

BILAGA

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

BORGÅ

DETALJPLAN 543 GAMLA STAN I BORGÅ 1303

STADSDELEN 1, KVARTERET 1303, TOMTERNA 1 OCH 2

Detaljplaneändringen gäller tomterna 1 och 2 i kvarteret 1303 i stadsdelen 1, gamla stan i Borgå



MÅL FÖR DETALJPLANEN OCH OMRÅDESGRÄNSNING

NR 543

ÄNDRING AV DETALJPLAN

1. Planeringsområde

Detaljplaneområdet omfattar tomterna 1 och 2 i kvarteret 1303.

2. Bakgrunden till projektet

Staden sålde Valtimohuset år 2019 för att byggas om till ett hotell. Som villkor för köpet ställdes att detaljplanen ändras så att byggnaden kan användas endast som ett hotell. Vanligt boende tillåts inte.

Byggnaden är skyddad genom detaljplanen som fastställdes år 1993. För området gäller också detaljplanens särskilda bestämmelser och bygganvisningar, vilka trädde i kraft år 2018.

I köpet ingick också den obebyggda delen av tomten 2 i kvarteret 1303 och en byggplats vid Berggatan. Tomten nr 2 har delats med ett avtal om besittning. På tomten vid Berggatan ligger ett gammalt bostadshus och en guldsmedsverkstad som har skyddats med stöd av byggnadsskyddlagen (9.11.1989) samt vid Mellangatan en affärsbyggnad (s.k. Guldhörnan). Alla befintliga byggnader har skyddats genom den gällande detaljplanen.

Utarbetandet av detaljplanen ingår i stadsplaneringens arbetsprogram för år 2020.

3. Mål för planeringen

ÄNDRING AV ANVÄNDNINGSSÄNDAMÅL

Avsikten är att ändra användningsändamålet för det så kallade Valtimohuset (tomt 1) så att förutsättningarna för permanent boende slopas och endast affärs- och hotellverksamhet tillåts. För tomten 2 undersöks en ändring av användningsändamålet till ett hotell och möjligheten till nybyggnad på den obebyggda tomtdelen.

PLACERING AV UTRYMMEN PÅ VINDEN ENLIGT DET HUVUDSAKLIGA ANVÄNDNINGSSÄNDAMÅLET

Målet är att undersöka om hotellets utrymmen enligt det huvudsakliga användningsändamålet kan placeras i Valtimohusets nuvarande vind genom att höja detaljplanens våningstal och att utöka byggrätten så att detta inte medför olägenheter för skyddsmålen, stadsbilden eller för det likvärdiga bemötandet av de övriga fastighetsägarna i området.

UTÖKNING AV BYGGRÄTT

Byggrätten måste utökas för att kunna ta i bruk Valtimohusets vind och för att öka omfattningen av nybyggnation. I fråga om vinden placeras den utökade byggrätten in i den befintliga byggnadsstommen. Ändringen förutsätter nya fönster mot innergården och eventuellt ändringar av taket på gårdens sida. Byggrätten för Valtimohuset är i den gällande detaljplanen 2 955 m²-vy och våningstalet är III.

En utökning av byggrätten för nybyggnation undersöks på den obebyggda delen av tomten 2. Målet är en lösning som med tanke på stadsbilden, byggnadsskyddet och funktionaliteten är motiverad och jämlik för områdets fastighetsägare.

Av byggrätten på tomten 2 har använts 368 m²-vy. Enligt den gällande detaljplanen är byggrätten för tomten 610 m²-vy, varav 32 m²-vy är anvisad för tillbyggnaden vid Guldhörnans gavel. Den outnyttjade byggrätten på den del av tomten som hotellet använder är 210 m²-vy. Byggrätten är placerad på två separata byggnadsytor. På byggnadsytan vid Berggatan kan placeras en byggnad i två våningar och på byggnadsytan på innergården en tillbyggnad i en våning.

MÅLET ATT UTÖKA TJÄNSTERNA

Målet är att möjliggöra hotellverksamhet som utökar utbudet av turisttjänster i Borgå centrum.

SKYDDSVÄRDEN TRYGGAS

Stadsstruktur och stadsbild

Gamla stan i Borgå är en byggd miljö av riksintresse. Stadsstrukturen har drag från medeltiden, så som smala tomter som sträcker sig från gata till gata. Målet är att bevara tomtindelningen enligt nuläget.

Byggbeståndet i gamla stan är 100–250 år gammalt. Valtimohuset, som blev färdigt år 1912, har drag av jugend, och avviker från områdets typiska stockhus och små stenhus från 1700-talet. Det stora våningshuset är en del av gruppen av högre stenhus som omger Krämaretorget och som bildar den södra kanten av gamla stan och skapar en bakgrund till kvarteret 1303.

För att kunna trygga skyddsvärden behövs högklassig planering och genomförande samt beaktande av den omgivande stadsbilden.

I fråga om kompletterande byggande är målet för detaljplaneändringen att undersöka hur en mer omfattande nybyggnation (jämfört med den gällande detaljplanen) anpassas till miljön. Målet är att det kompletterande byggandet har modern arkitektur men att arkitekturen anpassas till miljön så att den inte blir dominerande. Målet är också att lösa höjdskillnaderna så att det på gården inte uppstår onaturliga hörn, som är svåra att underhålla, eller olägenheter för granntomten.

Valtimohuset

Valtimohuset har skyddats genom en detaljplan. I detaljplanen anvisas huset som en byggnad som ska skyddas. Våningstalet är III och byggrätten är 2 955 m²-vy. Kvartersområdet är KTL/s "Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader samt byggnader för inkvartering, där miljön bevaras. Av den för tomten tillåtna sammanlagda våningsytan får högst 50% användas för boende." Detaljplanens särskilda bestämmelser och bygganvisningarna innehåller många särskilda bestämmelser för skydd och renovering. Byggnadens värden har definierats i samband med en byggnadshistorisk utredning. Skyddsbestämmelserna preciseras vid detaljplanearbetet. Vid planarbetet undersöks också skyddsmålen i fråga om till exempel trapphusen.

De konsekvenser byggandet i vinden skulle ha för stadsbilden undersöks vid behov vid Krämaretorget, Kyrkotorget, Mellangatan, Berggatan och Näsebacken. Målet är att trygga och förstärka skyddsvärden och att styra byggandet så att renoveringarna görs med beaktande av byggnadens arkitektoniska och byggnadsfysikaliska särdrag.

Guldhörnan och västra delen av tomten 2

Den s.k. Guldhörnan på tomten 2 har skyddats med stöd av byggnadsskyddslagen. Miljöministeriets beslut (9.11.1989) innehåller följande skyddsbestämmelser:

- 1. Alla ändringar som görs på byggnadens exteriör ska vara restaureringar.*
- 2. Alla ändringar som görs i valvkällaren, guldsmedsaffären i byggnadens södra gavel och verkstaden i flygeln ska vara restaureringar.*
- 3. Det behövs tillstånd av Museiverket för renoverings- och ändringsarbeten som är mer omfattande än underhållsarbeten.*
- 4. Byggnaden kan användas som affär eller verkstad eller för annat som är lämpligt med tanke på byggnadens kulturhistoriska värde.*
- 5. Byggnaden ska underhållas så att dess kulturhistoriska värde bevaras.*

Skyddet av och byggrätten för västra delen av tomten 2 ändras inte. Området ingår i området för detaljplaneändring som en del av tomten 2.

PARKERING OCH TRAFIK

Bedömning och lösning av parkeringsbehov.

Målet är att beakta förutsättningarna för en fungerande avhämtnings- och avlämningstrafik till hotellet.

4. Utgångsuppgifter (plansituation, genomförande av

Områdets läge och areal:

Planeringsområdet ligger i Borgå centrum. Planeringsområdets storlek är 2 500m².

Byggd miljö av riksintresse (RKY):

Området är klassificerat som byggd miljö av riksintresse. I objektsbeskrivningen gamla stan i Borgå och Borgbacken i Borgå beskrivs området så här: "*- Det medeltida Borgå byggdes vid Borgå å, söder om försvarsborgen på Borgbacken. Stadsplanen präglas av de fyra gatorna i åns riktning och de branta sidogatorna. Stora strandvägen från Åbo till Viborg gick igenom staden, förbi Kyrktorget. Tomtstrukturen är oregelbunden och tomterna ligger mycket tätt. --*"

Nationalstadsparken

Området ingår i nationalstadsparken i Borgå som en del av gamla stan i Borgå.

Landskapsplan:

I landskapsplanen för Östra Nyland (fastställd 30.10.2014) ingår planområdet i ett område för centrumfunktioner. Området är en byggd kulturmiljö av riksintresse.

Generalplan:

I delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 15.12.2004) anvisas planområdet som område för centrumfunktioner (SR/C). Enligt beteckningen är området ett "*område som skall skyddas med stöd av byggnadslagsstiftningen och område för centrumfunktioner. Då området planeras bör man säkerställa att de kulturhistoriska och stadsbildsmässiga samt de stadsstrukturella och landskapsmässiga värdena samt områdets särdrag bevaras. Även det kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet som skall skyddas bör bevaras.*"

Då markanvändningsplan på området utarbetas bör Museiverket/museimyndigheterna höras."

Detaljplan:

För området gäller en detaljplan som godkändes år 1993 och en detaljplan för särskilda bestämmelser och bygganvisningar som godkändes år 2018.

Beteckningen för kvartersområdet är KTL/s "*Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader samt byggnader för inkvartering, där miljön bevaras. Av den för tomt tillåtna sammanlagda våningsytan får högst 50% användas för boende.*"

Byggrätten för tomten 1 är 2 955 m²-vy och för tomten 2 är byggrätten 610 m²-vy. De befintliga byggnaderna är skyddade. För kompletterande byggande anvisas tre ställen på tomten 2, varav två som förlängning av befintliga byggnader på innergården och ett vid Berggatan.

Ägarförhållanden:

Staden äger tomten 1 och den östra delen av tomten 2. Kiinteistö Oy Porvoon Välikatu 3 äger den västra delen av tomten 2. Byggnaderna är i privat ägo. För tomten 2 gäller ett avtal om besittning.

Invånare:

I planeringsområdet bor tre personer. Vid gatan finns guldsmedsaffären Aurum i den s.k. Guldhörnan och två andra affärslokaler. På innergården finns en guldsmedsverkstad. I Valtimohuset finns inga invånare. Lokalerna har använts som kontor och affärslokaler (nedre våningen).

Byggbestånd:

Valtimohuset byggdes år 1912 och det är ett stenhus i 2-3 våningar med drag av jugend. Huset planerades av Leuto A. Pajunen och Oskari Holvikivi. Byggnadens första våning präglas av en granitsockel och affärslokalernas stora skyltfönster samt den sandfärgade rusticerade putsytan. Från andra våningen uppåt har fasaden till största delar slät putsyta. Runt fönstren och mellan dem finns ornamentdekorationer. Byggnadens hörn framhävs med hörnrisaliter. På den höga släta attikan, som inte har dekorerats, finns tornliknande dekorationer av ornament och ansiktsfigurer, vilka framhäver husets hörn. Taket är ett rött falsat plåttak.

Guldhörnan

Det s.k. Guldhörnans hus byggdes sannolikt redan i slutet av 1700-talet. I byggnadens södra hörn har funnits en guldsmedsaffär från år 1911. Den fasta inredningen i affären blev färdig år 1916 och används fortfarande. Inredningen byggdes enligt arkitekt Max Frelanders planer. Verkstaden, som planerades av Axel Rosenius, byggdes av sten år 1926 i anslutning till affären. Byggnaden inrymmer också två övriga affärslokaler mot Mellangatan. Byggnaden är en timmerbyggnad. Dess brädfodring av ribbor har målats med ljusbrunt, och stommens timmergavlar är av ljusa pilastrar med liggande panel. Taket är ett mörkbrunt plåttak. Affären har stora skyltfönster mot Mellangatan. Vinden har små lunettfönster. Dörrarna mot gården är bräddörrar utan fönster och vindsfönstren är rektangulära hökfönster.

Naturmiljö och landskap:

Planeringsområdet är en stadsmiljö som är tätt bebyggd. På tomten 1 växer en stor alm och på tomten 2 två stora almar och en stor snöbärsbuske, in i vilken det också har vuxit två unga almar.

Hela tomten 1 är asfalterad och den obebyggda västra delen av tomten 2 har stenmjölsyta som med en stödmur av betong höjs från tomtens östra kant. På betongmuren finns ett högt staket som delar gården.

Valtimohuset, som tillsammans med de övriga husen runt Krämaretorget bildar en helhet, är stort jämfört med stadsdelens övriga byggbestånd. Byggnaden, som är lika bred som hela kvarteret, utgör en enhetlig kant på Krämaretorgets norra sida. Simolinshuset vid kanten av Krämaretorget och det gamla bankhuset vid västra kanten av torget har liknande färgsättning som Valtimohuset. Guldhörnans träbyggnad i en våning på tomten 2 ansluter sig naturligt till de mindre trähusen på Mellangatan. Östra delen av tomten 2 är tom och användes tidigare som parkeringsplats för Valtimohuset.

Grannen vid Berggatan är tomten för Borgå FBK:s hus. Tomten gränsas med ett staket mot Berggatan, och på tomten växer en stor ek. Mittemot den tomma byggplatsen på tomten 2, vid Berggatan, finns ett stenhus från år 1939 i två våningar med ljusgul putsyta. Längre norrut vid Berggatan är byggnaderna träbyggnader i en våning eller två våningar.

Kommunalteknik:

Planeringsområdet är anslutet till vatten- och avloppsnätet. Valtimohuset är anslutet till fjärrvärme.

5. Grundläggande utredningar:

Följande utredningar har gjorts/görs för planområdet:

- Byggnadshistorisk utredning om Valtimohuset
- Porvoon kaupunkiarkeologinen inventointi, Päivi Hakanpää, Museiverket 2008
- Undersökning av markföroreningar 2019

6. De centrala konsekvenserna av planläggningen

De centrala konsekvenserna av planläggningen bedöms i förhållande till nuläget och den gällande detaljplanen. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som ett led i planläggningsprocessen i samband med utarbetandet av detaljplanen.

Följande konsekvenser bedöms:

- Konsekvenserna för naturmiljön och stadsbilden
- Konsekvenserna för samhällsstrukturen
- Konsekvenserna för trafik- och parkeringsförhållandena i området
- Konsekvenserna för funktionaliteten på Krämaretorget
- Konsekvenserna för kulturarvet och bevarandet av skyddsvärden

7. Intressenter

7.1 Markägare

Borgå stad äger tomten 1. För tomten 2 gäller ett avtal om besittning.

7.2 Markägande grannar:
fastigheterna

7.3 Företag och föreningar:

Telia Sonera Finland Oyj
Elisa Oyj
Borgå Energi Ab, fjärrvärme
Borgå Elnät Ab
Porvoon Alueverkko Oy
Köpmannaföreningen i gamla Borgå
Föreningen Invånarna i Gamla Borgå

7.4 Myndigheter och övriga aktörer:

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
Räddningsverket i Östra Nyland
Borgå museum
Borgå Vatten
Museiverket
Miljöministeriet

7.5 Enheter inom Borgå stad:

Stadsutvecklingen
Markpolitiken
Stadsmätningen
Kommuntekniken
Byggnadstillsynen
Miljövården
Turismen

Kultur- och fritidstjänsterna

Social- och hälsovårdssektorn
Hälsoskyddet

Borgå vatten

7.6 Organ

Stadsutvecklingsnämnden
Hälsoskyddsektionen

7.7. Alla kommuninvånare

7.8 Alla andra som anser sig vara intressenter

8. Ordnande av deltagande och växelverkan

Myndighetssamråd:

- Detaljplaneprojektet förutsätter myndighetssamråd (66 § 2 mom. MarkByggL). Myndighetssamrådet i inledningsskedet hölls 24.9.2019. Arbetsförhandlingen i utkastskedet ordnades 16.12.2019.

Hörande i planeringsskedet: (62 § MarkByggL, 30 § MarkByggF)

- **Programmet för deltagande och bedömning, planutkastet** och det övriga planeringsmaterialet hålls framlagda i Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan och på Borgå stads webbplats på adressen www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga åsikter.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna i planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att utkastet till plan är framlagt. Staden meddelar dessutom om framläggningen med kungörelse på stadens officiella anslagstavla och stadens webbplats.
- Kommentarer begärs per e-post av de intressenter som nämns under punkterna 7.3 - 7.5. Planeringsarbetet görs i samarbete med de ovannämnda 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 det övriga materialet hålls offentligt framlagda på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan och på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna i planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att förslaget till plan är framlagt. Staden meddelar dessutom om framläggningen med kungörelse på stadens officiella anslagstavla, på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyä.

- Officiella utlåtanden: (28 § MarkByggF)

Miljöhälsosektionen
Räddningsverket i Östra Nyland
Museiverket
Borgå vatten
Borgå museum
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
Miljöministeriet

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

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

Meddelande om godkännandet av planen (67 § MarkByggL, 94 § MarkByggF)

Ett skriftligt meddelande till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och till dem som skriftligt har begärt det och som meddelat sin adress. Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

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

- Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

Planläggningsarbetet påbörjades hösten 2019. Målet är att stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringen under år 2021.

10. För beredningen ansvarar

stadsplanarkitekt	planeringsassistent
Emilia Saatsi	NN
tfn 040 489 5749	tfn 040 489 5755
fornamn.efternamn@borga.fi	fornamn.efternamn@borga.fi

Stadsplaneringen
PB 23
06101 BORGÅ
Besöksadress: Krämaretorget B, 3 vån.

Datum 20.1.2021

Dan Mollgren
stadsplaneringschef