verksamhet har beaktats.

## Parkering

I planen har ett parkeringsområde reserverats på daghemmets tomt. Bilplatskravet är 1 bp/120 m<sup>2</sup> och i fastställandet av dimensioneringen har både personalens behov och trafiken för avlämning och upphämtning beaktats. Tomten får 60–75 bilplatser. En användarvänlig och väderskyddad förvaringsplats för cyklar ska ordnas, och dimensioneringen är en cykelplats/100 m<sup>2</sup> vy. Målet med den stora dimensioneringen av bilplatser och detta centrumbeslag är att parkeringsplatserna ska kunna användas av användarna av Kokonuddens rekreativområde utanför daghemmets öppettider.

## Teknisk försörjning

Kommunalteknik byggs under Guldlistgatan. Byggandet framskrider i takt med byggandet av Västra åstrandens kvarter.

## Regn- och dagvatten

Planområdet är en del av ett litet avrinningsområde, som avgränsas av Kokonbackens skog och Näsebackens ås. Utfalldiket som samlar upp regnvatten har följt åsen och lett direkt ut i Borgå å. Början av diket löper i rör under gator och en väg i en park. Rörret slutar vid planeringsområdets kant och vattnet leds genom ett djupt öppet dike med branta slänter genom området. Vid utfalldiket finns en översvämningssrutt för dagvattnet.

Diket måste täckdikas med rör vid daghemmets tomt, så att gårdsområdet blir tryggt och tillräckligt stort för användningsändamålet. Det är skäl att infiltrera regnvattnet från tomtens hårda ytor för växterna, eftersom täckdikning torkar ut marken och grundvat-

tennivån har sänkts betydligt. Översvämningsrutten ska beaktas i planeringen av gårdens ytor, så att den fungerar även framöver och vattnet vid en dagvattenöversvämning leds till grönområdet och inte till byggnaden eller granntomterna. Riskområdet för översvämning av ån når enligt nuvarande uppgifter en höjd på +3,300 N2000. En mycket liten del av planområdet ligger under denna nivå.

#### Tomtindelning

Genom detaljplanen bildas en tomt. För detaljplanområdet har gjorts en tomtindelning, som godkänns i samband med godkännandet av detaljplanen. (Bilaga 3)

## 6 KONSEKVENSER AV PLANEN

#### Konsekvenser för samhällsstrukturens utveckling

Genom planen placeras en byggnad för närtjänster på ett centralt område. Den stödjer utvecklingen av en mångsidigare servicestruktur i centrum och svarar på ett aktuellt problem, bristen på daghemslokaler i centrum. Platsen finns vid goda förbindelser för lätt trafik, och lösningen stödjer därmed målet att minska biltrafiken.

#### Konsekvenser för både naturmiljön och den bebyggda miljön

Servicebyggnaden placeras mellan höghus och Kokonbackens ängar, som förblir öppna. Till sin storlek och skala är den en förmedlande faktor i landskapet. Den är också funktionellt en förmedlande faktor mellan bostadsbyggnaderna och grönområdet.

Planområdet är tidigare åkermark i ett gammalt kulturlandskap, där naturfaktorerna anknuter till ängens och samlingsdikets ringa artbestånd, som dock är allmänt för stadsområdet. I samband med byggandet försvinner platsens begränsade artbestånd utan att stadens artbestånd på något sätt äventyras.

#### Konsekvenser för trafikförhållandena och parkeringen i området

Kvarteret stöds av Västra åstrandens gatunät och goda förbindelser för lätt trafik. Användningen av parkeringsplatserna effektiviseras dag- och kvällstid samt under veckoslut genom planbestämmelser som tillåter parkering i samband med verksamhet både i byggnaderna och i grönområdena. Ledningskanalerna för den tekniska försörjningen är belägna inom gatuområdet och utgör en del av det effektivt ordnade nätverket för teknisk försörjning för Västra åstranden. För det usamlingsdike som löper genom planområdet har anvisats en underjordisk ledningskanal, där dagvatten kan ledas genom området på ett tekniskt välfungerande sätt. Den översvämningsrutt för dagvatten som löper genom området och risken för översvämning av ån har beaktats genom planbestämmelser så att översvämningsvattnet inte orsakar skador på miljön.

## 7 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

### Byggande av grönområden

Daghemmets lekplats byggs vid en kurva i en etablerad friluftsled. Friluftsledens funktion ska i samband med att byggandet av daghemmet inleds säkerställas genom att den snäva kurvan rätas ut. Korrigeringen av rutten är viktig socialt och med tanke på dess funktion, eftersom den kan leda en ouppmärksam skidåkare eller cyklist in på byggarbetsplatsen.

### Anvisningar för förverkligandet, som gjorts bindande genom detaljplanebestämmelser

Byggnadsplaneringen för daghemmet behöver inte styras separat, eftersom det är fråga om en projektplan. Kommunikationen mellan beställaren, Borgå stads lokalitetsledning och stadsplaneringen har därmed fungerat smidigt.

Vid förverkligandet ska följande anvisningar följas, så att detaljplanens mål uppfylls:

- byggnaden ska till så stor del som möjligt byggas i trä, helst massivträ. Det är viktigt att öka användningen av trä för att minska kolavtrycket i byggande.
- i fasaden ska trä användas i så stor utsträckning som möjligt för att ge ett behagligt intryck. Detta är mycket viktigt i en byggnad för småbarnspedagogik.
- byggnadens helhetsarkitektoniska kvalitet ska vara högklassig
- färgmässigt anpassas byggnaden till landskapet i området. Färgerna kan väljas fritt, men starka färger ska användas med eftertanke. Kraftig vit färg rekommenderas inte.
- Särskild uppmärksamhet ska fästas vid hanteringen av dagvatten. Det rörservitut som anges i detaljplanen och översvämningsrutten för dagvatten ska beaktas i planeringen av utjämningen av gården. Dagvattenröret ska grävas ner tillräckligt djupt för att förhindra frysning. Affärsverket Borgå vatten ska beredas möjlighet att kommentera när bygglov söks. Översvämningsvatten ska hindras från att komma in i lokaler som byggs på en lägre nivå än + 3,8 N2000.

### Tidtabell

Byggandet av daghemmet torde inledas genast när detaljplanen har trätt i kraft och tomten har bildats.

Borgå 28.11.2019, 17.2.2020, 26.2.2020

Dan Mollgren  
stadsplaneringschef

Anne Rihtniemi-Rauh  
planläggare

Pekka Mikkola  
planläggare



## PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING



*Flygfoto 14.6.2016, utsikt från nordost mot området, stadsutvecklingen. Ungefärlig avgränsning av området med vitt.*

## VÄSTRA ÅSTRANDENS DAGHEM

Stadsdelen 22,  
kvarteret 463 och gatuområde

Guldlistgatan

### Ändring av detaljplan

Ändringen av detaljplanen gäller en del av kvarteren 458 och 459 samt ett gatu- och rekreationsområde i stadsdelen 22.



# 1 PLANERINGSOMRÅDE

Ändringen av detaljplanen gäller byggandets volym och användningsändamålet i ett obebyggt område som ligger i sydvästra delen av Borgå centrum i mitten av södra delen av Västra åstranden.

Planeringsområdet ligger ca 80 meter söder om det sydligaste hörnet av tomten för yrkeshögskoleenheten Borgå Campus. I området finns några träd som visar platsen där det har funnits en lada i mitten av åkern. Vid platsen där ladan fanns leder en stig som man fortfarande kan se. Stigen leder genom skogen i Kokonbacken från Gammelbacka till centrum. Enligt den gällande detaljplanen gränsar planeringsområdet till Guldlitagatan som är en matargata i riktning öst-väst och parallell med Alexandersbågen. Guldlitagatan ligger i södra delen av Västra åstranden.



Områdets läge på guidekartan. Skala ca 1:10 000.

## **2 BAKGRUNDEN TILL PROJEKTET**

### **2.1 Bakgrunden till planeringsstart**

I flera år har detaljplaneprojektet Västra enhetsskolan ingått i stadsplaneringens verksamhetsplan. Projektet genomförs i Näse och avsikten med projektet är att bygga en ny svenskspråkig enhetsskola och ett nytt daghem. Skolan kommer att omfatta nuvarande Strömborgska högstadieskolan, Näse skola, Gammelbacka skola och Saxby skola. I skolområdet placeras eventuellt också annan lämplig markanvändning. Genomförandet av skolprojektet har våren 2017 framskridit med stora steg till upprättande av en projektplan. Vad gäller skolan har man beslutat att man ansöker om bygglov för skolan med stöd av den gällande detaljplanen och ett undantagsbeslut som krävs. Detta innebär att man har tillräckligt med rörelsefrihet för en noggrannare fortsatt planering av skolområdet.

I samband med projektplaneringen av den svenska enhetsskolan behandlades också placeringen av ett nytt stort daghem för tio grupper i skolområdet. Utgående från ett fungerande trafiknät och en kartläggning av synergieffekter konstaterades att det ändå är mer ändamålsenligt att placera daghemmet på Västra åstranden. I den gällande detaljplanen har anvisats en byggnadsyta för ett daghem i södra delen av Västra åstranden. Denna detaljplan kan inte längre genomföras eftersom man flera gånger har ändrat detaljplanen på 2010-talet i enlighet med principerna för utveckling av s.k. västaxeln som stadsstyrelsen fastställde i slutet av 1990-talet.

Stadsplaneringen har undersökt möjligheten att placera ett daghem på Västra åstranden. Den bästa platsen visade sig ligga i ett område mellan de kommande delområdena på Västra åstranden som öppnar sig från Alexandersbågen mot Kokonbacken. Med tanke på stadsstrukturen kan detta område användas för antingen offentlig service eller rekreation men det finns inte grunder för att använda området till exempel för privat bostadsbyggande. Platsen att placera daghemmet gränsar i norr till Guldlisgatan som bildas enligt den detaljplan som godkändes år 2017 och i öst till kvartersområdets ändamålsenliga gräns som skisserats på basis av de undersökta strukturmodellerna för Västra åstranden. I söder och väst kan områdesavgränsningen av gården fastställas friare i förhållande till rekreationsrutten i det intilliggande området och områdets naturliga utformning.

Enligt tjänsterna inom småbarnspedagogik inom bildningssektorn behövs det ett daghem senast år 2019 eftersom en stor del av områdets daghemstjänster produceras i tillfälliga lokaler. Utarbetandet av detaljplaneändringen bör påbörjas snarast möjligt för att säkra förutsättningarna för byggandet.

### **2.2 Beslut om att inleda planläggningen**

Detaljplanearbetet är en del av det stora detaljplaneområdet Västra åstranden, södra områden som ingår i stadsplaneringens verksamhetsplan. Vid behov bildar man separata planområden av området. Innehållsmässigt genomför planarbetet också verksamhetsplanens projekt för områdena för Västra enhetsskolan och Point College. Därför behöver man inte fatta ett separat beslut om att inleda planläggningen.

### **2.3 Meddelande om att planen tagits upp till behandling**

Staden har informerat om de detaljplaneprojekt som nämns ovan under punkt 2.2 senast i planläggningsöversikten 10.3.2017 där planobjekten har nummer 5 och 7.

### **2.4 Definition av planområdet**

Området definieras så att det omfattar endast det markområde som behövs för att genomföra daghemsprojektet. Detta innebär att resten av södra delen av Västra åstranden kan planeras fritt senare. Av tekniska skäl ingår också en del av Guldlisgatan i planområdet för att områdesreserveringen för Guldlisgatan kan utvidgas till behövliga delar.

## **3 MÅL FÖR PLANERINGEN**

I området undersöks möjligheten att placera en daghemsbyggnad för tio grupper (ca 240 vårdplatser) inklusive en stor gård. Byggnaden blir relativt stor, vilket förutsätter att byggnadens placering ska lösas på ett lyckat sätt med tanke på landskaps- och stadsbilden. På daghemmets tomt bör det placeras både bilplatser för lämning och hämtning av barn och bilplatser för anställda. Man utreder möjligheten för dubbel användning av bilplatserna med tanke på behov hos den nuvarande eller kommande rekreationsanvändningen på Västra åstranden.



## 4 UTGÅNGSUPPGIFTER

### 4.1 Omfattning av området

Planområdets areal är ungefär 1,42 ha.

### 4.2 Plansituation

#### Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Med tanke på planeringsområdet är de mest centrala riksomfattande målen för områdesanvändningen som reviderades år 2008 följande: fungerande regionstruktur, enhetligare samhällsstruktur och kvaliteten på livsmiljön, fungerande förbindelsenät och energiförsörjning. Stadscentrum utvecklas som ett mångsidigt område för tjänster, boende, arbetsplatser och fritid. Man strävar efter att minska behovet av personbilstrafik. Förutsättningar för en god tätortsbild skapas. Riskerna i anslutning till extrema väderfenomen och översvämningar ska beaktas genom att göra förberedelser för tätortsöversvämningar i detaljplanläggningen och i detta fall för högvattenfårar. Energibesparing och förutsättningar för fjärrvärme ska främjas. Bevarandet av kulturmiljövärden garanteras och särdragen i landskapet beaktas.

Planeringsområdet ingår inte i byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009) eller i den nationellt värdefulla landskapskvaliteten i Borgå ådal som avgränsades år 1995.

#### Landskapsplan

För området gäller landskapsplanen för Östra Nyland, som fastställdes 15.2.2010, och etapplandskapsplanen 2 för Nyland som fastställdes 30.10.2014 och som till vissa delar har ersatt landskapsplanen. För området gäller också etapplandskapsplanen 4 för Nyland (godkänd 24.5.2017) som kompletterade planerna ovan. I landskapsplanen anvisas området som område för tätortsfunktioner med följande objektsbeteckning: område för centrumfunktioner, regioncentrum. Gränsen för nationalstadsparken går söder om området.

#### Generalplan

I delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 15.12.2004) är området huvudsakligen anvisat som bostadsområde (A). Norr om området finns ett område för centrumfunktioner (C). Områdets södra kant ligger delvis i ett rekreationsområde (V). I östra delen av området finns en beteckning för miljövärden som ska bevaras.



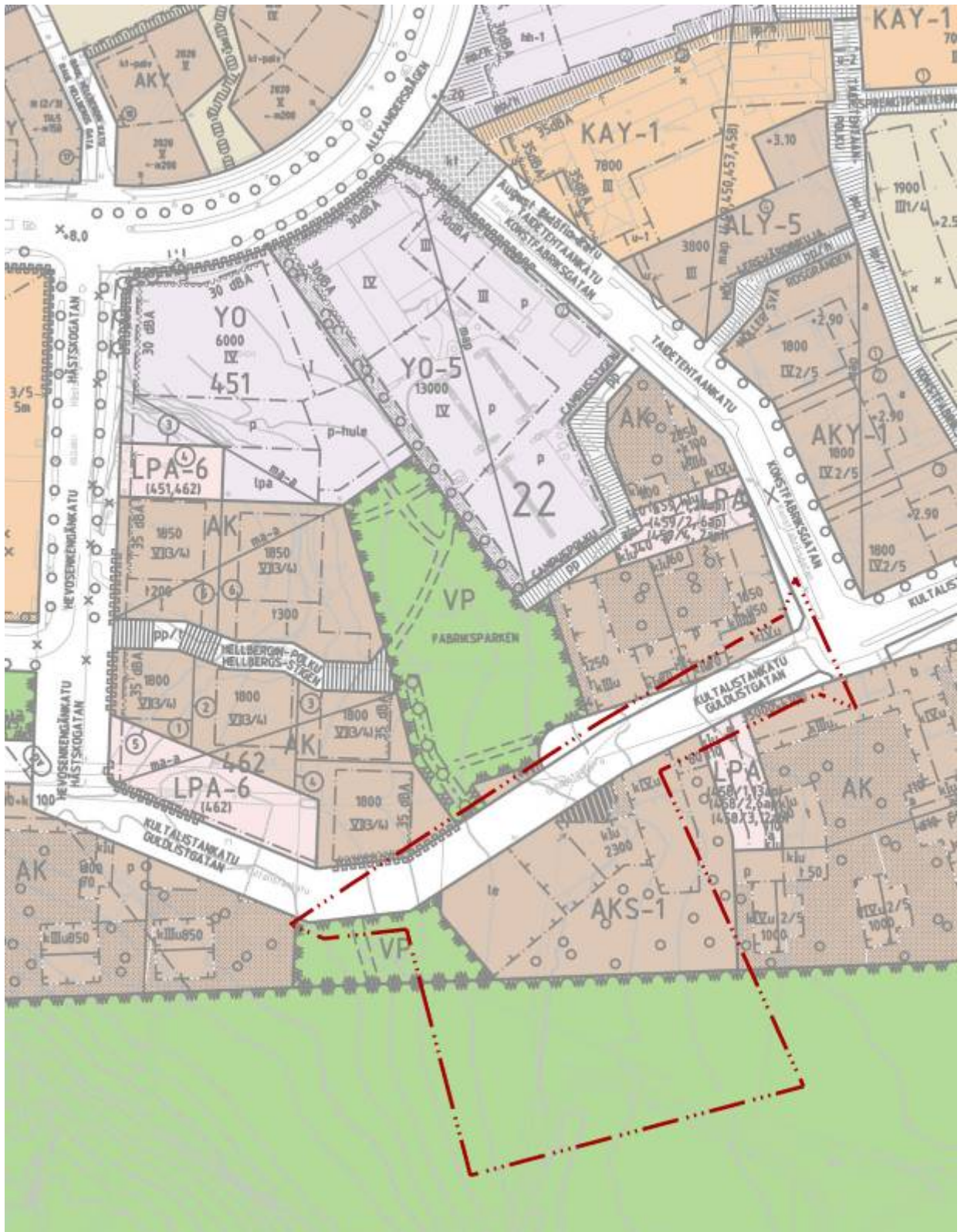
*Utdrag ur sammanställning av de fastställda landskapsplanerna från år 2014, utdrag ur etapplandskapsplanen 4 för Nyland, som visar områdesavgränsningen av nationalstadsparken i Borgå, samt utdrag ur delgeneralplanen för de centrala delarna. Planeringsområdets läge anvisas med vit pil på landskapsplanekartorna eller med vit områdesavgränsning på generalplanekartan. Inte skalenlig.*

#### Detaljplan (kartan finns på följande sida)

För planeringsområdet gäller tre detaljplaner.

Detaljplan 215 fastställdes 14.3.1996. Detaljplanen bygger på flera detaljplaner som utarbetats för hela västra åstranden utifrån den allmänna idétvåningen år 1989. Efter kommunsammanslutningen mellan Borgå stad och Borgå landskommun år 1997 fattade stadsstyrelsen ett beslut om att utveckla den s.k. västaxeln. Enligt beslutet genomförs dessa detaljplaner inte utan delområdena på Västra åstranden studeras på nytt. I enlighet med denna princip har detaljplanen för Västra åstranden ändrats ett område i sänder och nu har planeringen framskridit till planeringsområdet. Detaljplanearbetet där behandlas ett delområde i sänder styrs av målen för utveckling av Västra åstranden som uppdateras kontinuerligt. I

målen fastställs huvudprinciperna för gatunätet och kvartersområdenas förhållande till det fria utrymmet. Enligt principerna för utveckling av Västra åstranden har de detaljplaner som utarbetades utifrån idétavlingen år 1989 inte upphävts utan de blir upphävda när ändringar görs i detaljplanerna för Västra åstranden. Därför består detaljplanesammanställningen av delar av kvarter som delvis ändrats och som inte går att genomföra. Delar av dessa kvartersområden och de för dem anvisade byggnadsytorna finns i detta detaljplaneområde.



Detaljplanesammanställning i nuläget. Planeringsområdet gränsas med rött på kartan.



Skala ca 1: 2 000.

En del av området är ett kvartersområde för specialboende (AKS-1) där man får bygga nödvändiga, för gemensam användning avsedda serviceutrymmen. Av den våningsyta på 2 900 m<sup>2</sup>-vy som anvisats på kvartersområdet ingår en våningsyta på ca 2 547 m<sup>2</sup>-vy i planeringsområdet. I kvartersområdet finns en del av byggnadsyta där man får bygga ett daghem (pk). Våningstalet varierar från ett till fyra. En del av kvartersområdet har anvisats som för lek och utevistelse reserverad del av område (le) i anslutning till daghemmet och en del av området har anvisats som del av område som ska planteras med träd och buskar. Kravet på bilplatser för serviceboende är 1 bilplats/250 m<sup>2</sup>-vy, för internatbyggnader 1 bilplats/150 m<sup>2</sup>-vy samt för affärs- och kontorsbyggande 1 bilplats/50 m<sup>2</sup>-vy. Då kan också principen om turvis parkering godkännas. Kravet på bilplatser för ett daghem är 1 bilplats/100 m<sup>2</sup>-vy. I detaljplanen anvisas också en park (VP) på området. I detaljplanen ges också flera särskilda bestämmelser om byggande. En mycket liten del av detaljplaneområdet sträcker sig till kvartersområdena för flervåningshus (AK) där våningstalet varierar från tre till fyra (III-IV). Kravet på bilplatser för flervåningshus är 1 bilplats/95 m<sup>2</sup>-vy. Av byggrätten för dessa AK-byggnadsytor ingår en byggrätt på ca 364 m<sup>2</sup>-vy i detaljplaneområdet. I detaljplaneområdet ingår också en byggnadsyta för ekonomibyggnader på ca 47 m<sup>2</sup>-vy.

Detaljplan 251 fastställdes 14.12.1998. I området finns ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU-1) där det är tillåtet att placera byggnader som tjänar friluftsliv, idrott och rekreation samt café- och servicebyggnader och andra byggnader på sammanlagt 1 000 m<sup>2</sup>-vy. I detaljplaneområdet ingår ca 1,5 % av VU-1-området enligt den gällande detaljplanen, och våningsytan för VU-1-området som anvisats i detaljplaneområdet är ca 14 m<sup>2</sup>-vy. Man får också bygga prestationsplatser för olika idrottsgrenar och skidliftar samt utrymmen under jord.

Detaljplan 489 har godkänts 13.2.2017. I området finns ett gatuområde.

Hela planeringsområdet är obebyggt för tillfället, dvs. hela byggrätten är outnyttjad.

#### Nationalstadsparken

Miljöministeriet beslutade 18.5.2010 inrätta en nationalstadspark som avses i 68 § i markanvändnings- och bygglagen på basis av stadens ansökan. Planområdet ingår inte i nationalstadsparken i Borgå.

## 4.4 Historisk användning av miljön

Området är en del av ett gammalt odlingslandskap. I slutet av 1800-talet ökade trävaruindustrin i området. Byggandet av byggnaden för nuvarande Konstfabrikens kulturcentrum inledde en större industriell utveckling i slutet av 1910-talet. Konstfabriksbyggnaden var ursprungligen en fanerfabrik, och verksamheten förvandlades till en maskinverkstad. Den industriella verksamheten i området upphörde på 1980-talet.

På andra hälften av 1960-talet byggdes bostadsområdet i s.k. Borgåporten norr om planeringsområdet. Detta ledde till en utveckling där den industriella verksamheten stegvis fick ge vika för bostäder. Man började kalla nedre Näse för Västra åstranden som med tanke på trafiken anslöts till empirecentrum med hjälp av Alexandersgatans bro som öppnades hösten 2004.

Platsen där daghemmet placeras ligger söder om den planerade fortsättningen på Guldstigsgatan. Med tanke på stadsstrukturen gäller projektet ett område mellan de östra och västra delarna av södra Västra åstranden. Detta område kan användas för offentlig service eller rekreation men det finns inte grunder för att använda området till exempel för privat bostadsbyggande. På denna plats har det funnits en byggnad som påminner om en åkerlada. Vid byggnaden ledde en smal väg från nuvarande Konstfabriken genom Kokonbacken mot Gammelbacka.

## 4.5 Byggt miljö och naturmiljö

Planeringsområdet är helt obebyggt. I norra delen av planeringsområdet finns en gammal byggplats där det har funnits en lada eller en motsvarande jordbruksbyggnad. Vid platsen för ladan finns träd. I övrigt består området av en gammal åker med lågväxta ängsväxter. Det finns inga särskilda naturvärden i området.

Närmiljön är ännu obebyggd. För området nordväst om området gäller en färsk detaljplan som möjliggör byggandet av flervåningshus i sex våningar. I denna detaljplan ingår också en matargata som heter Guldstigsgatan och norra delen av planeringsområdet stöder sig på denna gata. Grannarna öst och nordöst om området väntar på att markanvändningen preciseras. Drygt hundra meter nordöst om området finns de stora bebyggda kvartersområdena för yrkeshögskoleenheten Borgå Campus och s.k.



Konstfabrikens område. Om södra Västra åstranden blir bebyggt kommer daghemmet att ligga mellan de effektivt bebyggda kvartersområdena mest för boende, som ligger på båda sidorna av daghemmet, och Kokonbackens stora rekreatiomsområde och därmed blir det en del av den parkliknande dalen

Planeringsområdet är inte ett grundvattenområde.



*Utsikt från Kokonbacken mot norr på 1920-talet. I mitten av bilden finns en fanerfabrik som i dag är känd som Konstfabriken. Transformator tornet i bildens vänstra kant och den norra flygeln som inte syns i bilden är delar av fabriken som finns kvar. Det är svårt att märka ut det exakta läget för detaljplaneområdet i bilden men avgränsningen visar detaljplaneområdets ungefärliga läge. I detaljplaneområdet finns en byggnad som påminner om en lada eller ria. Byggnaden ligger på en plats där kärrvägar och diken korsar. På denna plats har man hittat delar av en keramisk kakelugn. Bildkälla: Borgå museum.*



*Utsikt från södra delen av Borgmästargatan mot sydväst mot Kokonbacken uppenbarligen i slutet av 1970-talet. Till vänster i förgrunden finns en s.k. cylinderhall som rivits på grund av byggandet av Alexandersbågens gatuområde. Till höger i bilden finns den s.k. Hellbergs hall som revs år 2017 och som ursprungligen var en textilfabrik. Detaljplaneområdet ligger ungefär i mitten av området. När bilden*

*togs hade man redan rivit ladan som fanns i den föregående bilden, men de träd som växte bredvid ladan visar platsen där byggnaden låg. Bildkälla: Borgå museum.*

#### 4.6 Förorenad mark

I planeringsområdet finns inga föroreningar som orsakats av tidigare markanvändning. Kanske på grund av den gamla kärrvägen har man fört byggavfall, såsom delar av en kakelugn, till platsen där ladan fanns. Denna smutsighet bör rengöras innan man börjar bygga i området. Samtidigt bör man förbereda sig för att det eventuellt finns lokala föroreningar i marken eftersom man kan ha fört även mer skadligt avfall till området.

#### 4.7 Dagvatten och beredskap för översvämningar

I området finns ett viktigt stamdike där vattnet från området väster om Tolkisvägen rinner till Borgå å. Vid det övre loppet är diket delvis rörlagt men i planeringsområdet är diket ett öppet dike. I östra delen av planeringsområdet bör man ta hänsyn till att diket eventuellt fungerar också som högvattenfåra.

#### 4.8 Invånare och arbetsplatser

Planeringsområdet är obebyggt. Genom området leder en gammal kärrväg som uppenbarligen inte används mycket. I övrigt betjänar området som äng och landskapselement i rekreationsområdet.

#### 4.9 Kommunalteknik och servitut

Byggandet som placeras i planeringsområdet kan inte direkt anslutas till kommunaltekniken. Planeringsområdet gränsar till fortsättningen på Guldlistgatan som ännu är obebyggd, och i anslutning till fortsättningen placeras ledningar för vattentjänster och sannolikt också för fjärrvärme. Söder om området leder ett motionsspår under vilket finns kabledningar av alla betydande datakommunikationsbolag (telefonbolag).

#### 4.10 Markägareförhållanden

Borgå stad äger planeringsområdet.

### 5 PRELIMINÄRA UTREDNINGAR

#### Översiktsplaner och planeringshistoria

- Länsirannan asemakaavoituksen eteneminen 2000-luvun alussa. Historiaa, maisemarakenne, rakennuskanta. (Hur detaljplaneringen för Västra åstranden framskred i början av 2000-talet. Historia, landskapsstruktur, byggnadsbestånd). Utredning som grund för detaljplanearbetet. Stadsplaneringsavdelningen, februari 2006, uppdaterad 2015.

#### Trafik och buller

- Porvoon meluselvitys (Bullerutredning för Borgå) 2013, Ramboll.

#### Natur, landskap och vattenförhållanden

- Selvitys Länsirannan mahdollisista muinaisjäännöksistä (utredning om eventuella fornlämningar på Västra åstranden), detaljplan 498, Västra åstranden, stranden för kultur och fritid, stadsplaneringen, våren 2015.

#### Byggbarhet och föroreningar i marken

- Porvoon Länsiranta, Rakennettavuusselvitys maankäytön suunnittelua varten (utredning om byggbarheten för planering av markanvändning på Västra åstranden i Borgå). Viatek Oy, 23.11.1987.  
- Länsiranta, maankäytön historiakatsaus (Västra åstranden, historisk översikt över markanvändningen) 28.8.2015 (en grov bedömning av de konsekvenser som markanvändningen har för eventuella föroreningar i marken), stadsplaneringen, promemoria.

## 6 CENTRALA KONSEKVENSER

De centrala konsekvenserna bedöms i förhållande till nuläget. Konsekvenserna bedöms i huvudsak i samband med planarbetet.

Följande konsekvenser bedöms:

- Konsekvenser för utvecklingen av samhällsstrukturen
- Konsekvenser för naturmiljön och den byggda miljön
- Konsekvenser för trafikförhållandena och parkeringen i området

## 7 INTRESSENTER

### 7.1 Markägare

Borgå stad

### 7.2 Grannar

Planeringsområdet ligger i ett område som omges av stadens områden, vilket innebär att det inte finns sådana grannar som ska underrättas i samband med detaljplaneprocessen. Det är dock skäl att underrätta de närmaste grannarna om detaljplaneprojektet:

638-22-458-3 (Konstfabriksstigen 2): As. Oy Porvoon Taidekartano

638-22-462-4 (Guldlistgatan 11 och de övriga tomterna för flervåningshus vid Hellbergsstigen för vilka staden har ingått ett föravtal om överlåtelse med ett byggföretag): YIT Rakennus Oy

### 7.3 Enheter inom Borgå stad

Markpolitik, anskaffning och överlåtelse av mark

Markpolitik, stadsmätning

Kommunteknik, planering av kommunteknik

Kommunteknik, grönområden

Affärsverket Borgå vatten

Räddningsverket i Östra Nyland

Tillstånds- och tillsynsärenden, byggnadstillsynen

Tillstånds- och tillsynsärenden, miljövärden

Bildningssektorn, kultur- och fritidsintressen, idrottstjänster

Bildningssektorn, tjänster inom småbarnsfostran

Lokalitetsledning

Miljöhälsovården

Toimitila

### 7.4 Övriga myndigheter

Borgå museum/Östra Nylands landskapsmuseum

### 7.5 Företag

Borgå Energi Ab

Borgå Elnät Ab

TeliaSonera Finland Oyj

Elisa Abp

LPOnet Oy Ab

### 7.6 Förtroendeorgan

Stadsutvecklingsnämnden

### 7.7 Alla kommuninvånare

### 7.8 Övriga som anser sig vara intressenter

## 8 **ORDNANDE AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN**

### Myndighetssamråd i inledningsskedet (66 § MarkByggL):

Detaljplanprojektet förutsätter inte ett myndighetssamråd.

### Hörande i planeringssskedet (62 § MarkByggL, 30 § MarkByggF):

- Planutkastet och det övriga materialet hålls framlagda på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan, samt på Borgå stads webbplats på adressen [www.borga.fi](http://www.borga.fi). Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga åsikter.
- Staden informerar att planutkastet är framlagt på stadens webbplats.
- Kommentarer begärs per e-post av de intressenter som nämns under punkterna 7.3–7.5. Planarbetet görs i ett tätt samarbete med intressenterna och samråd ordnas vid behov.

### Samråd:

- På basis av de kommentarer som fås in ordnas vid behov samråd med olika intressenter.

### Offentligt hörande (65 § MarkByggL, 27 § MarkByggF):

- Planförslaget och de övriga handlingarna hålls offentligt framlagda i stadsplaneringen, servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan, och på Borgå stads webbplats på adressen [www.borga.fi](http://www.borga.fi). Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar.
- Staden publicerar en kungörelse på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä.

### Officiella utlåtanden (28 § MarkByggF):

Hälsoskyddssektionen  
Räddningsverket i Östra Nyland  
Affärsverket Borgå vatten  
Borgå museum/Östra Nylands landskapsmuseum

### Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning (65 § 2 MarkByggL):

- De som gjort en anmärkning och som uppgett sin adress ska underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till anmärkningen.

### Meddelande om godkännandet av planen (67 § MarkByggL):

- Ett skriftligt meddelande till närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och till dem som skriftligt har begärt det och som uppgett sin adress. Kungörelse på stadens webbplats på adressen [www.borga.fi](http://www.borga.fi).

### Kungörelse av plan som vunnit laga kraft (93 § MarkByggF):

- Kungörelse på stadens webbplats på adressen [www.borga.fi](http://www.borga.fi).

## 9 **TIDSPLAN FÖR PLANPROJEKTET**

Planarbetet inleddes hösten 2017. Målet är att stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringen år 2020.

**10 FÖR BEREDNINGEN ANSVARAR**

- planläggare Pekka Mikkola, tfn (019) 520 2757, pekka.mikkola@porvoo.fi
- planeringsassistent Gunnevi Nordström, tfn (019) 520 2736, gunnevi.nordstrom@porvoo.fi

Stadsplanering  
PB 23  
06101 BORGÅ  
Åsikter och anmärkningar: kirjaamo@porvoo.fi

Besöksadress: Krämaretorget B, 3 våningen  
Servicekontoret KOMPASSEN, Krämaretorget B, gatuplan, mån–fre kl. 9–16

**Datum**

22.11.2017

Eero Löytönen  
stadsplaneringschef (i beredningsskedet)

26.11.2019

Dan Mollgren  
stadsplaneringchef

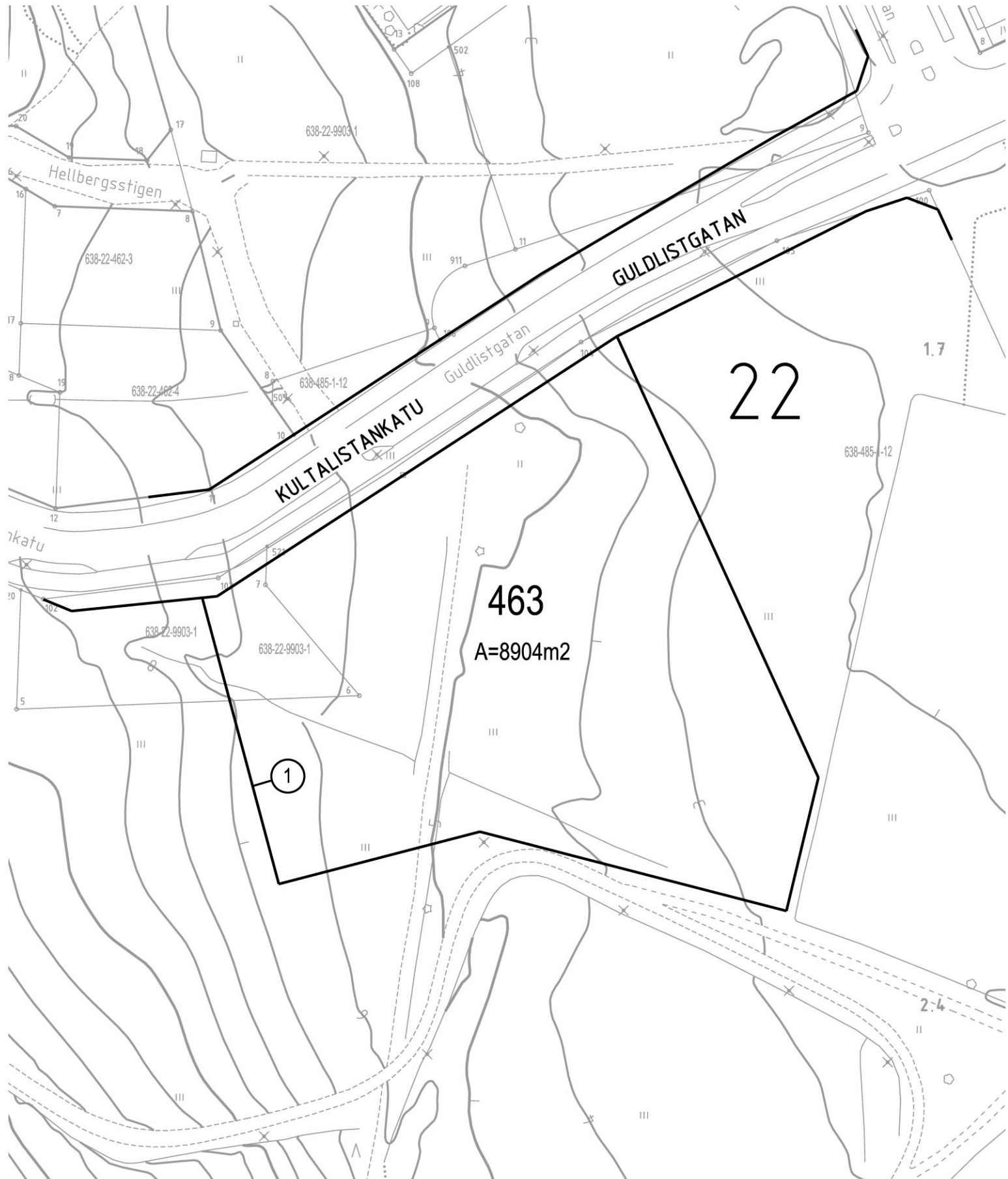


HAVAINNEKUVA (ASEMAPIIRROS) - ILLUSTRATION (SITUATIONSPLAN)





KARTTA TONTTIJAOSTA - KARTA ÖVER TOMTINDELNINGEN



463  
A=8904m<sup>2</sup>