

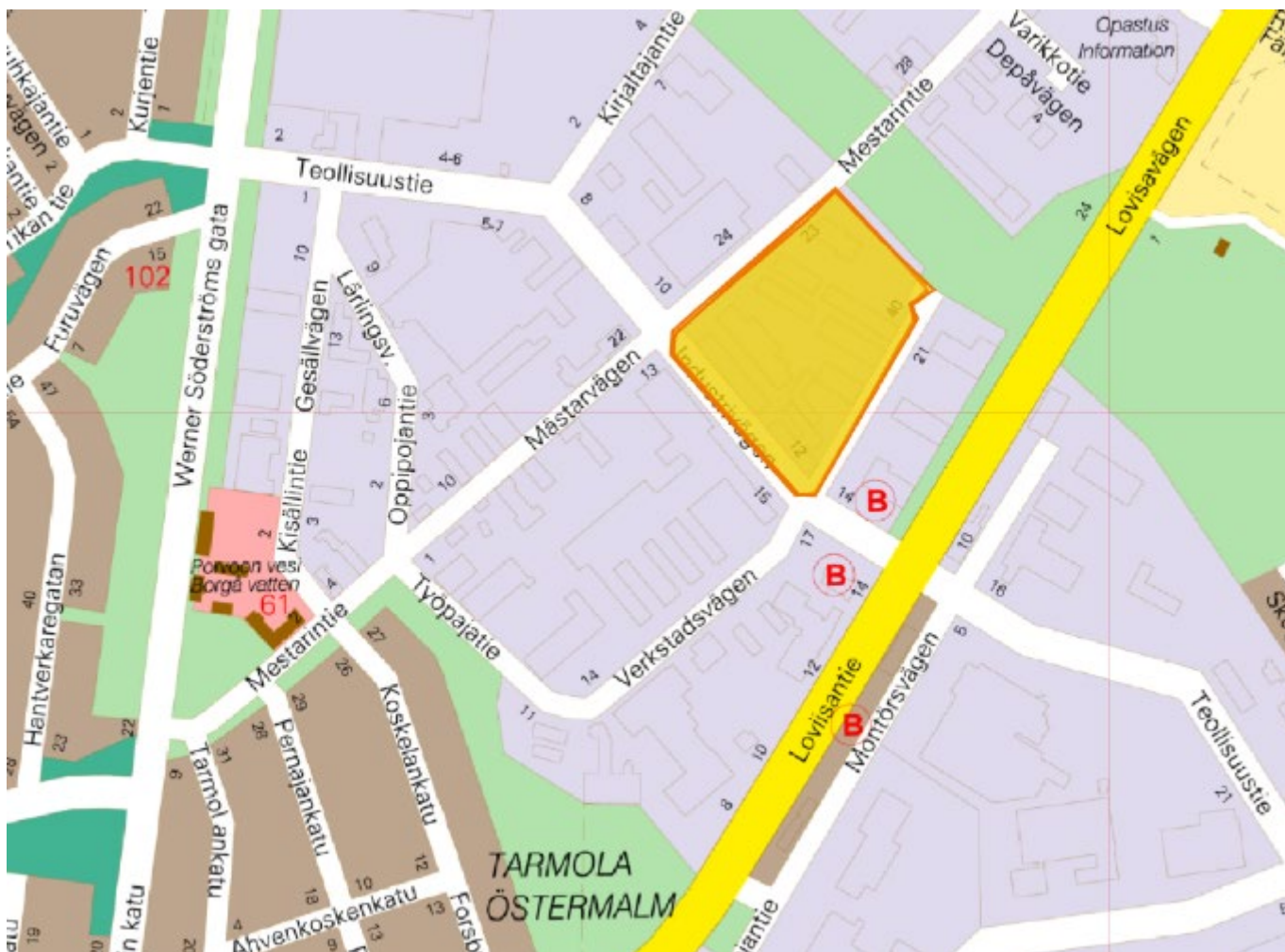
# PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

BORGÅ

## Östermalm, kvarteret 219

5 STADSDELEN, KVARTERET 219 OCH GATUOMRÅDENA

Detaljplaneändringen gäller kvarteret 219 och gatuområdena i stadsdelen 5



Området är beläget mellan Mästarvägen och Verkstadsvägen nordost om Industrivägen i Östermalm.

### NR 546

### ÄNDRING AV DETALJPLAN

- |  |   |
|--|---|
| <p><b>1. Planeringsområde</b></p>  | <p>Detaljplaneändringens planeringsområde omfattar kvarteret 219 som ligger mellan Mästarvägen och Verkstadsvägen nordost om Industrivägen i Östermalm.</p>               |
| <p><b>2. Bakgrunden till projektet</b></p>                                       | <p>Utarbetandet av detaljplanen ingår i stadsplaneringens arbetsprogram för år 2020. Arbetet har inletts för att förnya arrendeaftalen för tomter som staden äger.</p>    |
| <p><b>3. Målet för planeringen</b></p>   | <p>Målet för detaljplaneändringen är att uppdatera detaljplanen för området för att motsvara den nuvarande användningen och att möjliggöra en utveckling av tomterna.</p> |
| <p><b>4. Utgångsuppgifter</b><br/>(plansituation, genomförande av plan osv.)</p> | <p>Områdets läge och areal:<br/>Planeringsområdet ligger 2,5 km nordost om Borgå centrum. Planeringsområdet är 3 ha stort.</p>  |

#### Landskapsplan:

I landskapsplanen för Östra Nyland (fastställd 30.10.2014) ingår området i ett område för tätortsfunktioner.

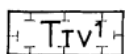
Generalplan: I delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå (godkänd 15.12.2004) är området anvisat som område för arbetsplatser (TP). Området är avsett att bli ett mångsidigt arbetsplatsområde, där det kan finnas service- och kontorsarbetsplatser samt icke miljöstörande industri- och lagerverksamhet.

Detaljplan: För kvarteret gäller tre detaljplaner från olika årtionden: nr 42 Industriområde från år 1969, nr 167 Stadshagen från år 1987 och nr 226 Verkstadsvägen från år 1996.



Enligt detaljplanebestämmelserna i alla dessa detaljplaner är det huvudsakliga användningsändamålet industri- och lagerbyggnader. Enligt bestämmelserna är också placering av kontors-, bostads- och affärslokaler i området tillåtet.

I detaljplanen 42 från år 1969 anvisas området med beteckning TIV-5.



KVARTERSOMRÅDE FÖR KOMBINERADE INDUSTRI- OCH LAGERBYGGNADER. OMRÅDET FÅR BEBYGGAS MED FABRIKS- OCH MAGASINBYGGNADER. PÅ TOMT FÅR DESSUTOM BYGGAS, SKILT ELLER I SAMBAND MED FABRIKS- OCH LAGERBYGGNAD, KONTORSUTRYMMEN OCH TVÅ BOSTADSLÄGENHETER FÖR PERSONAL, VARS STÄNDIGA NÄRVARO PÅ PLATSEN ÄR NÖDVÄNDIG. BYGGNADERNA BÖR PLACERAS MINST 5m FRÅN GRANNTOMTS GRÄNS. PÅ TOMT BÖR FINNAS MINST TVÅ PARKERINGSPLATSER FÖR VAR LÄGENHET OCH FÖR INDUSTRI- OCH LAGERBYGGNADERNAS DEL EN PARKERINGSPLATS FÖR FYRA ARBETSTAGARE.



I detaljplanen från år 1987 är planbestämmelsen TKL.

Kvartersområde för industri-, affärs- och kontors- samt lagerbyggnader. På tomten får placeras två bostäder. Områden vilka används för utelagring bör förses med ett skyddande minst 100 cm högt staket. Fasaderna bör förses med tydligt framträdande in- och utdragningar samt höjdvariationer. Den enhetliga fasadens längd får vara högst 40 meter. Tomten skall på alla sidor förses med en planteringszon på 5 meter. Bilplatsfordran: 1 bp / 80 m<sup>2</sup> våningsyta industriutrymme, 1 bp / 50 m<sup>2</sup> våningsyta affärs- och kontorsutrymme, 1 bp / 300 m<sup>2</sup> våningsyta lagerutrymme.

I detaljplanen från år 1996 är planbestämmelsen TKL(Y)-1.

TKL(Y)-1

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontille saa sijoittaa elintarvike- myymälän, jonka koko on korkeintaan 500 k-m<sup>2</sup>. Tontille saa sijoittaa julkisia näyttelytiloja ja kaksi asuntoa. Ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee aidata peittävällä vähintään 180 cm korkealla aidalla. Julkisivut on jäseneltävä selvästi erottuvalla sisään- ja ulosvedoilla sekä korkeusvaihteluilla. Yhtenäisen julkisivupinnan pituus saa olla enintään 40 metriä. Tontit on, jollei toisin ole kaavakartassa määrätty, ympäröitävä 5 metrin levyisellä istutusvyöhykkeellä. Korttelialueille sijoittuvien toimintojen tulee olla sellaisia, ettei niistä aiheudu ympäristöön hajua tai muuta ilman pilaantumista, eikä ko. toiminnoista aiheutuva melutaso tontin rajalla ylitä 55 dBA päivällä ja 45 dBA yöllä.<sup>2</sup> Autopaikkavaatimus: 1 ap/80 k m<sup>2</sup> teollisuustilaa, 1 ap/50 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistotilaa, 1 ap/300 k-m<sup>2</sup> varastotilaa.

Ägarförhållanden:

Fyra tomter är arrendetomter som staden äger och fyra är i privat ägo.



På kartan anvisas med grått de tomter staden äger och med streck de tomter staden utarrenderar.

Invånare: I planeringsområdet bor två personer.



Byggbestand och användningsändamål:

Områdets alla tomter är bebyggda. Byggnaderna inrymmer till största del af-färs-, kontors- och lagerlokaler. Byggnaderna används också delvis för bo-ende, och en del av lokalerna kan anses användas av icke miljöstörande in-dustri.





Planeringsområdets största fastighet 219-23 ligger vid Industrivägen. På fastigheten finns en lång affärsbyggnad med ljus färgsättning som inrymmer en bilaffär, tjänster inom elbranschen, en låsaffär, en möbelaffär och en veterinär.



Vid Industrivägen finns tre tomter (12, 22 och 20) i kvarteret 219. På fastigheterna finns lokaliteter, till exempel en tapetsrerarverkstad, en bilverkstad och affärer, till exempel en möbelaffär, en damfrisering och en vapenaffär.



Vid Mästarvägen finns tomterna 18, 19, 21 och 24 i kvarteret 219. På alla dessa tomter finns en lång kontors- eller affärsbyggnad med sadeltak. Byggnaderna inrymmer en motorcykelaffär, ett jiu jitsu-gym, en billackeringsverkstad och biluthyrningsfirma, en ICT-affär, en loppmarknad och en stickningsaffär.



Byggnaderna har i huvudsak antingen en våning och sadeltak eller två våningar och platt tak. Största delen av byggnaderna är vita eller gråa. Gårdarna är nästan helt asfalterade. Endast på ett ställe mellan tomter har planterats gräs, och i gatuområdena finns planteringar.

#### Naturmiljö och landskap:

Planeringsområdet omfattar endast bebyggda tomter och gatuområde. Det finns inga natur- eller landskapsvärden i planeringsområdet. Planeringsområdet gränsar i nordöst till en skogig sluttning.

#### Kommunalteknik:

Det finns kommunalteknik i området. Underjordiska ledningar leder under gatorna i området, men vatten- och avloppsledningarna leder vid kvarterets norra del.



#### 5. Grundläggande utredningar:

Följande utredningar har gjorts/görs för planområdet:

- Bedömning av kommersiella konsekvenser i Östermalm 2014
- Uppdatering av bedömningen av kommersiella konsekvenser i Östermalm 2020

#### 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 landskapet
- Konsekvenserna för den byggda miljön
- Konsekvenserna för samhällsstrukturen och handelns struktur
- Konsekvenserna för trafikförhållandena i området

## 7. Intressenter

### 7.1 Markägare och arrendatorer

### 7.2 Markägande grannar:

### 7.3 Företag:

Telia Sonera Finland Oyj  
Elisa Oyj  
Borgå Energi Ab, fjärrvärme  
Borgå Elnät Ab  
Porvoon Alueverkko Oy

### 7.4 Myndigheter och övriga aktörer:

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland  
Räddningsverket i Östra Nyland

### 7.5 Enheter inom Borgå stad:

Koncernledningen  
Markpolitiken  
Stadsmätningen  
Kommuntekniken  
Byggnadstillsynen  
Miljövården

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. Ordnanande av deltagande och växelverkan

### Myndighetssamråd:

- Det är inte fråga om en sådan plan som avses i 66 § 2 mom. MarkByggL som förutsätter myndighetssamråd.

### Inledande enkät:

Som grund för planeringen görs en enkät om användningen av tomterna till markägarna och arrendatorerna i planeringsområdet.

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

- **Planutkastet** och det övriga materialet hålls framlagda i Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan och på Borgå stads webbplats på adressen [www.borga.fi](http://www.borga.fi). Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga åsikter.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna på planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att utkastet till plan är framlagt. Staden meddelar dessutom om framläggningen med kungörelse på stadens webbplats.
- Kommentarer begärs per e-post av de intressenter som nämns under punkterna 7.3 - 7.5.

### 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](http://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 webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyälyä.
- Officiella utlåtanden: (28 § MarkByggF)  
Hälsoskyddssektionen  
Räddningsverket i Östra Nyland  
Borgå vatten

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](http://www.borga.fi).

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

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

## 9. Tidtabell för planläggningsprojektet

Planläggningsarbetet påbörjades hösten 2020. Målet är att stadsutvecklingsnämnden i Borgå godkänner detaljplaneändringen under år 2021.

## 10. För beredningen ansvarar

planläggare	planeringsassistent
Johannes Korpjaakko	Christina Eklund
tfn 040 489 5796	tfn 040 489 5755
fornamn.efternamn@porvoo.fi	fornamn.efternamn@porvoo.fi

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

Datum 4.11.2020

Dan Mollgren  
stadsplaneringschef