

DP 524

BORGÅ ENERGI



BESKRIVNING AV DETALJPLAN

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

BORGÅ ENERGI

Stadsdel 6, kvarter 115

Ändring av detaljplanen

Detaljplanändringen gäller tomterna 18 och 19 och en del av Karlsborgsgatan i kvarter 115

Behandling av detaljplanen:

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 2018

Detaljplanen är offentligt framlagd:

Stadsutvecklingsnämnden 20.8.2019 (113 §) Beslutet upphävt 21.1.2020 17 §)

Detaljplanen är offentligt framlagt:

stadsutvecklingsnämnden 11.2.2020 (18 §)

Godkännande av detaljplanen:

Stadsutvecklingsnämnden 26.5.2020 (82 §)

Stadsstyrelsen 1.6.2020 (187 §)

Stadsfullmäktige 11.6.2020 (§ 30), 26.8.2020 (§ 43), Detaljplaneförslaget återremitterat

Stadsutvecklingsnämnden 22.9.2020 (125 §)

Stadsstyrelsen 19.10.2020 (310 §), 26.10.2020 (§ 324)

Stadsfullmäktige 16.12.2020 (73 §)

1.2 Planområdets läge

Området är beläget i kvarter 115 i stadsdel 6, vid Mannerheimgatan öster om Karlsborgsgatan. Området är en del av Borgå centrum. Avståndet till torget är omkring 500 meter. Planeringsområdet har en areal på ca 7 800 m². **Bilaga 1**

1.3 Planens namn och syfte

Detaljplan 524 Borgå Energi. Genom planen utreds en förtätning av stadsstrukturen i centrum.

Målet med detaljplanändringen är att i enlighet med stadens strategi förtäta samhällsstrukturen och öka förutsättningarna för boende som är oberoende av privatbilism och beläget nära service. Syftet är också att ändra detaljplanen så att den möjliggör användning av Borgå Energis gamla kontorsbyggnad för bostäder. Byggnaden är skyddad enligt den tidigare detaljplanen. Det tidigare fastställda skyddet bevaras. I den nya detaljplanen beaktas även placering av affärslokaler i området för att upprätthålla utbudet av affärs- och kontorslokaler i centrum. Genom detaljplanändringen utreds också en förbättring av förbindelserna för lätt trafik.

Området är ett betydande utvecklingsobjekt för centrumboende, som stöds av den befintliga stadsstrukturen och de tjänster som den erbjuder.

De mest centrala konsekvenserna av planläggningen bedöms i förhållande till nuläget och den aktuella detaljplanen. Inga särskilda utredningar görs upp över konsekvenserna utan de bedöms inom planprocessen i samband med att detaljplanen görs upp.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.1	Identifikationsuppgifter.....	2
1.2	Planområdets läge.....	2
1.3	Planens namn och syfte	2
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning.....	3
1.5	Förteckning över beskrivningens bilagor och bakgrundsutredningar.....	4
1.5.1	Bilagor	4
1.5.2	Övriga bakgrundsutredningar och källmaterial	4
2	SAMMANDRAG.....	3
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	3
2.2	Detaljplan	3
2.3	Genomförandet av detaljplanen.....	3
3	UTGÅNGSPUNKTER	4
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	4
3.1.1	Området som en del av stadsstrukturen	4
3.1.2	Byggd miljö	4
3.1.3	Naturmiljö	5
3.1.4	Stadslandskap	6
3.1.5	Dagvatten	7
3.1.6	Jordmån, statusrapport och förorening	7
3.1.7	Kommunalteknik	8
3.1.8	Trafik och parkering.....	8
3.1.9	Markägarförhållanden.....	9
3.1.10	Invånare.....	9
3.2	Sammandrag av utredningarna	9
3.3	Planeringssituation	10
3.3.1	Landskapsplan	10
3.3.2	Delgeneralplan	10
3.3.3	Detaljplaner från 2012 och 1977.....	10
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN.....	11
4.1	Behov och mål för planeringen av detaljplanen	11
4.2	Inledning av planeringen och beslut om planeringsstart.....	12
4.3	Deltagande och samarbete	12
4.3.1	Åsikter om utkastet	12
4.3.2	Preliminära utlåtanden om utkastet	13
4.3.3	Beredning av förslaget.....	14
4.3.4	Anmärkningar gällande förslaget.....	14
4.3.5	Utlåtanden om förslaget.....	15
4.4	Mål för detaljplanen	15
5	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	15
5.1	Planens struktur.....	15
5.1.1	Dimensionering.....	16
5.1.2	Gårdsområden och dagvatten	16
5.1.3	Tekniska system och servitut.....	17
5.1.4	Förorenad jord och radonsäkert byggande.....	17
5.1.5	Tomtindelning	17
5.2	Områdesreserveringar.....	17
5.2.1	Kvartersområden	17
5.2.2	Övriga områden.....	17
5.3	Konsekvenser av planen	18
5.3.1	Konsekvenserna för samhällsstrukturen.....	18
5.3.2	Konsekvenser för den bebyggda miljön och stadsbilden	18
5.3.3	Konsekvenser för stadsnaturen	20
5.3.4	Konsekvenser för trafikförhållandena i området	20
5.3.5	Konsekvenser för ekonomin	20
5.3.6	Konsekvenser för hälsa och trygghet.....	21
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	21
6.1	Planer som styr och illustrerar genomförandet	21
6.2	Genomförande och tidtabell.....	21

1.5

1.6 Förteckning över beskrivningens bilagor och bakgrundsutredningar

1.6.1 Bilagor

1. Lägeskarta
2. Utdrag ur delgeneralplan
3. Utdrag ur den gällande detaljplanen
4. Program för deltagande och bedömning
5. Sammandrag av höranden
6. Illustration
7. Sammanställning av tomtindelningen
8. Byggnadsanvisningar

1.6.2 Övriga bakgrundsutredningar och källmaterial

Utredning 1: Från elverk till energihus – förändring av formen på en värdebyggnad
Borgå Energi 2013

Utredning 2: Marksonderingar, Borgå stad, 1973

Utredning 3: Var är marken bäst – Nylands kulturmiljöer,
Nylands förbunds publikationer E 114, 2012

Utredning 4: Undersökningsrapport Detaljplanändringsområde AK 524, Borgå, statusrapport
om mark, Ramboll, 2019

Utredning 5: Borgås bullerutredning, Ramboll, 2013

Utredning 6: Trafikmängden i Borgå, genomsnittlig dygntrafik, Borgå stad, 2018

Utredning 7: Utredning av trafikbuller, Akukon 2019

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Arbetet med detaljplanen inleddes när Borgå Energis kontorslokaler på Mannerheimgatan blev överflödiga för användarna och behovet av en ny kopplingsstation var betydligt mindre än tidigare. I stadens centrum nära service frigjordes mark som lämpar sig för bostadsbyggande, och en ny planering av detta område skulle stödja flera av stadens strategiska mål. Möjligheterna till kompletteringsbyggande i det kvartersområde som i den plan som utarbetades 2012 reserverats för byggande av verksamhetslokaler och anläggningsbyggnader, samt det öppna kvartersområdet för bostadsbyggnader norr om detta område, kan ses över på nytt.

Detaljplanutkastet samt planen för deltagande och utvärdering var framlagda till påseende i maj och juni 2018. Därefter gjorde byggföretaget Pohjola Rakennus Oy Suomi en planeringsreservering för objektet, varefter detaljplaneförslaget bearbetades av byggföretaget i samarbete med stadsplaneringen. I samband med beredningen av förslaget ordnades ett presentationstillfälle i februari 2019.

Planlösningen och avgränsningen av planområdet har ändrats efter att planutkastet varit framlagt till påseende. Byggrätten utökades något, maximihöjderna och våningsantalen ändrades och bygganvisningar utarbetades för planen. Den fortsatta planeringen skedde 2019 och planförslaget var framlagt 11.9.2019 - 10.10.2019. Beslutet om framläggning upphävdes på grund av ett formfel och planförslaget lades fram på nytt med nästan samma innehåll.

I planförslaget och i bygganvisningarna gjordes tekniska korrigeringar efter det att det första förslaget som sedan upphävdes var framlagt. Korrigeringarna i beskrivningen gällde bullerutredningen, på detaljplanekartan bullerbestämmelserna samt i bygganvisningarna bullerbestämmelserna, ventilationen, en noggrannare kostnadsindelning för flyttet av avloppet på tomten och anvisningarna för kabelvisningen.

Planförslaget var till påseende 11.3.–17.4.2020.

Efter framläggandet har följande justeringar gjorts i detaljplaneförslaget:

- Samregleringsavtalet hänvisar inte till tomtnummer utan till planområdet.
- Minskingsprincipen för antalet bilplatser har ändrats från tre till två bilpoolsbilar.
- För området har anvisats ett maximalt antal på 40 bilplatser och överstigande av detta betyder förpliktelse att bygga parkeringsanläggning under marknivå.
- I byggnadsföreskrifterna är räddningsverkets utlåtande om placeringen av elbilar på parkeringsområdet beaktat.
- Målen för byggandet av gårdarna har preciserats i bygganvisningarna.

2.2 Detaljplan

Planeringsområdet delas in i tre tomter. Av dessa är en för en skyddad byggnad och användningsändamålet möjliggör såväl boende som affärs- eller kontorslokaler. En tomt är reserverad för Borgå Elnät Ab:s kopplingsstation, som färdigställdes 2019. På den tredje tomten finns byggrätt på sammanlagt 6 000 m²-vy. På denna tomt kan man bygga tre till fyra höghus, vars våningsantal varierar mellan (1/4)V(2/3) ja V(2/3). Den sammanlagda byggrätten övar från 4 400 m²-vy till 7 590 m²-vy jämfört med den gällande detaljplanen. Dimensioneringen motsvarar exploateringsstalet e=1,1 och 100–180 invånare.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

En byggnadsanvisning har utformats för genomförandet av detaljplanen. Detaljplanändringen har utformats i samarbete med den aktör som sannolikt kommer att genomföra den. Förverkligandet av planen inleds när den vunnit laga kraft och tomtöverlåtelsen inletts.

Förverkligandet av planen förutsätter ett samregleringsavtal. Genom avtalet avtalas om gemensam användning av områdena tillhörande tomterna i planeområdet i enlighet med gårdsplanen. Gårdsarrangemangen, vad beträffar gårdsanslutningar, parkering, räddningsvägar, vistelseområden för boende, lösningar för dagvatten, avfallshantering, eventuell parkeringslokal och cykelparkering, ska lösas på ett för helheten mest lämpligt sätt och funktionerna ska betjäna samtliga fastigheter i planeringsområdet. Förverkligandet av passager mellan ovan nämnda tomter kan inte nekas.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Området som en del av stadsstrukturen

Området finns i Borgå centrum nära service. Ett bibliotek finns i grannkvarteret och Statens ämbetshus på andra sidan gatan. Dagligvaruaffärer, talrika hobbymöjligheter och skolor finns i närområdet. Kollektivtrafikförbindelserna är goda.

Fram till hösten 2018 verkade Borgå Energi Ab och Borgå Elnät Ab på Mannerheimgatan 26. De har därefter flyttat till Tolkis, och ägarna har därför inte längre något behov av byggnaden. En kopplingsstation som betjänar staden byggdes på området hösten 2018. Den gamla förrådshallen och kopplingsstationen revs under planläggningsarbetet.

3.1.2 Byggd miljö

Borgå Energis byggnad byggdes 1913 efter ritningar av arkitekt Selim A. Lindqvist. Lindqvist planerade många byggnader avsedda för tekniska syften, bland annat spårvagnshallarna i Tölö i Helsingfors, Söderviks kraftverk, elstationen vid Kaserntorget samt eldistributionsstationerna i Berghäll och Tölö. En historik om elverket i Borgå med titeln "Från elverk till energihus – förändring av formen på en värdebyggnad" sammanställdes 2013.



Ovan till vänster den kopplingsstation som byggdes 1959 och revs 2019. Ovan till höger den skyddade byggnadens fasad mot Mannerheimgatan. Nedan den förrådshall i två våningar som revs 2018 och den kopplingsstation i rödtegel som blev klar 2019.



Byggnaden har sedan 1960-talet byggts om och utvidgats många gånger för olika funktionella behov. Elproduktionsanläggningen har byggts om till kontorslokaler, som stegvis har utvidgats till alla delar av byggnaden, även vinden. Fönstren i fasaden har genomgått många förändringar. Det ursprungliga utseendet har till ganska stor del bevarats på Mannerheimgatans sida, även om den andra våningen har tagits i bruk och yttertakets lunettfönster och takets detaljer och dimensioner har ändrats till följd av att isolering lagts till i det övre bjälklaget. Ingångarna på Mannerheimgatans sida har ändrats till fönster som påminner om de ursprungliga fönstren, med undantag för den mittersta ingången. Dess dörrblad har bytts ut. På gårdssidan har ändringarna av fönstren gjorts på ett sätt som avviker från den ursprungliga arkitekturen. I fasaden har man öppnat upp större fönster än tidigare, som delas med stående mellankarmar. Det tillägg som är mest störande med tanke på arkitekturen och miljön är den container för ventilationen som placerats utanför byggnaden.



Vintern 2017 fanns alla byggnader på tomten som betjänat Borgå Energi kvar. Kopplingsstationen och förrådshallen bildade en vägg mot den gamla byggnaden.

Borgå Energis byggnad är skyddad enligt detaljplanen från 2012. Målet med den detaljplanändring som nu utformas är att bevara skyddet. Förutsättningarna för skydd och värderingen av byggnaden kan bedömas i enlighet med principerna i lagen om skyddande av byggnadsarvet 2010/498, 8 §. Enligt lagen kan en byggnad skyddas om den är nationellt, regionalt eller lokalt betydelsefull. Betydelsen utvärderas utifrån följande grunder: raritet, typisk karaktär, representativitet, autenticitet, historiskt bevisvärde eller historiska skikt.

Enligt kriterierna kan Borgå Energis byggnad bedömas enligt följande. Objektet representerar en unik samhällsteknisk byggnadstyp i Borgå, som planerats av en ansedd arkitekt. Elverkets historia hänger ihop med byggnaden. Arkitekturen har levt i samband med att det ursprungliga användningsändamålet har förändrats. Fasaden i stram senjugend mot Mannerheimgatan är välbevarad, karakteristisk och betydande för stadsbilden. På gårdssidan har utformningen av fasaden utgått från praktiska behov och gjorts på ett sätt som är typiskt för tidpunkten för ändringen. Byggnaden, som behållit sitt utseende och sin plats i stadsbilden, har arkitektoniska och byggnadstekniska värden samt även värden kopplade till stadens kommunalhistoria, som uppstått genom den beviskraft som skapats genom dess ålder och verksamhet i tjänandet av stadslivet. Byggnaden är också värdefull i och med sitt karakteristiska utseende och arkitektoniska unikheter i stadsbilden vid en livlig huvudgata.

Ännu hösten 2018 fanns i planeringsområdets mittersta del på tomten en två-tre våningar hög kopplingsstation planerad av Bertel Saarnio och färdigställd 1959, i anslutning till vilken det fanns tre bostäder. Byggnadens revs på vårvintern 2019. Förrådshallen vid tomtens östra kant revs redan tidigare för att ge plats för den nya kopplingsstationen. Den nya kopplingsstationen i röttegel togs i bruk 2019.

Det omgivande byggnadsbeståndet domineras av höghus, med undantag för kvarterets norra del där det finns fyra egnahemshus.

3.1.3 Naturmiljö

Området är huvudsakligen bebyggt och gården är asfalterad för parkering. Grönmiljön är anspråkslös. I den norra delen finns en backe där det växer ett tiotal stora björkar. Längs Mannerheimgatan på kontorsbyggnadens västra sida växer en gammal alm som har betydelse som gatuträd. Trädet har dock bedömts vara i dåligt skick och kommer att fällas. Vid områdets östra kant finns små rönnar och buskar. Där finns inga betydande naturvärden.

3.1.4 Stadslandskap



Egnahemshus i kvarterets norra del. Ovan till vänster Karlsborgsgatan 9 från 1970, ovan till höger Karlsborgsgatan 7 från 1949, nedan till vänster Kvarnbergsgatan 15 från 1950 och nedan till höger Karlsborgsgatan 5 från 1956.

Området är beläget i en sydsluttning. Borgå Energis gamla byggnad är betydande för stadsbilden. Dess fasad löper längs gatulinjen, vilket avviker något från gavlarna på höghusen i kvarterets östra del, som är belägna några meter norr om gatulinjen. Rivningen av det två våningar höga förrådet vid tomtens södra kant har öppnat upp sikten mot gården när man rör sig österifrån längs Mannerheimgatan. När man närmar sig från väster kan man urskilja den småskaliga, vackert detaljerade kontorsbyggnaden bakom Författarparken. Från Mannerheimgatan är det svårt att få ett helhetsintryck av byggnaden, eftersom gatuträden och den alm som växer på byggnadens västra sida skymmer fasaderna. Byggnadens värdefulla material, stengrunden, murningens och rappingens struktur samt detaljerna urskiljs bäst av förbipasserande fotgängare.

Innan den gamla kopplingsstationen revs skymdes den skyddade byggnaden delvis av kopplingsstationen när den betraktades norrifrån. Den gamla kopplingsstationen, som utseendemässigt påminde om ett bostadshöghus, var fram till våren 2019 en betydande byggnad för stadsbilden på Karlsborgsgatans sida.

På asfaltplanen kring byggnaderna finns ostrukturerade parkeringsplatser. Parkeringen har också utvidgats till tomt 19 vid Bäckgränden, där markytan har sänkts. Ramperna som grävts ut i sluttningen passar dåligt in i miljön.

Det omgivande byggnadsbeståndet är mångsidigt. I kvarteret finns både vånings- och småhus från olika tidsperioder. Det finns inget enhetligt mönster i fråga om färg, material eller höjd. I kvarterets norra del, utanför planområdet, finns fyra egnahemshus som färdigställdes 1949, 1950, 1956 och 1970. Höghusen i kvarteret är från åren 1986, 1962 och

1957. I Jungs plan från 1925 var tomterna runt energiverket reserverade för hyres- och affärsfastigheter.



Situationen i kvarteret sommaren 2018. Förrådet mot höghusen längs Mannerheimgatan har rivits. Den gamla kopplingsstationen finns kvar.

Lamellhusen i kvarterets östra del är bostadshöghus på egna tomter. I kvarterets norra del finns fyra egnahemshus. Den omgivande bebyggelsen på Mannerheimgatans sida domineras av höghus.

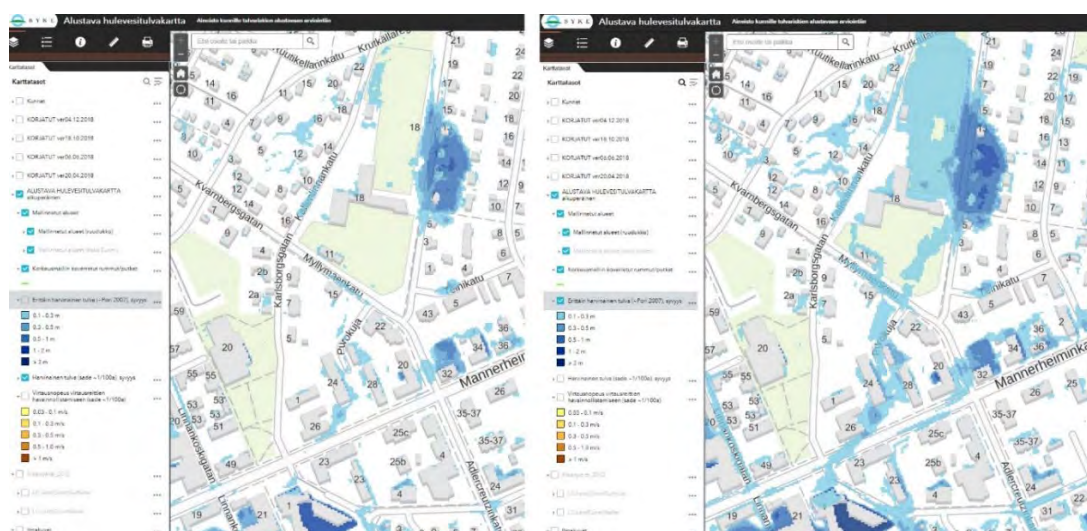
På Mannerheimgatans södra sida finns ett höghus från 1960 och statens ämbetshus från 1984. Huvudbiblioteket väster om planeringsområdet blev klart 2001. I kvarterets norra del finns Kvarnbackens skola, som blev klar 1953. Vid en omfattande renovering 2001 värmerappades skolans rödtegel fasad.

Författarparken är en park utanför Borgå huvudbibliotek, som fungerar som genomfartspark. Det kvarter som berörs av detaljplanändringen kantas av en park.

Planeringsområdet har betydelse för stadsbilden. Den är belägen på en synlig plats vid den huvudgata som löper genom centrum. När planlägningsarbetet inleddes präglades planområdet av den stora förrådsbyggnaden och ställverket bakom kontorsbyggnaden vid gatan. Dessas utseende var mycket praktiskt utformat och i synnerhet förrådet passade dåligt in i miljön. Det uppstod ingen enhetlig stadsstruktur eller form.

3.1.5 Dagvatten

Borgå Energis kontorsbyggnad har haft tillgång till mycket parkeringsutrymme och det finns därmed ganska mycket asfalterad mark som inte infiltrerar vatten. Enligt Finlands miljöcentrals (SYKE) preliminära 1/100 årliga kartläggning av översvämningsrisker kan vatten ansamlas på område från Bäckgrändens sida. Översvämningsvatten som passerar dagvattenavloppet kan styras via Bäckgränden och dess förlängning till Mannerheimgatan. Byggandet av en översvämningsrutt har beaktats i planbestämmelserna.



Enligt Finlands miljöcentrals översvämningskarttjänst kan en översvämning av dagvatten leda till att vatten strömmar via Bäckgränden mot Mannerheimgatan. Detta bör beaktas i planeringen av gatan och rutten för lätt trafik, så att de fungerar som en översvämningsrutt som styr vattnet.

En jordmånsundersökning gjordes på tomten 1973, innan förrådsbyggnaden byggdes. Enligt utredningen innehöll jordmånen fyllnadsjord, sand och grus. Vid platsen för sonderingen är berget på omkring 5 meters djup. Berget är synligt i tomtens nordvästra del och på Författarparkens sida.

Fastighetens läge på en central plats i stadsstrukturen och långvarig användning är faktorer som kan medföra hot mot jordmånen. På flygfotografier från 1950-talet kan man se att området före byggandet av kopplingsstationen i slutet av 1950-talet och förrådet på 1970-talet hyste ekonomibyggnader tillhörande en intilliggande gård och ett småhus. I övrigt har området använts för odling. Efter att odlingen upphörde har området i sin helhet använts av elverket.

I februari 2019 sammanställdes en statusrapport för området med hjälp av 13 bormaskinssonderingar och fyra provgropar som grävdes med grävmaskin. En statusrapport sammanställdes 2019. I samband med sonderingarna var det prov som togs närmast Mannerheimgatan så fuktigt att det inte kunde tas upp. Bäcknen som tidigare funnits vid Bäckgränden och numera är innesluten i ett rör blöter sannolikt fortfarande upp marken.

I laboratorieanalyser upptäcktes i tre prover halter av koppar, bly och zink som överskrider de nedre och övre riktvärdena, samt en blyhalt som överskrider riktvärdet för farligt avfall och i ett prov en oljekolvätehalt som överskrider det nedre riktvärdet. På basis av en jämförelse av referensvärdena som gjorts är marken förstörd och det finns ett behov av sanering av marken. Dessutom har man konstaterat lokala avfallsfraktioner i marken på området.

I Borgå förekommer radon och arsenik naturligt i marken.

Halterna av skadliga ämnen som underskrider det nedre riktvärdet anses inte orsaka hälso-, lednings- eller ekologiska risker för den planerade markanvändningen. Tröskelvärdehalterna som konstaterats i marken kan orsaka begränsningar för utnyttjandet och slutdeponeringen av massorna, såvida man gräver upp och avlägsnar ifrågavarande mark.



På flygbilden från början av 1950-talet används största delen av planeringsområdets norra del fortfarande för odling. Situationen förändrades när en kopplingsstation byggdes 1957 och gårdsområden utformades runt den. (Bild Borgå stads gamla flygbilder)

3.1.7 Kommunalteknik

Planområdet har anslutits till kommunaltekniken. En ny kopplingsstation för Borgå Elnät Ab har placerats på planeringsområdet. Fyra telefonbolag har telekablar längs Mannerheimgatan och i planeringsområdet. En stomlinje för fjärrvärme löper längs Mannerheimgatan. Den gamla kontorsbyggnaden och kopplingsstationen har anslutits till fjärrvärmens. En vattenledning finns på Karlsborgsgatan och avlopps- och dagvattenledningar löper från Bäckgränden till Mannerheimgatan. Styrcentralen för trafikljus har funnits i Borgå Energis kontorsbyggnad. Under arbetet med planen har centralen flyttats till den nya kopplingsstationen.

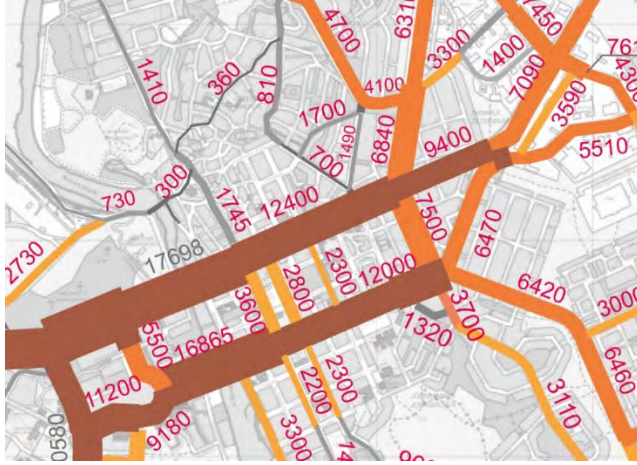
3.1.8 Trafik och parkering

Det befintliga gatunätet uppfyller kvarterets behov. Enligt en mätning 2018 av den genomsnittliga dygnstrafiken används Mannerheimgatan av 12 400 fordon per dygn och Kvarnbergsgatan av 700 fordon per dygn. På Karlsborgsgatan har ingen räkning av trafiken gjorts. Genomfart är förbjuden på gatan och trafikmängden är liten.

Förbindelser för lätt trafik till centrum och arbetsplatsområdena löper bredvid området.

Behovet av en förbindelse för lätt trafik via Bäckgränden till Mannerheimgatan utreds i planen.

Borgå Energis kontorsbyggnad har tidigare haft tillgång till parkeringsplatser såväl på planeringsområdet som på en obebyggd tomt längs Bäckgatan i kvarterets norra del. Det har funnits möjlighet till parkering längs Bäckgränden.



Utdrag ur trafikmängderna på gator i närliggande områden. (2018)

3.1.9 Markägarförhållanden

Planeringsområdet ägs av staden. Borgå Energis gamla kontorsbyggnad och den nya kopplingsstationen ägs av Borgå Energi Ab. Borgå Energi har hyrt området tills vidare. I hyresavtalet ingår ett villkor för ett samregleringsavtal och en granskning av hyresområdet i samband med planläggningen.

3.1.10 Invånare

Planeringsområdet saknar invånare. Planeringsområdet består av tomter för egnahems- och höghus samt gator.

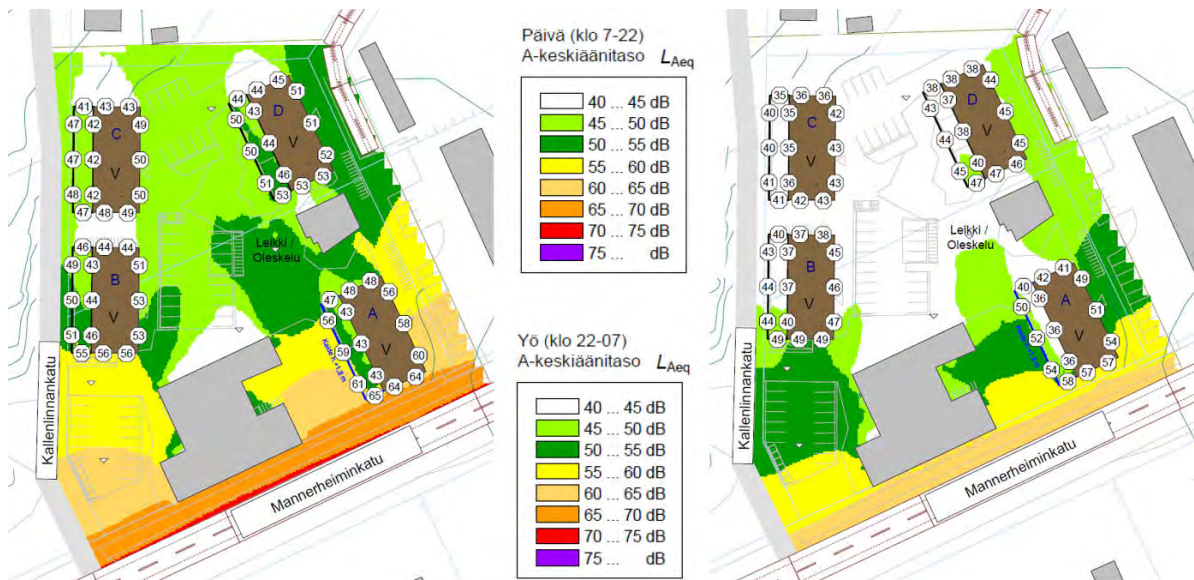
3.2 Sammandrag av utredningarna

För området sammanställdes en statusrapport, enligt vilken marken är förorenad och det finns ett behov av sanering av marken. Enligt statusrapporten förhindrar halterna av skadliga ämnen i marken inte att området planläggs och marken används för boende. Den förorenade jorden ska beaktas i markarbeten och ska avlägsnas i den omfattning som byggandet och den kommande användningen av området förutsätter.

Ingen utredning av jordmånen gjordes, utan jordmånen bedömdes utgående från sonderingsresultaten från 1973. Vid sonderingarna hittades sand, grus, fyllnadsjord och berg. I tomtens nordvästra del är berget synligt, liksom i Författarparken.

Utredningen av det genomsnittliga trafikflödet per dygn är från 2018. Mannerheimgatan är en huvudgata som löper genom staden och trafiken på den är livlig, i genomsnitt 12 400 fordon per dygn.

För området gjordes en preciserande bullerutredning i samband med detaljplanearbetet (Utredning 7). I Detaljplanen fastslås att man på området ska tillämpa riktvärden för gamla bostadsområden enligt statsrådets beslut 993/1992. Det mest betydande störningsmomentet är trafiken på Mannerheimgatan. På kvarterets gård finns stora områden där riktvärdena underskrids och där en gård för lek och vistelse kan placeras utan särskilda bullerbekämpningsåtgärder. Bullernivån är högst närmast Mannerheimgatan och den södra fasaden utsätts som mest för 65 dB. Beräknat utifrån detta ska en ljuddämpning som motsvarar planens krav vara minst 30 dB. Med beaktande av en beräkningsosäkerhet på +/- 2 dB fastställdes en ljuddämpning på ΔL_A 32 dB för fasaden på Mannerheimgatans sida. Enligt utredningen ska en del av balkongerna med tanke på ljudisoleringen glasas in åtminstone med normal balkonginglasning. Balkongdelarna på den södra sidan av balkongerna på Mannerheimgatans sida ska vara akustiskt täta. Till övriga delar är normal inglasning tillräcklig på dessa balkonger. På takterrasserna byggs ett kompakt, minst 1 200 mm högt räcke, så att alla terrasser får områden där en bullernivå på 55 dB inte överskrids.



Utdrag ur bullerutredningen. (Akukon 2019) På bilden till höger, bullernivån dagtid kl. 07.00–22.00 och på bilden till vänster, nattetid kl. 22.00–07.00.

En bedömning av stadsbilden gjordes med hjälp av besök i terrängen, gamla ritningar och en sova3d-stadsmodell. Det omgivande byggnadsbeståndet är mångsidigt. I kvarteret finns både vånings- och småhus från olika tidsperioder. Det finns inget enhetligt mönster i fråga om färg, material eller höjd. Sova3d-stadsmodellen användes också för bedömning av planens konsekvenser för stadsbilden.

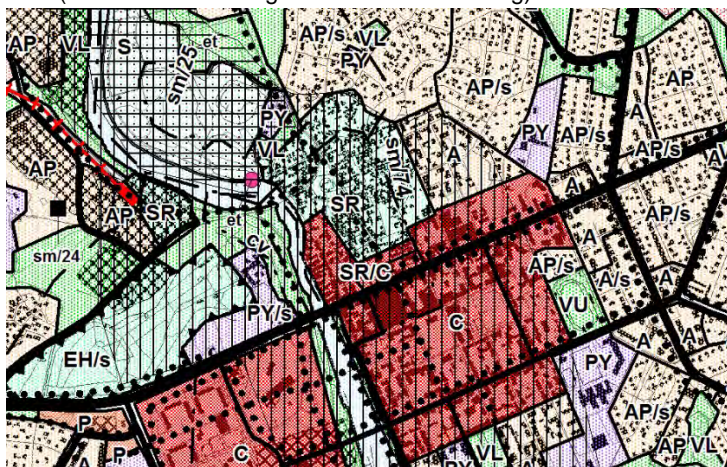
3.3 Planeringssituation

3.3.1 Landskapsplan

I andra skedets landskapsplan för Nyland (30.10.2014) anvisas Borgå centrum som ett område för centrumfunktioner och ett regioncentrum och det omgivande området som ett område för tätortsfunktioner. Området hör också till ett regionalt betydelsefullt kulturlandskap. Mannerheimgatan är en regionalväg.

3.3.2 Delgeneralplan

I delgeneralplanen för centrala områden från 2006 har området beteckningen C "Område för centrumfunktioner". Lodrät ränder anger ett område som har miljövärden som bör bevaras. Enligt planbestämmelsen: "I planeringen av området måste man försäkra sig om bevarandet av kulturhistoriska, stadsbildsmässiga och stadsstrukturella värden, miljön och landskapsvärden, områdets särdrag och kulturhistoriskt betydande byggnadsbeståndet." Intilliggande områden är märkta med A Asuntoalue (Bostadsområde) och PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (Område för offentlig service och förvaltning).



Utdrag ur generalplanen från 2006

3.3.3 Detaljplaner från 2012 och 1977

Den gällande generalplanen är från 2012. I den finns vid Mannerheimgatan, på tomt 18, ett "KTY-1 Kvarterksområde för verksamhetsbyggnader. Inom detta område får man uppföra kontorsbyggnader samt sådana

lager- och anläggningsbyggnader och som inte stör miljön. Krav på bilplatser: 1 bilplats/60 m²-vy kontor och 1 bilplats/300 m²-vy förråds- eller anläggningsutrymme." På KTY-1-området på tomt 18 har placerats en plats för en tilläggsbyggnad i två våningar vid Mannerheimgatan, som har byggrätt på 980 m²-vy och för den skyddade kontorsbyggnaden 1 470 m²-vy.

Tomt 19 är "A-13 Kvartersområde för bostadshus A-13. Varje bostad ska ha ett ändamålsenligt utrymme för utevistelse. Krav på bilplatser: 1 bilplats/85 m²-vy, minst 1,5 bilplats/bostad." På tomt 19 finns en plats vid Karlsborgsgatan för en tilläggsbyggnad på 750 m²-vy i två våningar och vid Bäckgränden en plats för en tilläggsbyggnad på 1 200 m²-vy i fyra våningar.

På tomt 20 vid bäckgränden har placerats två ytor för tvåvåningsbyggnader där byggrätten är totalt 1 000 m²-vy. Tomt 20 ingår inte i den planändring som nu görs.

Under arbetet med den förra detaljplanen planerade Borgå Energi att bygga en ny kopplingsstation vid Mannerheimgatan. Vid den tidpunkten var det inte aktuellt att flytta verksamhetslokalerna.

Runt det område som berörs av den planändring som nu utformas gäller en detaljplan godkänd 1977, där det i tomtens norra del finns fyra tomter för ett AO-16-kvartersområde. Enligt beteckningen är området ett "Kvartersområde för egnahemshusbyggnader och andra bostadshus för högst två familjer. På tomten ska placeras två bilplatser per bostad." Kvarterets östra kant är ett AK-6-kvartersområde, med byggyta för tre våningshus i fyra våningar. Höghusen är byggda åren 1957, 1962 och 1986.

Även den kvartersdel som omfattas av den anhängiggjorda detaljplanändringen hörde tidigare till denna detaljplan, området var anvisat som ett YT 3-kvartersområde för kommunaltekniska byggnader. Områdets exploateringsstal var då e=0,8. Genom en detaljplanändring 2012 sänktes exploateringsstalet.

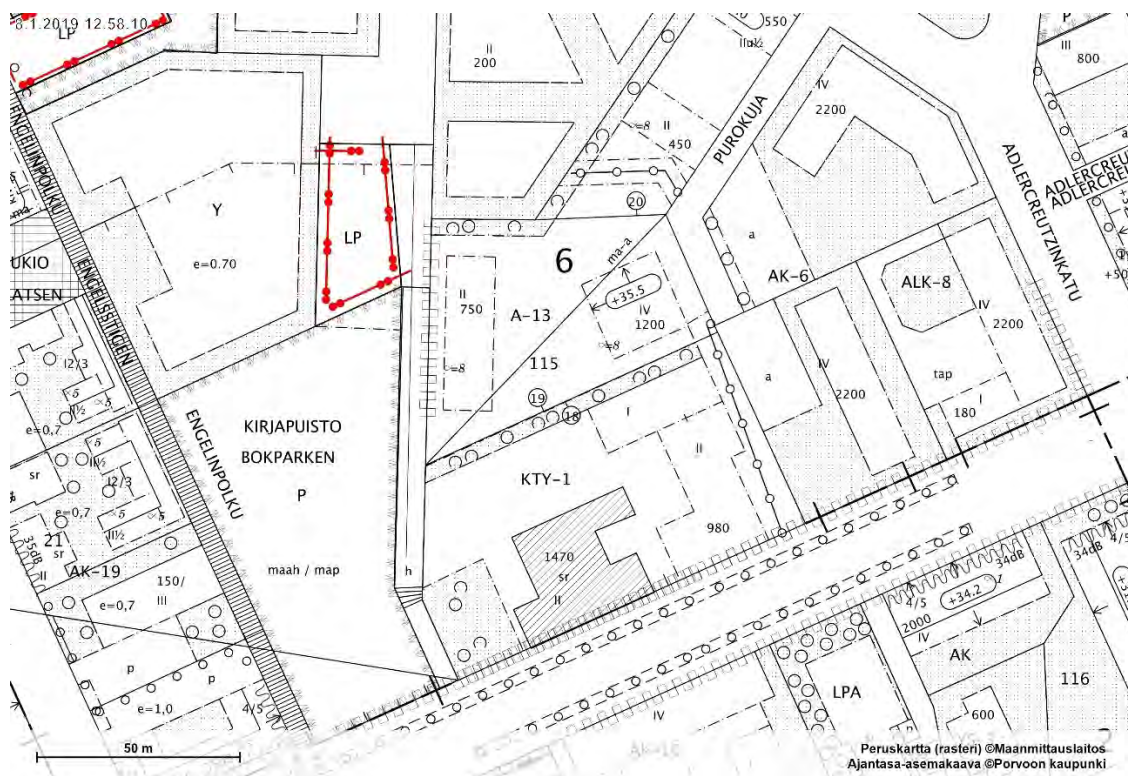


Bild: Utdrag ur den gällande detaljplanen.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behov och mål för planeringen av detaljplanen

Borgå Energi och Borgå Elnät flyttade till Tolkis i slutet av 2018. Redan före flytten började man överväga nya användningsändamål för de gamla lokalerna. Eftersom ägaren inte hade behov av lokalerna på Mannerheimgatan

inleddes en beredning av en planändring. År 2019 byggdes en ny kopplingsstation på tomten, i enlighet med detaljplanen från 2012. Den gamla kopplingsstationen rivs vårvintern 2019. Tidigare revs en stor förrådsbyggnad på tomten. Vid beredningen av den detaljplan som godkändes 2012 bedömdes den nya kopplingsstationen behöva mer utrymme än vad den lösning som nu förverkligats de facto kräver. Vid den tidpunkten utgick man också fram att energibolagens kontor skulle bli kvar på Mannerheimgatan 26. Tomt 18 reserverades för byggande av verksamhetslokaler.

De förändrade utrymmesbehoven och rivningen av byggnader frigjorde mark i centrum som lämpar sig för byggande av bostäder. Till målen i stadens strategi hör att ge liv till stadskärnan och förtäta stadsstrukturen samt erbjuda mångsidiga boendemöjligheter till rimligt pris. Ett mål enligt strategin är att med hjälp av planläggningen skapa ett tätt och energieffektivt samhälle samt förutsättningar för områden som är oberoende av privatbilismen. Ett annat mål är att komplettera stadsstrukturen så att de gröna förbindelserna och närheten till naturen bevaras. Det kompletterande byggandet på planeringsområden svarar på ett utmärkt sätt på dessa mål. Förutom den tomt som frigörs efter Borgå Energi togs även tomt 19 norr om tomt 18 med i detaljplaneområdet. Dess situation bedömdes på nytt i förhållande till den frigjorda tomten 18 och de strategiska målen för stadens centrum. Resten av kvarter 115 lämnades utanför detaljplanändringen tills vidare. Tomterna i planeringsområdet ägs av staden.

4.2 Inledning av planeringen och beslut om planeringsstart

Anhängiggörandet meddelades i samband med granskningen av planen 2018.

4.3 Deltagande och samarbete

Detaljplanändringen har beretts i samarbete med byggnadstillsynen och olika aktörer inom stadsutvecklingen i Borgå.

Deltagandet har skett enligt programmet för deltagande och bedömning. I planen framgår information om delaktiga, deltagande och kommunikation. Det är inte fråga om en sådan plan som avses i 66 § 2 mom. MBL som förutsätter myndighetsråd. **Bilaga 4**

Planutkastet och annat beredningsmaterial var framlagt till påseende i enlighet med MBF 23.5–21.6.2018 i stadens internettjänst på www.borga.fi. Innehavarna av hyresområdet samt ägarna/innehavarna av granntomterna informerades om framläggandet per brev. Utlåtanden om utkastet begärdes av berörda parter i enlighet med planen för deltagande och utvärdering. Samtidigt begärdes preliminära utlåtanden från myndigheter. Fem utlåtanden och sex åsikter lämnades in gällande planutkastet. Utlåtandena och åsikterna samt stadens svar på dem presenteras i **bilaga 5**.

4.3.1 Åsikter om utkastet

I de åsikter som kom in gällande förslaget ansågs bygget komma för nära grannarna samt vara för högt och effektivt för platsen i fråga, och det framkom oro över de nya bostädernas gårds- och parkeringsarrangemang. Oro uttrycktes över placeringen intill småhus och bibliotek, uppfyllandet av de innehållskrav som ställs på detaljplaneringen, bevarandet av värden i stadsbilden och landskapet samt konsekvensbedömningar relaterade till dessa.

Utgående från de åsikter som lämnats in vidareutvecklades planförslaget i fråga om byggnadernas placering, form och storlek. Anslutningen till miljön utreddes med hjälp av en 3d-stadsmodell, med hjälp av vilken man även gjorde en skugganalys.

Utifrån den ytterligare bearbetningen fastställdes en planbestämmelser för byggnadernas del om rödtegel, som konstaterades bilda en enhetlig och lugn bakgrund till den skyddade byggnaden. Rödtegel hör också till den gamla byggnadens arkitektur och har använts i den nya kopplingsstationen och framhävs även i andra byggnader i närheten.

I arbetet med detaljplanen undersöktes anpassningen av antalet våningar och konsekvenserna för stadsbilden både med hjälp av sektionsritningar och en stadsmodell i 3D. Utifrån konsekvensbedömningen ansågs det inte nödvändigt eller grundat med tanke på målen att minska antalet våningar, eftersom området stadsbild inte kännetecknas av exempelvis enhetliga takfötter eller takåshöjder, utan snarare av byggnadsmassor med varierande höjd och en halvöppen stadsbild, som utgörs av byggnaderna och de gårdar som ingår i gaturummet. På en del av småhustomterna finns outnyttjad byggrätt, som när den används skulle inverka på höjdskillnaderna

mellan flervåningshusen och småhusen. Utifrån de alternativ som granskades i en 3D-stadsmodell kunde exploateringsstalet höjas något.

Utifrån åsikterna gjordes en noggrannare utredning av områdets exploateringsstal i förhållande till intilliggande områden. Som nytt exploateringsstal för tomten föreslås omkring $e=1,1$. I närområdet varierar våningshustomternas exploateringsstal inom intervallet $e=0,68-1,26$. På övriga tomter i närområdet är exploateringsstalet $e=0,2-0,55$. I planförslaget är avståndet till närmaste småhus över 17 meter och avståndet till närmaste höghus över 25 meter. I intilliggande kvarter är avstånden mellan befintliga byggnader i motsvarande situation, där ett småhus är granne med ett radhus, märkbart mindre än vad som nu föreslås.

Utifrån skuggeffektsanalysen och kartläggningen av stadsbilden kan nybygget inte på ett väsentligt sätt anses försvaga kvalitetsfaktorer i stadsmiljön eller områdets trivsamt. Ersättandet av redan rivna tekniska lokaler och servicebyggnader med bostadsbyggnader och affärslokaler kan anses vara positivt för boendemöjligheterna och serviceutbudet i centrum. När stadsbilden betraktas på längre håll kan de nya byggnaderna knappt urskiljas. Exempelvis domkyrkans takås, som är mer än 10 meter högre än den högsta höjden på de byggnader som nu föreslås, fortsätter dominera stadsbilden. Frågor kring stadsbilden har också beaktats vid Mannerheimgatan, där nybygget hamnar i linje med höghusen öster om planeringsområdet. På så sätt lämnas utrymme runt den skyddade byggnaden och den får en särställning som en byggnad som når ända till trottoaren.

4.3.2 Preliminära utlåtanden om utkastet

Enligt de preliminära utlåtandena var Borgå museum i utkastskedet oroat över anslutningen av de nya byggnaderna till den befintliga miljön. I sitt utlåtande föreslog museet att egnahemshuset och de nya byggnaderna flätas samman genom högklassig dimensionering. Museet önskar också att byggrätten ska minskas på det område som angränsar till småhustomterna i norr.

Detaljplaneförslaget vidareutvecklades i fråga om byggnadernas placering, form och storlek, och anslutningen till miljön utreddes med hjälp av en 3d-modell, genom vilken man också gjorde en skugganalys. Samtidigt fastställdes en planbestämmelse om rödtegel för byggnadernas del, som anknyter till de befintliga byggnaderna i området och som upplevdes bilda en enhetlig och lugn bakgrund till den skyddade byggnaden.

I enlighet med museets önskemål utreddes dimensioneringen av byggandet och effekterna på stadsbilden efter utkastskedet genom en stadsmodell och en skuggeffektsanalys. Det gjordes också en jämförelse av exploateringsstalen och avstånden i förhållande till närliggande tomter och andra områden som kompletterats i Borgå. Utifrån ovan nämnda utredningar ansågs det inte nödvändigt att minska byggnadernas storlek. Utifrån modellen kunde exploateringsstalet höjas något.

I samband med arbetet med planen utreddes en gradering av våningsantalen. Förändringen sågs inte som motiverad med tanke på målen eftersom området inte kännetecknas av exempelvis enhetliga taklinjer eller takåshöjder, utan snarare byggnadsmassor i varierande storlek och halvöppna gårdar. På egnahemshustomterna finns även outnyttjad byggrätt, som när den används skulle påverka höjdskillnaderna mellan byggnaderna.

I förslagsskedet har särskild uppmärksamhet fästs vid att precisera skyddskriterierna och värdena för en skyddad byggnad. Kompletteringsbyggandets materialvärld och placering har utretts särskilt med tanke på den skyddade byggnaden och stadsbilden.

I Östra Nylands räddningsverks åsikt framfördes att förutsättningarna för räddningsverksamhet bör beaktas. Därtill framfördes önskemål om att kommunaltekniklinjerna skulle placeras på räddningsvägarna. I planens referensplan har platser för räddningsfordon beaktats och arrangemangen för räddningsvägar bekräftas i bygglovsskedet. Planen möjliggör förverkligande av fungerande räddningsarrangemang. Kommunaltekniken placeras i huvudsak på de servitut som finns vid gatorna och på tomten. Överlappningen med räddningsvägar är en vanlig lösning och orsakar inga konflikter mellan funktionerna.

Borgå vatten föreslog utmärkning av ledningsservitut och ett minimiavstånd på fyra meter till rörlinjer. Borgå vattens åsikt har beaktats i förslaget till detaljplan. Planen möjliggör en flytt av rörlinjen på byggarens bekostnad.

Miljöskyddets åsikt lyfte fram radonsäkert byggande och möjligheten till föroreningar i jordmånen. Förekomsten av radon har beaktats i byggnadsanvisningarna och förekomsten av föroreningar i jordmånen har utretts. En saamärkning har lagts till i planbestämmelserna.

Miljö hälsovården lyfte fram närheten till vägar och de luftföroreningar som de orsakar. I åsikten föreslogs att luftventiler placeras så att föroreningar från trafiken inte kommer in i byggnaderna. I byggnadsanvisningen har man uppmärksammat bekämpningen av störningar orsakade av trafiken, såsom buller och luftföroreningar.

4.3.3 Beredning av förslaget

Efter utkastskedet utvecklades förslaget i samarbete med det byggföretag som gjort planeringsreserveringen.

I samband med beredningen av förslaget ordnades den 12 februari 2019 ett diskussionstillfälle som var öppet för alla, dit invånarna i grannfastigheterna kallades per brev. Kallelsen offentliggjordes också på stadens webbplats och Facebooksida. Vid tillställningen presenterade Pohjola Rakennus Oy Suomi, som gjort en planeringsreservering, projektet och planerna. 14 intresserade deltog i tillställningen. Det material som fanns till påseende vid tillställningen fanns också till påseende två veckor efter tillställningen på planens webbplats. Enligt den respons som kom in under tillställningen fanns det oro gällande byggnadernas avstånd till de närmaste grannarna, de nya byggnadernas höjd, förtätningen av tomterna och de nya byggnadernas konsekvenser för grannarna. Diskussionen och de synpunkter som framfördes av deltagarna dokumenterades. Responsen är av samma typ som de åsikter som kommit in gällande förslaget.

Utifrån den respons som kom in utreddes planeringslösningen vidare med tanke på takformer och placering av massor. Detaljplanändringen har utformats i samarbete med den aktör som sannolikt kommer att genomföra den. Vid utformningen av planen har man samtidigt säkerställt kvaliteten på styrningen av stadsbildens kvalitetsnivå samt detaljer gällande områdets ekonomiska genomförbarhet.

För att lägga fram förslaget till ändring av detaljplanen behandlades förslaget i stadsutvecklingsnämnden 20.8.2019 (113 §). Förslaget till detaljplan och det övriga materialet hölls framlagda i enlighet med 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 11.9.2019 - 10.10.2019

Planförslaget läggs fram på nytt på grund av ett formfel. För att lägga fram förslaget till ändring av detaljplanen behandlades förslaget i stadsutvecklingsnämnden 21.1.2020. Planen var framlagd 11.3–17.4.2020. På grund av det nationella undantagstillståndet fortsatte framläggandet med en vecka och under de två sista veckorna var handlingarna framlagda på stadens webbplats och handlingarna kunde beställas per post.

Detaljplaneförslaget har ändrats efter den första framläggningen enligt följande:

På detaljplanekartan ändrades bullerbestämmelserna enligt bullerutredningen, i bygganvisningarna bullerbestämmelserna, anvisningarna för ventilationen, anvisningarna för kostnadsindelningen för flyttet av avloppet på tomten och anvisningarna för kabelvisningen, och detaljplanebeskrivningen har kompletterats så som beskrivs ovan.

Efter framläggandet har följande justeringar gjorts i detaljplaneförslaget: Samregleringsavtalet hänvisar inte till tomtnummer utan till planområdet, minskningsprincipen för antalet bilplatser har ändrats från tre till två bilpoolsbilar, det maximala antalet bilplatser i området har fastställts till 40, ifall det antalet överskrids måste en underjordisk parkeringsanläggning byggas. Målen för byggandet av gårdarna har preciserats i bygganvisningarna.

Anmärkningarna mot och utlåtandena om det första upphävda förslaget beaktades också för det nya förslaget.

4.3.4 Anmärkning mot förslaget

Mot planförslaget lämnades nio anmärkningar, av vilka fyra var nya. I anmärkningarna fanns sammanlagt femton underskrifter. Av dessa var en underskrift av ett bostadsaktiebolag och en av en invånarförening. Också de två anmärkningar som kom för sent har beaktats.

I anmärkningarna togs upp frågor som redan hade framförts i åsikterna om utkastet. Dessa var bl.a. byggnadernas höjd, förhållande till grannbyggnader, den skuggande effekten, trafikregleringar och buller.

Förhållandet till det omgivande byggnadsbeståndet och skyddet studerades närmare i förslagsskedet. Detaljplanen och bygganvisningarna styr noggrant placeringen av byggnader, deras högsta höjd, förhållande till gaturummen, material som används och byggande av gårdar. Analyser av den skuggande effekten och en analys av stadsbilden förespråkade inte en minskning av byggnadernas våningstal eller en ändring av lösningens

effektivitet på annat sätt. Staden lät göra en bullerutredning på området innan planen lades fram till påseende, och planbestämmelserna preciserades utifrån utredningen.

4.3.5 Utlåtanden om förslaget

Om det första, upphävda förslaget lämnades sju utlåtanden när det hölls framlagt. Räddningsverket i Östra Nyland kompletterade sitt utlåtande.

NTM-centralen och Museiverket gav positiva utlåtanden om förslaget i fråga om stadsbilden och skyddet. NTM-centralen fäste i sitt utlåtande uppmärksamhet vid planens bullerbestämmelser och bullret utreddes för precisering av bestämmelserna. På grund av utlåtandet ändrades bullerbestämmelserna innan planen lades fram på nytt. Borgå vattens önskemål om preciseringar i kostnadsfördelningen i samband med flyttningen av rör beaktades i detaljplanebeskrivningen. Till bygganvisningarna fogades miljöhälsosektionens förslag om ställen för tagande av tilluft samt Telias anvisningar om kabelvisningar.

Räddningsverkets förslag om placering av elfordon i parkeringshallen lades till i planen som ska godkännas som en teknisk korrigerings.

I förslagsskedets andra fas har Borgå museums utlåtande bifogats till beredningsmaterialet.

Ett sammandrag över utlåtandena och stadens bemötanden följer som **bilaga 5**.

4.4 Mål för detaljplanen

Målet är att ändra den gällande detaljplanen så att användningsändamålet för Borgå Energis byggnad utökas, byggnadens skyddsvärden tryggas och kvarteret kan förtätas med bostadshöghus som lämpar sig för centrum av staden. Samtidigt vill man säkerställa att området fortsättningsvis har affärs- och kontorslokaler. Målet är att bevara och stärka den gamla kontorsbyggnadens värden för stadsbilden. Andra mål för detaljplanändringen är energieffektivitet i de nya byggnaderna, estetik, en högklassig stadsmiljö och trivsamma gårdsområden.

Genom detaljplanändringen förverkligas stadens strategiska mål såsom en förtätning av stadsstrukturen och en roll som pionjär inom klimatarbete. Utvecklingen av boende nära tjänster som är oberoende av privatbilism anknyter till strategins mål för kolneutralitet.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

I förslagsskedet presenteras ett alternativ som har utvecklats utifrån den respons som kommit in i utkastskedet.

Detaljplanändringens syfte är boendebetonat. Kompletteringen stöds av det befintliga gatunätet och nätverket av service i centrum.

Planen består av tre separata tomter och gårdsområden. Förverkligandet förutsätter ett samregleringsavtal, genom vilket man säkerställer att områdena för planteringar och vistelse, parkeringsplatser, avfallshantering, körförbindelser och räddningsvägar förverkligas på ett så ändamålsenligt sätt som möjligt.

Planen möjliggör tre till fyra nya våningshus med våningsantalet (1/4)V(2/3)-V(2/3). Särskilt på Karlsborgsgatans sida kräver terrängen lösningar för byggande i sluttningar. Längs Karlsborgsgatan är det möjligt att bygga två punkthus eller ett lamellhus. En egen tomt har anvisats för den nya kopplingsstationen som redan byggts. Våningsantalet i den skyddade byggnaden är II.

Byggandet av höghus kopplas samman med höghusen i kvarteret intill Mannerheimgatan och Kvarnbergsgatan. Terrängen i kvarteret stiger kraftigt mot den norra delen. I kvarterets norra del utanför planeringsområdet finns fyra befintliga småhus, varav det närmaste är beläget 17 meter från en ny byggnad. En obebyggd tomt vid Bäckgränden som lämpar sig för byggande av småhus eller radhus hamnar utanför planeringsområdet.

I den första våningen av de nya byggnaderna på Mannerheimgatans och Karlsborgsgatans sida ska man placera affärs- eller kontorslokaler på sammanlagt minst 300 m²-vy. I den skyddade byggnaden ska man på den första våningen placera affärslokaler på minst 200 m² vy.

Byggnaderna placeras längs gatorna så att bostadshusen får en skyddad gemensam gård. Ett samregleringsavtal tryggar en trivsam plats för utevistelse även för invånarna i den skyddade byggnaden. Målet är att bostadsbyggnaderna tillsammans ska utföra en enhetlig och socialt fungerande helhet med gårdsområden och relaterade funktioner.

5.1.1 Dimensionering

Byggrätten i området anges i kvadratmeter våningsyta (m²-vy). För höghusen finns byggrätt på totalt 6 000 m²-vy, ja och den återstående tomtstorleken är 4 921 m². Den kopplingsstation som färdigställdes 2019 har anvisats byggrätt på 120 m²-vy. Tomtens areal är 260 m². Den skyddade byggnaden har 1 470 m²-vy och våningsantalet II. Tomtens areal är 1845 m². Exploateringstalet blir omkring $e=1,1$. I detta exploateringstal beaktas inte eventuella lokaler som byggs i tillägg till våningsytan. Området får drygt 100 bostäder och 120–180 invånare.

För boende är parkeringsnormen 1 bilplats/120 m²-vy och för affärslokaler 1/160 m²-vy. Kravet på antalet bilplatser får minskas: med 5 procent per bostadsbyggnad genom att ett separat utrymme för rörelsehjälpmedel inrättas i våningen på markplanet i byggnaden och med 20 procent i varje bostadsbyggnad per reserverad bilpool, när fler än två bilpooler används på tomterna 21 och 22. Om det finns två bilpooler eller färre är minskningen 15 procent. För bilpoolerna ska skärmtak byggas och laddning av elbilar vara möjligt.

Minskningen är avsedd att tillämpas så att den beaktas vid fastställandet av kravet på bilplatser i samband med bygglovsansökan för ett enskilt hus. Det rekommenderas att minskningen avrundas enligt normala avrundningsregler antingen uppåt eller neråt till följande hela antal bilplatser (t.ex. 3,45 = 3 och 3,55 = 4) och inte alltid uppåt, såsom vanligen är fallet vid fastställande av krav på bilplatser (t.ex. ett beräknat behov av 3,1 bilplatser ger bilplatsbehovet fyra bilplatser).

Parkeringsplatserna i AL- och AK-kvartersområdena kan förläggas till en gemensam underjordisk parkering. Om bilplatserna inrättas centralt och är omärkta i en gemensam parkeringslokal, kan det totala antalet minskas med 10 procent. En underjordisk lösning medför dock lätt en trist vistelsemiljö på gården, och därför har man i byggnadsanvisningarna även uppmärksammat lösningarna i fråga om växtlighet på gården. I bearbetningen av planförslaget avstod det byggföretag som gjort en planeringsreservering från byggandet av en parkeringshall, men man bevarade möjligheten till detta i detaljplanen. Om fler än 40 bilplatser placeras i planområdet, ska en parkeringsanläggning byggas.

I planen har särskild uppmärksamhet fästs vid smidig daglig användning av cyklar och andra rörelsehjälpmedel. Ett förvaringsutrymme ska reserveras för 1 cykel/30 m². Särskild uppmärksamhet har fästs vid byggandet av användarvänliga förvaringsutrymmen för cyklar och vid möjligheterna att underhålla fortskaffningsmedel. I bostadshöghusen kan man bygga förvaringsutrymmen för rörelsehjälpmedel på högst 100 m²-vy i tillägg till den våningsytan som byggs på byggytan, utan att bilplatser behöver anvisas för detta. Utrymmet för rörelsehjälpmedel får inte minska antalet platser för cyklar. Genom bestämmelserna har man velat säkerställa klimat- och åldersvänliga transportformers popularitet och användarvänlighet.

I normerna har man beaktat läget i centrum och goda kollektivtrafikförbindelser till området samt den antagna bostadsstorleken. Möjligheter till minskning av parkeringsnormen erbjuds genom bilpooler och separata utrymmen för rörelsehjälpmedel. Man har också fokuserat på att göra elbilar vanligare och bilpooler mer lockande.

5.1.2 Gårdsområden och dagvatten

En trivsam gård är en betydande kvalitetsfaktor i urbant boende. Precis som gården till ett småhus kan höghusgårdar erbjuda invånarna trevliga områden för vistelse och aktiviteter. Grönanläggningarnas kvalitet och mångsidig användning av en vad plantmaterialet beträffar hållbar växtlighet bör ges särskild uppmärksamhet. Eftersom det är fråga om kompletteringsbyggande i en befintlig miljö är det ändamålsenligt att gårdarna på planområdet formar en helhet och att en gemensam gårdsplan utformas för dem.

Dagvattenplaner ska utarbetas för fastigheterna. I dessa planer anges insamling och bortledning av dagvatten separat för varje tomt eller kvarter. Tomter som ligger intill varandra ska avtala om dagvattenhanteringen. En del

av dagvattnet ska ledas till planeringsområden som är reserverade för storvuxna träd, eftersom träd i städer ofta lider av torka. Det att marken suger i sig dagvatten bidrar också till bildandet av grundvatten.

En eventuell översvämning av dagvatten har beaktats i planen genom en bestämmelse som kräver att Bäckgränden och Karlsborgsgatan fungerar som översvämningstrutter.

Det förorenade området har beaktats med en saa-beteckning i planen.

5.1.3 Tekniska system och servitut

På planeringsområdet finns Borgå Energis huvudkopplingsstation. Ledningsservituten löper mot kopplingsstationen från Mannerheimgatan mot Bäckgränden på den gamla kontorsbyggnadens norra sida.

Vattenledningen löper vid Karlsborgsgatan och Bäckgränden. Avloppet och dagvattenavloppet löper i riktning med Bäckgränden mot Mannerheimgatan och från Mannerheimgatan österut. Fjärrvärmelinjen löper i riktning med Mannerheimgatan och vid Karlsborgsgatan mot kvarterets norra del.

De befintliga byggnaderna på planeringsområdet är anslutna till fjärrvärmenätet. Planeringsområdet korsas av flera telekablar. Borgå stads styrcentral för trafikljus har tidigare funnits i Borgå Energis gamla kontorsbyggnad. Styrcentralen har flyttats till den nya kopplingsstationen. Styrcentralens ledningar placeras på det område bakom busshållplatsen på Mannerheimgatan som ändras till gatuområde.

Aktiv och passiv solenergi ska beaktas i planeringen av bostadsbyggnaden och tomten.

5.1.4 Förorenad jord och radonsäkert byggande

I området finns förorenad mark. Den förorenade jorden ska beaktas i markarbeten och ska avlägsnas i den omfattning som byggandet och den kommande användningen av området förutsätter. Ifrågavarande halter av skadliga ämnen förhindrar inte planenlig markanvändning för boende, såvida de i samband med byggandet elimineras/avlägsnas genom massabyte på området i enlighet med en iståndsättningsplan, som upprättas av Borgå stad och godkänns av NTM-centralen i Nyland. Om reningen av den förorenade marken ska en anmälan i enlighet med 136 § i miljöskyddslagen göras till NTM-centralen i Nyland. Planeringen av iståndsättningen av marken ska inledas i god tid innan markarbetena börjar. Vid frågor förknippade med iståndsättningen ska Borgå stads kommunteknik kontaktas.

Radonsäkert byggande ska beaktas när området bebyggs.

5.1.5 Tomtindelning

I detaljplanändringen ingår tomtindelning.

5.2 Områdesreserveringar

5.2.1 Kvartersområden

I detaljplanen används följande planbeteckningar:

AK-29 **Kvartersområde för flervåningshus.** Affärs-, kontors- eller restauranglokalerna i området ska omfatta minst 300 m²-vy och placeras på markplanet mot gatan. Affärslokalernas fasader ska huvudsakligen bestå av skyltfönster. Till övriga delar ska byggnadernas fasade huvudsakligen bestå av fogstrukna tegel.

AL-31 **Kvartersområde för bostads- och affärslokaler.** Affärs-, kontors- eller restauranglokalerna i området ska omfatta minst 200 m²-vy av markplanets area på Mannerheimgatans sida. Det får byggas högst 13 lägenheter.

ET **Område för byggnader och anläggningar som stödjer samhällsteknisk service.**

5.2.2 Övriga områden

sr Byggnad som ska skyddas och inte får rivras. Reparation och ombyggnad ska ske så att byggnadens kulturhistoriska värde bevaras. I samband med ansökan om bygglov ska ett

utlåtande begäras från Museimyndigheten. För ändring av en byggnads användningsändamål ska en byggnadshistorisk utredning göras.

le Del av området som reserverats för lek och vistelse

Del av området som ska användas för planteringar. Träden längs Mannerheimgatan ska vara tallar eller ädla lövträd som lämpar sig som gatuträd.

vesi Del av området som reserverats för avledning av ytvatten. Bäckgränden och Karlsborgsgatan ska fungera som övervänningsvägar.

5.3 Konsekvenser av planen

5.3.1 Konsekvenserna för samhällsstrukturen

Planändringen har en positiv effekt på samhällsstrukturen genom att den kompletterar ett område som inte använts fullt ut och effektiviserar markanvändningen. Genom detaljplanändringen utökas utbudet av bostäder i centrum och man får nya användare till tjänsterna och den befintliga infrastrukturen. Planen uppfyller målen i stadsstrategin. Området kommer att få uppskattningsvis drygt 100 nya bostäder och 120–180 nya invånare.



Sektionsritningar Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy



5.3.2 Konsekvenser för den bebyggda miljön och stadsbilden

Detaljplanen har konsekvenser för stadsbilden, eftersom man i nuläget har rivit två större byggnader på planområdet, varav en har ersatts med en mindre kopplingsstation. Planen utökar användningsmöjligheterna för den skyddade byggnaden och tryggar därmed förutsättningarna för skyddet.

Den byggda miljön kompletteras och förtätas och blir mer stadslig i förhållande till det nuvarande läget. Genom att bygga om de gamla kontoren till bostäder kan man minska antalet arbetsplatser i området. I planen förutsätts dock även att nya affärs- eller kontorslokaler placeras i kvarteret, vilket också kan ge området nya tjänster.

De nya byggnaderna blir en del av bältet av våningshuskvarter som längs Mannerheimgatan. Byggnaderna längs Karlsborgsgatan bildar en tydlig gräns i stadsrummet mot Författarparken. De byggnader som utformats för den kilformade tomten bildar en bakgrund för Borgå Energis skyddade byggnad. Den gamla byggnaden står nära Mannerheimgatan och får därmed en synlig roll i stadsbilden, inramad av de nya byggnaderna



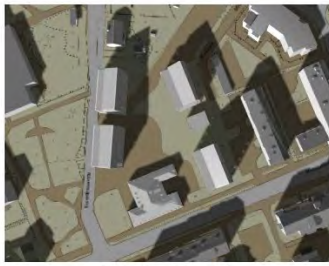
Planutkast enligt detaljplaneförslaget anpassat till Borgås Sova3d-stadsmodell. På bilderna kan man se hur de nya byggnaderna blir en del av beståndet av höghus i närområdet. De högre belägna småhusens ställning är ganska rimlig i jämförelse med andra platser med kompletteringsbyggande. Arkitektidit Rudanko + Kankkunen Oy

Konsekvenserna för stadsbilden har utretts i enlighet med önskemål från invånare och museimyndigheter. Avstånden till intilliggande byggnader är normala för en stadsmiljö och förväntade för en centrummiljö. Det nya områdets exploateringsgrad för tomterna blir omkring $e=1,1$. I närområdet varierar våningshusområdenas exploateringsgrad inom intervallet $e=1,26-0,68$. På övriga tomter i närområdet är exploateringsgraden $e=0,2-0,55$. Avståndet till grannfastigheterna förblir ganska rimligt.

I planförslaget är avståndet till närmaste småhus över 17 meter och avståndet till närmaste höghus över 25 meter. I samband med arbetet med planen jämfördes även genomförda projekt för kompletteringsbyggande i centrala Borgå. I intilliggande kvarter är avstånden mellan befintliga byggnader i motsvarande situation, där ett småhus är granne med ett radhus, under åtta meter och i de förtätade våningshusområdena på västra åstranden är avståndet mellan våningshusen och de nya byggnaderna endast 16 meter. Till denna del är situationen i detaljplaneförslaget för grannarnas del ganska rimlig.

Utifrån skuggeffektsanalysen och kartläggningen av stadsbilden kan nybygget inte på ett väsentligt sätt anses försvaga kvalitetsfaktorer i stadsmiljön eller områdets trivsamt. Ersättandet av den kopplingsstation och den ganska industriella servicehall som redan rivits med bostadsbyggnader och affärslokaler kan anses vara positivt för boendemöjligheterna och serviceutbudet i centrum.

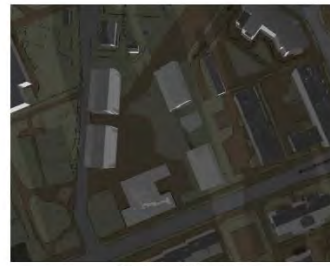
Förändringen har knappt någon effekt på stadsbilden när den ses på längre håll. Byggnadernas höjd verkade i modellen inte passa dåligt in i landskapet eller exempelvis hota domkyrkans dominerande ställning. Kyrkans tak är över 10 meter högre än de nya byggnadernas takshöjd och de omgivande höghusen skymmer delvis de nya byggnaderna. Sett från norr blir de nya byggnaderna en del av helheten av våningshuskvarter längs Mannerheimgatan och utgör en ny gräns mellan småhus- och våningshusområdena.



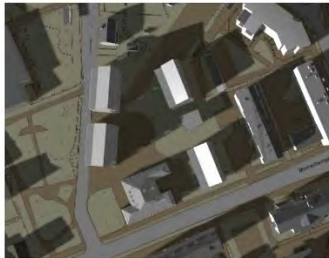
20.3. klo 14



21.6. klo 14



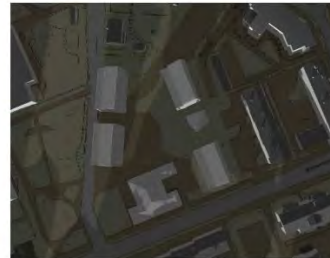
21.12. klo 11



20.3. klo 16



21.6. klo 16



21.12. klo 13

Skuggeffektsanalys Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy

5.3.3 Konsekvenser för stadsnaturen

Planen har nästan inga konsekvenser för naturmiljön eller växtligheten. Träden på tomten är huvudsakligen i dåligt skick eller betydelselösa som gatuträd. Stora delar av gården är täckta av asfalt. Byggnadsanvisningen tryggar planteringen av nya träd och utformningen av en högklassig grön miljö på kvarterets gård. Byggandet av gårdsområdet styrs så att det vad växtligheten beträffar bildar en intressant och mångsidig miljö, där beaktandet av hanteringen av dagvatten och gröna tak kan vara en del av en miljö som berikar växtligheten i stadsnaturen.

5.3.4 Konsekvenser för trafikförhållandena i området

Trafiken i området ökar något till följd av byggandet, men byggandet har i stort sett inga konsekvenser för den totala trafikmängden i centrum. Anslutningen till tomten byggs från Karlsborgsgatans södra ände, och gatan byggs om till en gata för fotgängare och cyklister, så att genomfartstrafik inte uppstår. Bäckgränden förlängs med en förbindelse för fotgängare och cyklister till Mannerheimgatan. Byggandet av en rutt för lätt trafik och förhindrandet av genomfart förbättrar förbindelserna för fotgängare och cyklister mellan Kvarnbacken och Mannerheimgatan.

Om den skyddade byggnaden fortsättningsvis kommer att användas endast som kontorsbyggnaden kan mängden trafik till tomten vara något större än om den huvudsakligen används för boende. Å andra sidan kräver affärs- och kontorslokaler färre parkeringsplatser än boende. Den uppskattade ökningen av biltrafiken är omkring 250 fordon per dag, vilket är omkring 2 procent av det totala trafikflödet på Mannerheimgatan, som uppgår till omkring 12 400 fordon per dag.

I planlösningen har man särskilt satsat på klimatvänliga transportformer samt bra och användarvänliga förvaringsutrymmen för cyklar och andra rörelsehjälpmedel. Eftersom objektet är beläget nära centrum kan en betydande del av trafikbehovet skötas till fots eller med cykel.

Planen har konsekvenser för parkeringen eftersom kontorslokalerna för närvarande använder flera parkeringsplatser på den asfalterade gården och på granntomten. Antalet parkeringsplatser minskar. Planlösningen möjliggör också att parkeringsplatser används växelvis av affärs- och bostadsfastigheter.

En del av en tidigare tomt på Mannerheimgatan, som hyser en bussparkering och kablar för trafikljussystemet, anvisas som gatuområde.

5.3.5 Konsekvenser för ekonomin

Planeringsområdet använder huvudsakligen befintlig infrastruktur och kräver inte betydande nya investeringar i detta avseende. Den som bebygger tomten ansvarar för kostnaderna för flytt av avloppet på Mannerheimgatan

sida. Gatuområdena kräver investeringar i fråga om ändringen till en gågata och byggandet av Bäckgränden. Saneringen av förorenad mark orsakar kostnader som den som förorenat marken ansvarar för.

Staden säljer eller hyr ut tomten.

5.3.6 Konsekvenser för hälsa och trygghet

Planeringsområdet avgränsas av Mannerheimgatan som är en livligt trafikerad huvudgata. Trafikmängden på gatan orsakar buller- och luftkvalitetsolägenheter. Konsekvenserna för hälsan har beaktats i lösningarna i planen, som förutsätter beaktande av och skydd mot trafikbuller och luftföroreningar i synnerhet i byggnaderna längs Mannerheimgatan. För skydd mot buller finns en detaljplanebestämmelse, där dimensioneringen av kraven på ljudisolering baserar sig på den utredning av trafikbullrets som gjorts med tanke på planen (utredning 7) För gårdarnas del är situationen bättre, eftersom byggnaderna fungerar som hinder som skyddar mot buller.

Vad den förorenade marken beträffar har behovet av sanering beaktats i planen.

Radonskyddet har beaktats.

Planen har även konsekvenser för olika befolkningsgruppers möjligheter att vara verksamma i centrum. Planlösningen ökar i enlighet med de nya bestämmelserna energieffektiviteten och tillgängligheten nära tjänsterna i centrum. Utrymmen för rörelsehjälpmedel för olika grupper av användare samt trivsamma gårdsområden för vistelse och lek har lyfts fram i detaljplanebestämmelserna.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och illustrerar genomförandet

Genomförandet av detaljplanen styrs av byggnadsanvisningen, som godkänns som en del av detaljplanen. Efterlevnad av byggnadsanvisningen är en förutsättning för bygglov.

6.2 Genomförande och tidtabell

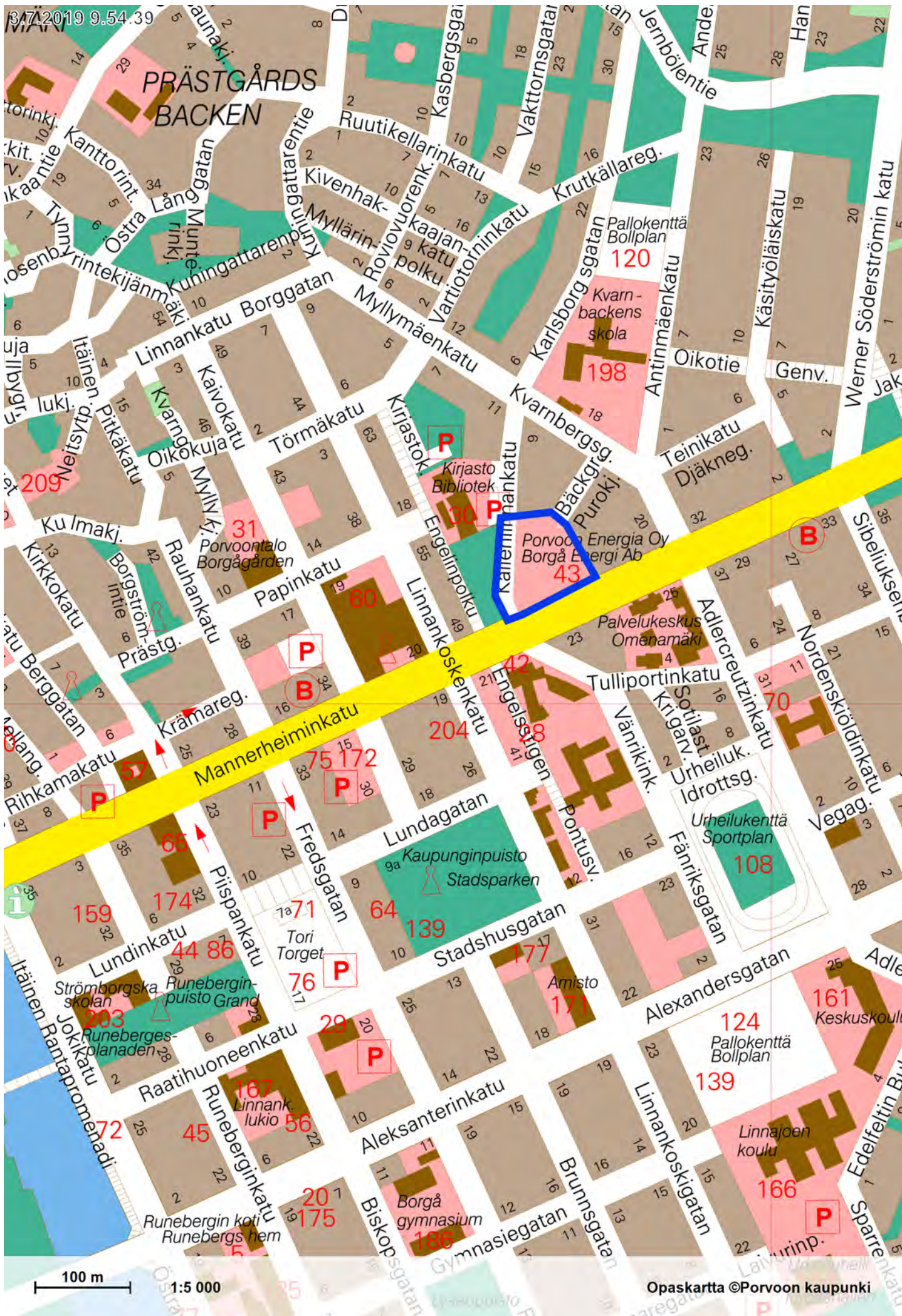
Målet är att detaljplanen ska godkännas under 2020. Fastigheten kan hyras ut eller säljas när detaljplanen har vunnit laga kraft. Genomförandet kan inledas när bygglov har sökts.

Rengöringen av marken kan göras i samband med förverkligandet i enlighet med en iståndsättningsplan som utformats av Borgå stad och godkänts av NTM-centralen i Nyland. Om rengöringen av den förorenade marken ska en anmälan i enlighet med 136 § i miljöskyddslagen göras till NTM-centralen i Nyland. Planeringen av iståndsättningen av marken ska inledas i god tid innan markarbetena börjar.

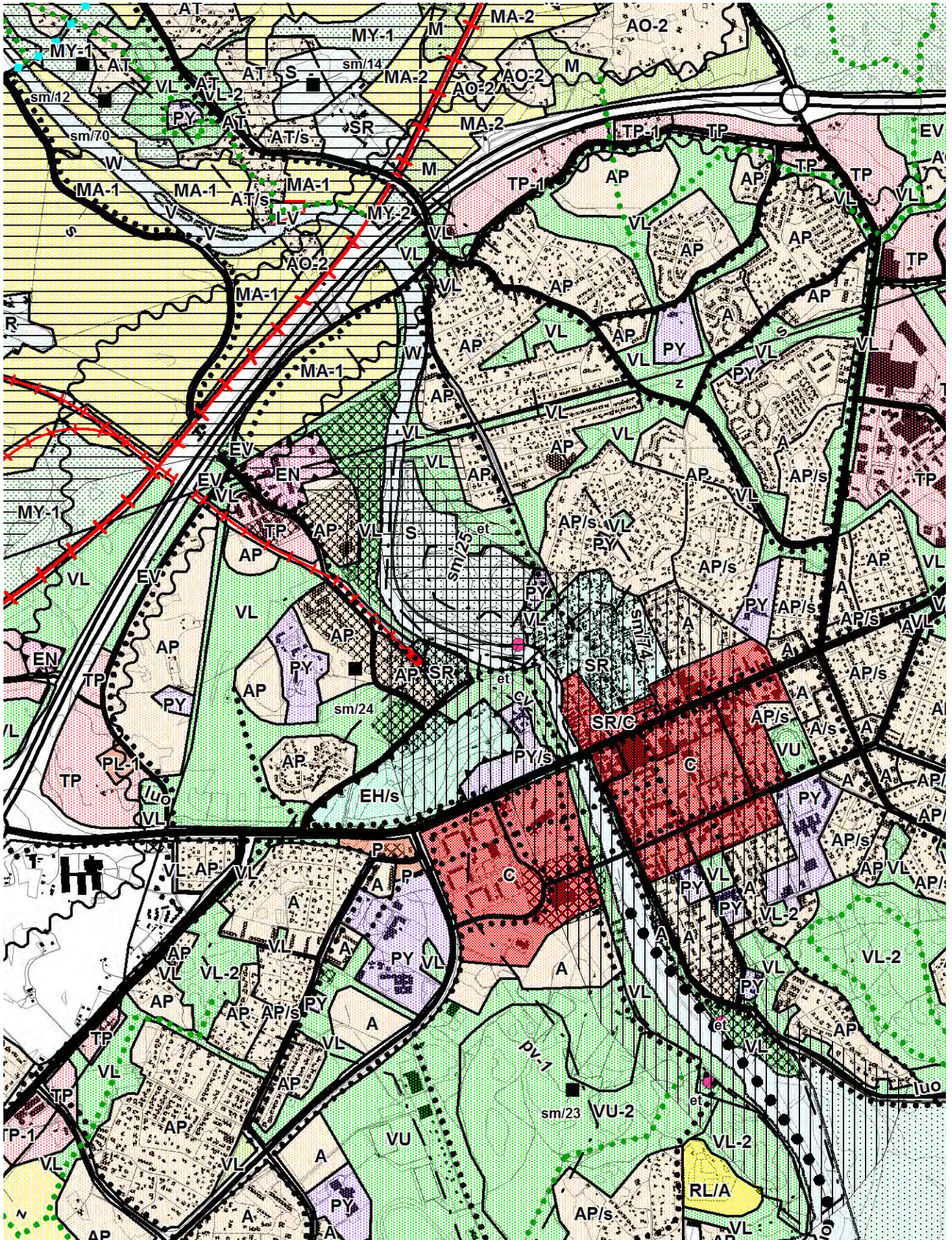
Borgå 16.12.2020

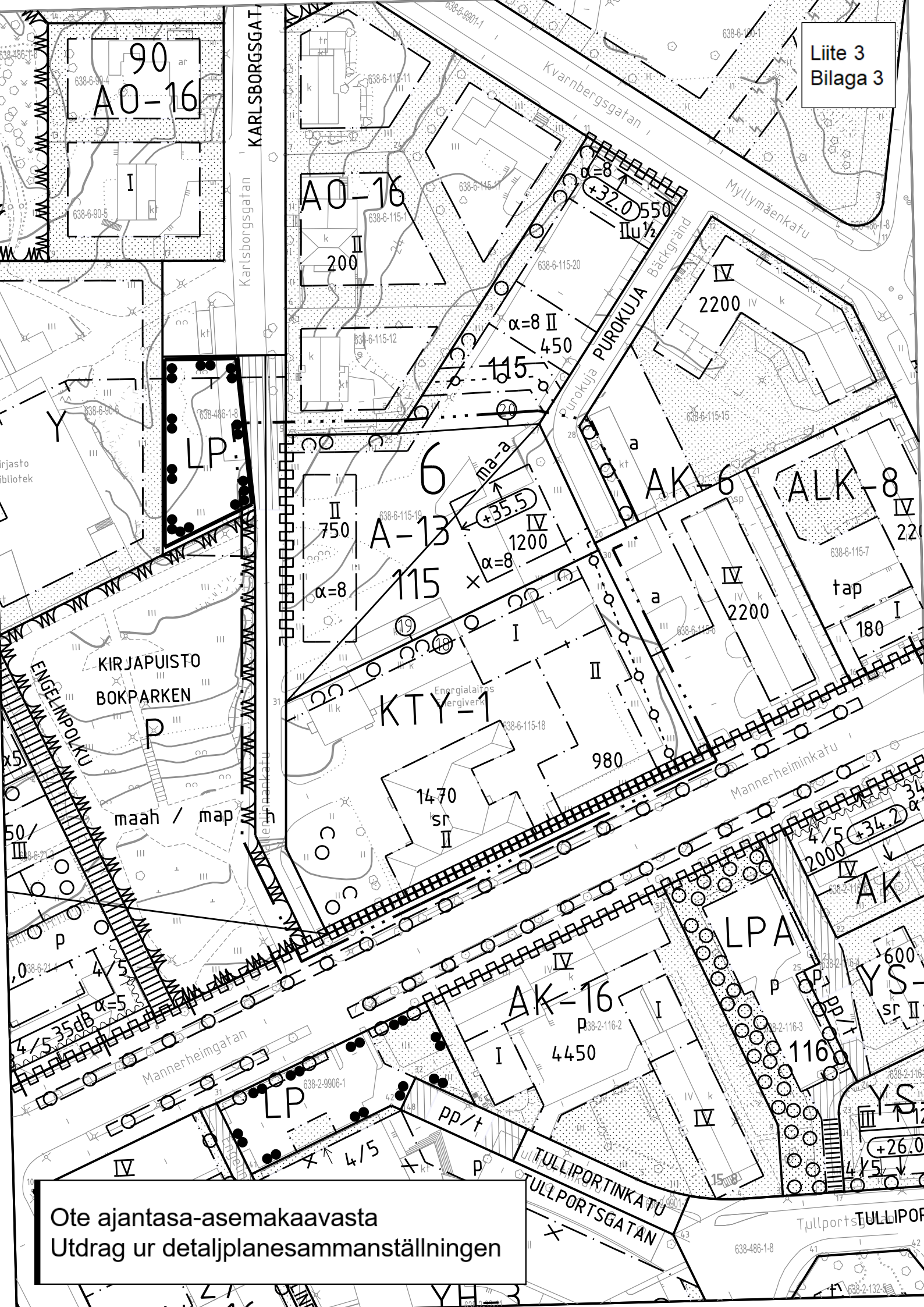
Emilia Saatsi
planläggningsarkitekt

Dan Mollgren
stadsplaneringschef



KESKEISTEN ALUEIDEN OSAYLEISKAAVA 2004
DELGENERALPLAN FÖR DE CENTRALA DELARNA 2004





Ote ajantasa-asemakaavasta
Utdrag ur detaljplanesammanställningen

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

BORGÅ

BORGÅ ENERGI

6. STADSDEL, EN DEL AV KVARTER 115 SAMT GATUOMRÅDEN

Ändringen av detaljplanen gäller tomterna 18 och 19 i kvarter 6 samt en del av Karlsborgsgatan.



Området ligger på norra sidan om Mannerheimgatan och öster om Karlsborgsgatan.

NR 524

ÄNDRING AV DETALJPLANEN

1. Planeringsområde

Detaljplaneområdet omfattar tomterna 18 och 19 i kvarter 115 på östra sidan om korsningen mellan Mannerheimgatan och Karlsborgsgatan.

2. Bakgrund till projektet

Utarbetandet av detaljplanen ingår i stadsplaneringens arbetsprogram för 2018.

Borgå Energi Ab avstår från sina kontorslokaler på Mannerheimgatan 24. Kvartersområdets beteckning KTY-1 i den detaljplan som godkändes 2012 möjliggör inte heller boende på andra byggnadsytor inom denna tomt.

För tomt 18 i kvarter 115 har man i slutet av 2017 ansökt om bygglov för en ny kopplingsstation, som ersätter den befintliga kopplingsstationen på fastigheten.

3. Målet för planeringen

Med detaljplanen undersöks möjligheterna att omvandla Borgå Energis gamla kontorsbyggnad till bostäder. I den gamla kontorsbyggnaden bevaras möjligheten till lokalanvändning eller affärslokaler. Dessutom undersöks möjligheter till koncentration på tomterna 18 och 19 i kvarter 115 samt olika parkeringslösningar.

4. Utgångsuppgifter (plansituation, genomförande av planen m.m.)

Områdets läge och yta:

Planeringsområdet ligger i Borgå centrum, cirka 0,5 km nordost om Borgå busstation. Planeringsområdet har en areal på 7 800 m².

Landskapsplan:

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

Generalplan:

I delgeneralplanen för de centrala områdena i Borgå (15.12.2004) är kvarteret ett område för centrumfunktioner (C). Dessutom finns det enligt planbestämmelsen miljövärden i området som bör bevaras: "I planeringen av området måste man försäkra sig om bevarandet av kulturhistoriska, stadsbildsmässiga och stadsstrukturella värden, miljön och landskapsvärden, områdets särdrag och kulturhistoriskt betydande byggnadsbeståndet." Intilliggande områden är märkta med A Asuntoalue (Bostadsområde) och PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (Område för offentlig service och förvaltning).

Detaljplan:

Inom detta område finns en detaljplan som fastställdes 2012. På detaljplanen har tomt 18 i kvarter 115 beteckningen KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1 Kvartersområde för kontorsbyggnader). Inom detta område får man uppföra kontorsbyggnader samt sådana lager- och anläggningsbyggnader och som inte stör miljön. Krav på bilplatser: 1 bp/60 m² i kontorslokaler och 1 bp/300 m² i lager- och anläggningslokaler.

Den nordligare tomten (tomt 19) är ett kvartersområde för bostadshus A-13. Varje bostad ska ha ett ändamålsenligt utrymme för utomhusvistelse. Krav på bilplatser: 1 bp/85 m² och minst 1,5 bp/bostad.

Ägarförhållanden:

Fastigheterna ägs av staden. Byggnaderna på de berörda fastigheterna ägs av Borgå Energi Ab.

Invånare:

Planeringsområdet saknar invånare. Planeringsområdet ligger invid några bostadskvarter, en park och ett bibliotek.

Byggnadsbestånd:

Invid Mannerheimgatan ligger en kontorsbyggnad som planerats av Selim A. Lindqvist och som uppfördes 1919 (ursprungligen en kontorsanläggning och ett elverk). Byggnaden har byggts om flera gånger.

Dessutom revs den år 1957 byggda kombinerade kopplingsstationen och bostadsbyggnaden mitt på tomten 2019. Hösten 2017 revs lagret från 1975 i områdets östra kant. Den nya kopplingsstationen färdigställdes 2019.

På den norra sidan om planområdet finns fyra bebyggda småhustomter och på den östra sidan flervåningshus med fyra våningar.

Naturmiljö och landskap:

Planeringsområdet är i huvudsak asfalterat. I kanterna finns mindre gräsmattor och enskilda träd. Intill Mannerheimgatan vid den södra kanten av tomten finns en storvuxen alm och i planeringsområdets södra del på Karlsborgsgatans sida finns storvuxna björkar.

Kommunalteknik:

Planeringsområdet har anslutits till kommunaltekniken.

5. Preliminära utredningar

För planområdet har följande utredningar utarbetats eller kommer att utarbetas:

- Detaljplanändringsområde AK 524, Borgå, grundläggande utredning av marken, Ramboll, 2019

Dessutom utnyttjas följande befintliga utredningar:

- Borgås bullerutredning, Ramboll, 2013
- Trafikmängden i Borgå, genomsnittlig dygntrafik, Borgå stad, 2018
- Från elverk till energihus – förändring av formen på en värdebyggnad
- Borgå Energi, 2013
- Marksonderingar, Borgå stad, 1973

6. De centrala konsekvenserna av planläggningen

- Var är marken bäst – Nylands kulturmiljöer, Nylands förbunds publikationer E 114, 2012

De centrala konsekvenserna av planläggningen bedöms i förhållande till nuläget och den aktuella detaljplanen. Inga särskilda utredningar görs upp över konsekvenserna utan de bedöms inom planprocessen i samband med att detaljplanen görs upp.

Följande konsekvenser bedöms:

- Konsekvenser för stadsbilden och stadsmiljön
- Konsekvenser för samhällsstrukturen och energieffektiviteten
- Konsekvenser för trafikförhållandena i området
- Konsekvenser för ekonomin
- Konsekvenser för hälsa och trygghet

7. Intressenter

7.1 Markägare Borgå stad

7.2 Markägare i grannskapet:

7.3 Företag:

Telia Sonera Finland Abp
Elisa Abp
Borgå Energi Ab/fjärrvärme
Borgå Elnät Ab
Borgå Regionnät Ab

7.4. Myndigheter och andra parter:

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

7.5 Borgå stads enheter:

Koncernledningen
Markpolitiken
Stadsmätningen
Kommuntekniken
Byggnadstillsynen
Miljöskyddet

Social- och hälsovårdsväsendet
Hälsoskyddet

Borgå Vatten

7.6 Förtroendeorgan:

Stadsutvecklingsnämnden
Hälsoskyddssektionen

7.7 Alla kommuninvånare

7.8 Övriga som anser sig vara intressenter

8. Ordnande av deltagande och växelverkan

Myndighetssamråd:

- Detta detaljplaneprojekt kräver inget myndighetssamråd (MBL 66 § 2 mom).

Hörande i planeringsskedet: (MBL 62 §, MBF 30 §)

- **Planutkastet** och annat planeringsmaterial finns framlagt för påseende på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatunivå, och på Borgå stads webbplats (www.borga.fi). Intressenterna reserveras möjlighet att framföra skriftliga åsikter.
- Markägarna/-innehavarna inom planområdet och ägarna/innehavarna av grannmark informeras om framläggandet av planutkastet per brev, och dessutom läggs en kungörelse ut på stadens webbplats.
- Kommentarer emottas per e-post.

Förhandlingsomgång:

- Utifrån de inkomna kommentarerna ordnas vid behov förhandlingar med olika parter.

Officiellt hörande: (MBL 65 §, MBF 27 §)

- **Planförslaget** och andra planhandlingar hålls officiellt framlagda för påseende på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatuplanet, och på Borgå stads webbplats (www.borga.fi). Intressenterna reserveras möjlighet att lämna skriftliga anmärkningar.
- Markägarna/-innehavarna inom planområdet och ägarna/innehavarna av grannmark informeras om framläggandet av planförslaget per brev, på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyälä.
- Officiella utlåtanden: (MBF 28 §)
Hälsoskyddssektionen
Räddningsverket i Östra Nyland
Borgå vatten

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

- De som gjort en anmärkning och som uppgett sin adress underrättas om stadens motiverade ställningstagande till den framförda åsikten.

Meddelande om godkännandet av planen (MBL 67 §, MBF 94 §)

- Ett skriftligt meddelande till närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland samt till dem som skriftligen begärt meddelandet och samtidigt uppgett sin adress samt kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

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

- Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

9. Planläggningsprojektets tidsschema

10. För beredningen ansvarar

Planläggningsarbetet inleddes under våren 2018. Målet är att Borgå stadsfullmäktige godkänner ändringen av detaljplanen under 2019.

planläggningsarkitekt
Emilia Saatsi
tfn 040 489 5749
fornamn.efternamn@porvoo.fi

planeringsassistent
Gunnevi Nordström
tfn 040 489 5756
fornamn.efternamn@porvoo.fi

Stadsplaneringen
PB 23
06101 BORGÅ

Besöksadress: Krämaretorget B, III vån.

Datum 23.5.2018, uppdaterad
20.8.2019

Dan Mollgren
stadsplaneringschef

DETALJPLAN 524 BORGÅ ENERGI

FRAMFÖRANDE AV ÅSIKTER NÄR PLANEN BEREDS (MBF 30 §)

Ändring av detaljplan

Detaljplaneändringen gäller tomterna 18 och 19 och en del av Karlsborgsgatan i kvarter 115

Utkastet till detaljplanen har varit framlagt under perioden 23.5–21.6.2018.

Utlåtande	Stadsplaneringens genmäle och konsekvenser för detaljplanens innehåll
<p>1. Borgå museum</p> <p>I bedömningen av konsekvenserna av planen ska det granskas särskilt noggrant att småhusbyggnationen och nybyggnationen kombineras på ett naturligt sätt med hjälp av en högkvalitativ arkitektonisk byggnadsvolym. Byggrätten i området som angränsar till detaljplaneområdets småhustomter i norr borde minskas avsevärt och byggnadshöjden sänkas.</p>	<p>Genmäle:</p> <p>Efter utkastskedet har byggandets volym preciserats och området undersökts i stadsmodellen.</p> <p>Karlsborgsgatans höjdvariationer har beaktats i beredningen av planen. Gatans högsta punkt finns i kvarterets norra del, där småhusen finns. Flervåningshusen placeras slutningen. I arbetet med detaljplanen undersöktes anpassningen av antalet våningar och konsekvenserna för stadsbilden både med hjälp av sektionsritningar och en stadsmodell i 3D. Utifrån konsekvensbedömningen ansågs det inte nödvändigt eller grundat med tanke på målen att minska antalet våningar, eftersom områdets stadsbild inte kännetecknas av exempelvis enhetliga takfötter eller takåshöjder, utan snarare av byggnadsmassor med varierande höjd och en halvöppen stadsbild, som utgörs av byggnaderna och de gårdar som ingår i gaturummet. På en del av småhustomterna finns outnyttjad byggrätt, som när den används skulle inverka på höjdskillnaderna mellan flervåningshusen och småhusen.</p> <p>Jämförelsen av effektiviteten och byggnadernas avstånd har gjorts i relation till såväl de närliggande tomterna som täta stadsområden annanstans i Borgå. Områdets effektivitet motsvarar den hos våningshustomterna i omgivningen, och avstånden till grannarna är tämligen rimliga. Avstånden till småhusen är till och med större än i till exempel kvarteret i norra änden av Författarparken där avståndet mellan ett flervåningshus och ett småhus är endast åtta meter. I det område som nu ska planeras är det minsta avståndet till småhus över 17 meter och över 25 meter till våningshus.</p> <p>Det antal våningar II-V(2/3) och förslagets effektivitet (e=1,1) är inte exceptionellt höga, och utifrån bedömningen av konsekvenserna ansågs det inte nödvändigt och därmed inte heller grundat med tanke på målen att sänka dem. Målet med planen är att förtäta stadsstrukturen i enlighet med stadens strategi, vilket oundvikligen förorsakar förändringar i utkanten av det småhusområde som sträcker sig till centrum. De förändringar som riktas mot den småhusmiljö som finns i utkanten av generalplanens centrumområde (C) och bostadsområde (A) kan anses vara förutsägbara förändringar i stadsstrukturen i centrum, i synnerhet eftersom det tidigare behovet av tekniska utrymmen i området har upphört. De nya bostadsbyggnaderna och en höjning av effektiviteten till samma nivå som hos de omgivande våningshustomterna kan i en stadskärna inte anses orsaka orimlig olägenhet för grannarna.</p> <p>Konsekvenserna för innehållet i det granskade utkastet till detaljplan:</p> <p><i>I förslagsskedet har särskild uppmärksamhet fästs vid att precisera skyddskriterierna och värdena för en skyddad byggnad. Den kompletterande byggnationens materialval, placering och enhetlighet har undersökts särskilt med tanke på den skyddade byggnaden. Med hjälp av en stadsmodell har konsekvenserna för stadsbilden utretts. Detaljplanebestämmelserna och bygganvisningarna ger riktlinjer för enhetligheten hos fasadernas material och komposition i kvarteret. Målet är att framhäva den skyddade byggnadens ställning i stadsbilden.</i></p>
<p>2. Räddningsverket i Östra Nyland</p>	<p>Genmäle</p> <p>Platserna för räddningsfordon har beaktats i referensplaneringen.</p>

<p>I byggnadernas volym bör förutsättningarna för räddningsverksamhet beaktas. Det ska reserveras plats för räddningsvägar, och kommunaltekniska linjer får inte finnas på räddningsvägarna.</p>	<p>Kommunaltekniken placeras i huvudsak vid de servitut som finns vid gatorna och på tomten. Det orsakar ingen konflikt med räddningsfordonens rutter.</p> <p>Konsekvenserna för innehållet i det granskade utkastet till detaljplan: <i>I bygganvisningarna och samregleringsavtalet har räddningsvägarna beaktats.</i></p>
<p>3. Borgå vatten Servitutet för ledningar ska utmärkas för de dagvatten- och avloppsvattenledningarna som delvis går tvärs över tomten och sammanfaller med den nya planerade byggnaden. Avståndet från den nya byggnadens vägg till ledningarna borde vara minst fyra meter. Om den nya byggnaden invid Mannerheimgatan kunde svängas skulle området med ledningsförflyttningar kunna begränsas till det trottoaravsnitt som fortsätter från Bäckgränden.</p>	<p>Genmäle: -</p> <p>Konsekvenserna för innehållet i det granskade utkastet till detaljplan: <i>Planförslaget har ändrats så att det avstånd till rörsystemet som Borgå vatten har lagt fram förverkligas. I detaljplaneförslaget har även en ledningsförflyttning möjliggjorts om byggaren ansvarar för kostnaderna.</i></p>
<p>4. Miljöskydd Byggandet ska genomföras på ett radonsäkert sätt. Eventuella föroreningar i marken ska utredas före byggandet.</p>	<p>Genmäle: Föroreningarna i marken har undersökts i samband med arbetet med detaljplanen. Med staden och köparen av tomten avtalas om saneringen av förorenad mark.</p> <p>Konsekvenserna för innehållet i det granskade utkastet till detaljplan: <i>Förekomsten av eventuella föroreningar har utretts och i detaljplanen har en beteckning för förorenad mark (saa) angetts för tomten.</i></p>
<p>5. Miljöhälsovård Ett radonsäkert byggande ska beaktas. I närheten av vägar ska friskluftsventilerna i de nya byggnaderna placeras så att föroreningar från trafiken inte kommer in i byggnaderna.</p>	<p>Genmäle: I stadsplaneringen undviker man att upprepa den bindande lagstiftning som har getts om byggandet i planbeteckningarna och bygganvisningarna. De presenterade faktorerna har beaktats i bygganvisningarna.</p> <p>Konsekvenserna för innehållet i det granskade utkastet till detaljplan: <i>Förekomsten av radon och arsenik i marken har beaktats i bygganvisningarna.</i></p>

DETALJPLAN 524 BORGÅ ENERGI

FRAMFÖRANDE AV ÅSIKTER NÄR PLANEN BEREDS (MBF 30 §)

Utkastet till detaljplan samt programmet för deltagande och bedömning har varit framlagda för påseende enligt MBF 30 § under tiden 23 maj–21 juni 2018 på servicekontoret Kompassen. Kungörelser på stadens officiella anslagstavla, i dagstidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyälä samt stadens internetjänst. Grannarna meddelades per brev om att dokumenten fanns framlagda för påseende.

Sex åsikter med 30 underskrifter lämnades in.

Sammanfattning av de mottagna åsikterna

I åsikterna framkom en oro för att de höga bostadshusen skulle orsaka olägenheter för grannarna. Det fanns en särskild oro för de nya byggnadernas relation till småhusen i kvarterets norra del samt Karlsborgsgatans topografi. Därtill var de som lämnade in åsikten fundersamma över placeringen av de bilplatser och uteplatser som krävs enligt detaljplanen.

I åsikterna misstänkte man att höjningen av antalet våningar och placeringen av de höga byggnaderna som granne till småhusen och biblioteksbyggnaden norr om området inte skulle uppfylla de innehållskrav som ställs på detaljplanen.

Därtill påpekades att det i planeringen bör säkerställas 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.

Förslag på gröna tak och solenergi lyftes fram som en del av tomtens historia, samt fri användning av den skyddade byggnaden. Därtill påpekades kvartersstrukturens ventilation och den öppna kvartersstrukturens inverkan på luftkvaliteten. Samtidigt önskades att till exempel lösningar med lamellhus skulle utredas.

I åsikterna presenterades även ett behov av en separat konsekvensbedömning.

Grannarna önskade att ett öppet diskussionstillfälle ordnas.

Genmäle

Borgå Energis förändrade behov av markanvändning och avstående från centrumfastigheten gör det möjligt att precisera detaljplanen i enlighet med stadens strategi för att förtäta stadsstrukturen i centrum. Byggandet innebär nya bostäder och invånare nära servicen i centrum.

Detaljplanens mål finns definierade i programmet för deltagande och bedömning, enligt vilket: *"Med detaljplanen undersöks möjligheterna att omvandla Borgå Energis gamla kontorsbyggnad till bostäder och hitta alternativa parkeringslösningar och möjligheter att på olika sätt förtäta kvarteret. I den gamla kontorsbyggnaden bevaras möjligheten till lokalanvändning eller affärslokaler."*

Under utarbetandet av förslaget och efter att utkastet till detaljplan hade varit framlagt för påseende ordnades ett diskussions- och presentationstillfälle som var öppet för alla och där det byggföretag som hade gjort planeringsreserveringen berättade om sitt projekt. Det var möjligt att kommentera planerna under och efter mötet. I presentationsskedet pågick planeringsarbetet fortfarande, och förslaget har vidareutvecklats tillsammans med byggföretaget.

I den fortsatta planeringen har byggnadernas placering, höjd, takutformningar, gårdsarrangemang och parkeringsmöjligheter utretts vidare. Utifrån de utlåtanden och åsikter som har lämnats in om utkastet har lösningen även undersökts med hjälp av en stadsmodell i 3D.

Byggnadernas placering i kvarteret grundar sig på separata punkthus i utkanterna av tomten, vilket möjliggör uppkomsten av en gemensam kvartersgård och även ett skydd mot bullret från Mannerheimgatan. Kvarteret är inte ett så kallat slutet kvarter, och det finns inga hinder för ventilationen. För bilplatserna har ett bindande antal och en riktgivande placering anvisats i detaljplaneförslaget. Placeringen kan justeras i bygglovsskedet.

Konsekvenserna har bedömts i enlighet med programmet för deltagande och bedömning som en del av detaljplaneprocessen. (Se punkt 5.3 Konsekvenser av planen i redogörelsen).

Karlsborgsgatans höjdvariationer har beaktats i beredningen av planen. Gatans högsta punkt finns i kvarterets norra del, där småhusen finns. Flervåningshusen placeras sluttningen. I arbetet med detaljplanen undersöktes anpassningen av antalet våningar och konsekvenserna för stadsbilden både med hjälp av sektionsritningar och en stadsmodell i 3D. Utifrån konsekvensbedömningen ansågs det inte nödvändigt eller grundat med tanke på målen att minska antalet våningar, eftersom områdets stadsbild inte kännetecknas av exempelvis enhetliga takfötter eller takåshöjder, utan snarare av byggnadsmassor med varierande höjd och en halvöppen stadsbild, som utgörs av byggnaderna och de gårdar som ingår i gaturummet. På en del av småhustomterna finns outnyttjad byggrätt, som när den används skulle inverka på höjdskillnaderna mellan flervåningshusen och småhusen.

I samband med konsekvensbedömningen i detaljplanearbetet har en jämförelse av effektiviteten och byggnadernas avstånd gjorts i relation till såväl de närliggande tomterna som täta stadsområden annanstans i Borgå. I kvarteret i norra änden av Författarparken är avståndet mellan flervåningshus och småhus under åtta meter. När Västra åstranden förtätades var avstånden mellan de nya och de befintliga våningshusen under 16 meter. Den föreslagna effektiviteten för planeringsområdet motsvarar den hos våningshustomterna i omgivningen, och avstånden till grannarna är tämligen rimliga. I ändringsförslaget för detaljplanen har det presenterade avståndet till närmaste småhus varit över 17 meter och över 25 meter till närmaste våningshus. Avstånden till grannarna är inte orimliga, utan normala för ett stadsområde. De befintliga byggnaderna och skyddsvärdena har beaktats i detaljplaneförslaget.

Det antal våningar II-V(2/3) och den effektivitet (cirka $e=1,1$) som anges i detaljplaneförslaget är inte exceptionellt höga, och det ansågs inte heller finnas något behov av att minska dem utifrån konsekvensbedömningen. De förändringar som riktas mot den småhusmiljö som finns i utkanten av generalplanens centrumområde (C) och bostadsområde (A) kan anses vara förutsägbara förändringar i stadsstrukturen i centrum. En höjning av planeringsområdets effektivitet till samma nivå som hos de omgivande våningshustomterna kan i en stadskärna inte anses orsaka orimlig olägenhet för grannarna.

Markanvändnings- och bygglagen ställer följande innehållskrav på detaljplanen:

54 § Detaljplanen skall utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön

och naturmiljön skall värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning skall det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

Utgångspunkten för planeringen är delgeneralplanen för de centrala områdena samt stadens strategi. En bedömning av de byggnadshistoriska och stadsbildsmässiga samt de stadsstrukturella och landskapsmässiga konsekvenserna har gjorts som en del av arbetet med detaljplanen. Värdena hos Borgå Energis gamla kontorsbyggnad har erkänts och definierats som en del av redogörelsen för detaljplanen. (Se punkt 3.1.2 Bebyggd miljö i redogörelsen). Fastställandet av skyddsvärdena är en del av motiveringen till skyddsbebyggelsen och inbegripandet av skyddet i de väsentliga arkitektoniska och stadsbildsmässiga faktorerna. Generalplanebebyggelsen "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" har beaktats i utarbetandet av detaljplanen. I detaljplanlösningen och -bestämmelserna har den skyddade byggnadens stadsbildsmässiga ställning stärkts genom att man med hjälp av de nya byggnadernas placering och materialval beaktar deras kommande betydelse som stadsstrukturell helhet som bakgrund till byggnaden. Att beakta de miljövärden som ska bevaras enligt generalplanen är inget hinder för en förtätning av stadsstrukturen.

Konsekvenserna för innehållet i utkastet till detaljplan

I förslagsskedet har särskild uppmärksamhet fästs vid att precisera skyddskriterierna för en skyddad byggnad. Den kompletterande byggnationens materialval och dess inverkan på stadsbilden har utretts särskilt med tanke på den skyddade byggnaden. Förutom planbestämmelserna har bindande byggnadsvisningar upprättats för att ge riktlinjer för byggandet.

I förslaget har därtill fästs särskild uppmärksamhet vid att skapa trivsamma gårdsområden. Parkeringsnormen har ändrats så att det på gården ges utrymme för naturliga vistelse- och lekplatser. Gröna tak har fastställts för ekonomibygnader och skärmtak.

För Karlsborgsgatan har trafiklösningen preciserats så att en del av gatan har reserverats enbart för lätt trafik och service-/räddningsfordon.

DETALJPLAN 524 BORGÅ ENERGI

HÖRANDE I FÖRSLAGSKEDET - UTLÅTANDEN (MarkByggF 27 §)

Ändring av detaljplan

Detaljplaneändringen gäller tomterna 18 och 19 i kvarteret 115 och en del av Karlsborgsgatan.

Planförslaget hölls offentligt framlagt 11.3 - 17.4.2020.

Förslaget till detaljplan var tidigare framlagt 11.9 - 10.10.2019. På grund av ett formfel i beslutsfattandet upphävdes framläggningen och förslaget framlades på nytt. Innehållet i planförslaget var huvudsakligen detsamma som i det upphävda förslaget. Inkomna åsikter och utlåtanden har beaktats så, att de har ansetts gälla det senare förslaget. I planförslaget har det gjorts några korrigeringar utifrån utlåtanden som lämnades in under den tidigare framläggningen. Endast Räddningsverket i Östra Nyland lämnade ett nytt utlåtande om det framlagda förslaget.

Utlåtande	Stadsplaneringens bemötande och konsekvenser för innehållet i detaljplaneförslaget
<p>1. Museiverket</p> <p>Planförslaget har studerats noggrant och beretts bl.a. med hänsyn till nybyggens skala och konsekvenser för stadsbilden. Det är ganska naturligt att på denna plats knyta en tätare stadsstruktur och ökad volym med den höghusdominerade stadsbilden på närområden till centrum och Mannerheimgatan.</p> <p>Planändringen med bygganvisningarna strävar också efter att styra byggandet till ett högklassigt resultat. Byggnaden som ska skyddas har beaktats väl i bygganvisningen vars specialbestämmelser detaljerat kompletterar sr-bestämmelsen i plankartan.</p> <p>Museiverket ser inget hinder för att detaljplaneförslaget kan godkännas.</p>	<p>Antecknas för kännedom</p>
<p>2. Borgå museum</p> <p>Borgå museum/Östra Nylands landskapsmuseum har bekantat sig med detaljplaneförslaget Borgå Energi och konstaterar som sitt utlåtande:</p> <p>Målet för detaljplanändringen är att täta samhällsstrukturen och att öka förutsättningarna att bo nära tjänsterna utan att vara beroende av egen bil. Ett ytterligare mål är att ändra detaljplanen så att det blir möjligt att bygga om Borgå Energis gamla kontorsbyggnad, som tidigare var skyddad, till bostäder.</p> <p>Planens lösningar har ändrats efter det att planutkastet var framlagt och också planområdets gränsning har ändrats. Byggrätten har ökat en aning, maximala höjder och våningstal har ändrats och det har utarbetats bygganvisningar för planen. En del av Karlsborgsgatan har tagits med i detaljplaneändringen.</p> <p>I sitt utlåtande i utkastskedet tyckte Borgå museum att planens konsekvensbedömning inte är tillräcklig. Enligt museet ska det vid konsekvensbedömningen undersökas speciellt noggrant hur egnahemshusen och</p>	<p>Antecknas för kännedom</p> <p>Borgå museum meddelade 7.11.2019 per e-post till stadsplaneringen att utlåtandegivaren för planen är Museiverket. Borgå museum skickade sitt utlåtande för kännedom till Närings-, trafik- och miljöcentralen samt Museiverket.</p>

nybyggandet naturligt kan anslutas till varandra med en högklassig utformning av byggnadsmassan. Museet önskade i sitt utlåtande också att byggrätten för området som gränsar till småhustomterna i norr minskas.

Detaljplaneförslaget har utvecklats vidare i fråga om byggnadernas placering, form och storlek. Anslutningen till omgivningen har undersökts med en 3D-modell, med vilken har gjorts också en analys av skuggpåverkan. Enligt en planbestämmelse ska byggnaderna vara av rödtegel i stil med de befintliga byggnaderna i området. Detta anses skapa en enhetlig och lugn bakgrund för byggnaden som skyddas. Byggnadsmassan och konsekvenserna för stadsbilden har undersökts med en stadsmodell och en analys av skuggpåverkan.

Också exploateringen och avstånden i förhållande till närliggande tomter och andra kompletterade områden i Borgå har jämförts. På grund av jämförelsen ansågs inte att byggnaderna måste minskas, utan på grund av modellen kan exploateringen till och med ökas en aning. Anpassningen av antalet våningar undersöktes också under planläggningsarbetet. Ändringen ansågs inte vara motiverad i förhållande till målen eftersom enhetliga takfotslinjer eller -höjder inte är typiska i området, utan området präglas närmast av varierande höjder på byggnadsmassorna och av halvöppna gårdar. Projektet har motiverats med att det finns outnyttjad byggrätt också för egnahemstomterna, och om byggrätten utnyttjas, påverkas höjdskillnaden mellan byggnaderna.

I planbeskrivningen konstateras dessutom att konsekvenserna inte just alls syns då man granskar stadsbilden längre ifrån. Byggnadernas höjd var enligt modellen inte olämplig i omgivningen och hotade inte heller domkyrkans dominerande ställning.

Jämfört med planutkastet har nybyggandets höjd och byggrätt i förslaget ännu ökats. Detta motiveras med 3D-modellen. I stället för att undersöka om premiserna som användes för modellen kan ifrågasättas, har resultatet tagits som sådant och i planbeskrivningen argumenteras inte noggrannare över orsakerna till den utökade exploateringen på grund av modellen.

I planbeskrivningen konstateras att nybyggandets höjd inte i förhållande till omgivningen eller domkyrkan är olämplig, men i planläggningsmaterialet åskådliggörs detta inte på något sätt.

Borgå museum anser att den massiva byggrätten i kvarteret inte kan motiveras med argumenten om varierande höjder på byggnadsmassorna i området och outnyttjad byggrätt för egnahemstomter.

Borgå museum upprepar sin åsikt från utlåtandet i utkastskedet om att byggrätten i detaljplanen borde betydligt minskas och byggnadshöjden göras lägre.

<p>Borgå museum föreslår också att planläggningsmaterialet kompletteras med åskådliggörande av nybyggandets höjdläge i förhållande till omgivningen och uppmanar att tydligare skriva ut de orsaker som ledde till att byggrätten utökades.</p> <p>För kännedom: Museiverket / Kulturmiljöskydd Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland</p>	
<p>3. Borgå vatten I utlåtandet begär Borgå vatten att planbeskrivningen preciseras i fråga om kostnader för flyttning av avloppet.</p>	<p>Bemötande: Att flyttkostnaden anvisas till byggherren har beaktats i beskrivningen. Planbeskrivningen preciseras innan planen lades fram. I punkten 5.3.5 Konsekvenserna för ekonomin så, att beskrivningen beaktar avloppets läge vid byggnadsytan vid Mannerheimgatan.</p>
<p>4. NTM-centralen Skyddet av elverkets tidigare hus har motiverats och avgjorts på ett ordentligt sätt. Med blicken på byggnadsskyddet ser NTM-centralen inget hinder för att dess användningsändamål ändras.</p> <p>De nya höghusen kommer att ändra närmiljön och stadsbilden. Konsekvenser har bedömts grundligt och utifrån konsekvensbedömningen blir stadsbilden mer urban, vilket kan anses vara naturligt för centrumområdet. Med hänsyn till både boendetrivsels- och stadsmiljön är det bra att det förutsätts en gemensam gårdsplan för området. Det finns även särskilda bestämmelser om planteringar, vilket bidrar till att området blir en del av stadsrummet.</p> <p>Utarbetande av en bindande bygganvisning som siktar på högklassigt byggande gör det i större utsträckning möjligt att uppnå målen för en bra och högklassig miljö.</p> <p>I fråga om bullerbekämpningen konstaterar NTM-centralen att bullerbestämmelserna bör utfärdas i planbestämmelserna i stället för bygganvisningen.</p> <p>En närmare redogörelse för bullerbekämpningen ska utarbetas redan när planen upprättas för att man kan säkerställa sig om tillräckliga planbestämmelser som gäller bullerbekämpningen. Bullerbestämmelserna i bygganvisningen är ologiska i fråga om bullernivån vid fasaden. Till planbestämmelserna bör också fogas en bestämmelse om att riktvärden som anges i Srb 993/1992 ska uppnås på gårds- och vistelseområden samt på balkonger. Enligt bygganvisningen kan man dessutom avvika från inglasning i fråga om takterrasser. NTM-centralen påminner att även terrasserna räknas som vistelseområden där riktvärdet 55 dB ska uppnås.</p>	<p>Bemötande: Som stöd till detaljplanen har et utarbetats en preciserad bullerutredning som baserar sig på referensplanen. Riktvärden enligt utredningen har fogats till det framlagda detaljplaneförslaget och bygganvisningen.</p>
<p>5. Miljöhälsosektionen Tilluften borde inte tas till ventilationen från platser som ligger närmare än tio meter från parkeringsområden eller områden där man röker regelbundet, t.ex. lägenhetsbalkonger och terrasser.</p>	<p>Bemötande: I stadsplaneringen undviker man att i planbeteckningar och bygganvisningar upprepa bindande lagstiftning om byggande. Planförslaget kompletterades med synpunkter som miljöhälsosektionen hade kommit med innan planförslaget framlades på nytt.</p>
<p>6. Telia På området finns det datakablar. Innan markbyggsarbeten påbörjas ska man i god tid kontakta</p>	<p>Bemötande: Kablingsarna har beaktats i planbeskrivningen.</p>

<p>Telia när det gäller skydd och flyttbehov av kablar. Beställaren står för kostnaderna för flyttarbeten.</p>	<p>En handlingsanvisning om kabelvisningar fogades till bygganvisningen i det framlagda förslaget.</p>
<p>7. Räddningsverket i Östra Nyland</p> <p>I räddningsverkets plan tas det upp behovet av en gemensam gårdsplan oberoende av om en parkeringsanläggning byggs på tomten.</p> <p>Räddningsverket i Östra Nyland rekommenderar att laddningsstationer för elbilar inte placeras i den underjordiska parkeringshallen på grund av att de är mycket svåra att släcka. Om laddningsstationer måste placeras, borde de ligga så nära körramper till och från hallen som möjligt.</p>	<p>Enligt planen ska det för tomter upprättas ett samregleringsavtal med en gemensam gårdsplan. I planen ska man bestämma räddningsvägar och andra gårdsarrangemang i fråga om gårdsanslutningar, parkering, räddningsvägar, vistelseområden för boende, dagvattenarrangemang, avfallsförsörjning, eventuell parkeringsanläggning och cykelparkering.</p> <p><i>I bygganvisningen ges det anvisningar om placeringen av laddningsstationer i parkeringshallen. Till bygganvisningen har det fogats anvisningar om placeringen av parkeringsplatser för elbilar på parkeringsområden.</i></p>

26.5.2020

DETALJPLAN 524 BORGÅ ENERGI

HÖRANDE I FÖRSLAGSSKEDET (27 § MARKBYGGF)

Programmet för deltagande och bedömning samt förslaget till detaljplaneändring hölls framlagda i enlighet med 27 § MarkByggF 11.3 – 17.4.2020. Handlingarna var framlagda på servicekontoret Kompassen och stadens webbplats. Kungörelserna fanns på stadens officiella anslagstavla och i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyäla samt på stadens webbplats. Grannarna meddelades per brev att planförslaget är framlagt.

På grund av det nationella undantagstillståndet hölls planförslaget framlagt en vecka till och under de två sista veckorna var handlingarna framlagda på stadens webbplats och handlingarna kunde beställas per post.

Detaljplaneförslaget hölls tidigare framlagd 11.9 – 10.10.2019. På grund av ett formfel i beslutsfattandet upphävdes framläggningen och förslaget lades fram på nytt. Åsikterna och utlåtandena har dock beaktats nu under hörande i förslagsskedet. Man fick fem åsikter om det tidigare förslaget. Alla de som lämnat en åsikt gjorde det på nytt.

Sammandrag över anmärkningarna

Mot förslaget lämnades nio anmärkningar, med sammanlagt femton underteckningar. En av dessa var i husbolagets och en i invånarföreningens namn. Också de två anmärkningar som kom för sent har beaktats.

I anmärkningarna ansågs att byggnaderna i fem våningar är alltför höga och man är oroad över hurdana olägenheter bostadshusen som upplevs som höga orsakar grannarna och vilken inverkan den har på stadsbilden. Särskilt de nya byggnadernas förhållande till egnahemshusen i norra delen av kvarteret och till höjdskillnaderna på Karlsborgsgatan väcker oro. Byggnaderna i förslaget upplevs passa dåligt ihop med det nuvarande byggnadsbeståndet. De som lämnat in anmärkningar bekymrar sig också över den skuggande effekten och anser att planens analys av skuggor är bristfällig.

I anmärkningarna framförs också att den skyddade byggnaden får en sämre ställning i och med den nya detaljplanen.

Dessutom är grannarna fundersamma över att byggnaderna placeras fast i Karlsborgsgatan, vilket de tror kommer att försvåra trafikarrangemangen i området. Vissa önskar genomfartsförbud på Karlsborgsgatan, medan andra önskar att möjlighet till genomfart bevaras till egnahemstomterna i norra delen av kvarteret. Den bedömning av konsekvenserna för den totala trafikvolymen som presenteras i planen ifrågasattes. Dessutom väcker antalet bilplatser som krävs i detaljplanen och placeringen av gårdarna för utevistelse funderingar.

I anmärkningarna önskades ett nytt diskussionsmöte och gemensam planering. Önskemålen om innehållet i detaljplanen gällde främst rekreation, småskalighet och byggande i trä.

I anmärkningarna lyftes fram bullerolägenheter och minimering av dem vid bostadsbyggandet.

En annan fråga som togs upp var förlängningen på Bäckgränd som en gång- och cykelväg till Mannerheimgatan, nämligen att den borde placeras så att det ryms träd på tomten längs gång- och cykelvägen.

26.5.2020

Bemötande

Under arbetet med detaljplanen undersöktes anpassningen av antalet våningar och konsekvenserna för stadsbilden

med hjälp av både sektionssritningar och en stadsmodell i 3D. Utifrån konsekvensbedömningen ansågs det inte nödvändigt eller motiverat med tanke på målen att minska antalet våningar, eftersom områdets stadsbild inte kännetecknas av en enhetlig högsta höjd för byggnadens vattentak eller för skärningspunkten mellan fasad och vattentak, utan snarare av byggnadsmassor med varierande höjd och en halvöppen stadsbild, som utgörs av byggnaderna och de gårdar som ingår i gaturummet. Både närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och Museiverket ansåg i sina utlåtanden att det är en passande lösning att nybyggandet anpassas till skalan för flervåningshusen på Mannerheimgatan.

Utgående från de åsikter som lämnades om utkastet har områdets exploatering och förhållande till intilliggande områden granskats noggrannare. Som nytt exploateringstal har föreslagits ca $e=1,1$. Exploateringstalet för de närliggande tomterna för flervåningshus varierar mellan $e=0,68-1,26$. På de andra tomterna i området varierar exploateringstalet mellan $e=0,2-0,55$. I planförslaget är avståndet till det närmaste småhuset över 17 meter och till det närmaste flervåningshuset över 25 meter. Avstånden är vanliga för området, eller större än i motsvarande situationer i de intilliggande kvarteren mellan ett flervåningshus och småhus.

För platsen har gjorts en skugganalys. I detaljplaneförslaget har angetts en maxhöjd för takåsen. Analysen baserar sig både på en modell av terrängen och på en modell av planen, och motsvarar därför den slutliga situationen så bra som möjligt. I kompletterande byggande i centrumliknande områden är det vanligt att skuggbildningen ökar, och analysen visar att det under dagen finns också ljusa platser på gårdarna.

På basis av konsekvensbedömningen för stadsbilden försämrar inte nybyggandet väsentligt kvalitetsfaktorer i stadsmiljön eller trivseln i området. Att de redan rivna tekniska utrymmena och servicebyggnaden ersätts med bostadshus och affärslokaler kan ses som positivt för boendemöjligheterna och serviceutbudet i centrum. Då man granskar stadsbilden från ett längre avstånd, kan man inte just urskilja nybyggnaderna. Stadsbildsmässiga argument har också beaktats vid Mannerheimgatan, där nybyggnaden är i linje med flervåningshusen på östra sidan av planeringsområdet. På det sättet får den skyddade byggnaden utrymme omkring sig och en särskild ställning som en byggnad som avgränsar trottoaren. När det gäller Borgå kyrkan jämförde man och undersökte hur nybyggandet påverkar fjärrlandskapet där kyrkan är ett viktigt landmärke.

I förslagsskedet har speciell uppmärksamhet fästs vid preciserandet av skyddskriterier och värden hos den skyddade byggnaden. Placeringen av det kompletterande byggandet och de material som används har utretts särskilt med hänsyn till den skyddade byggnaden och stadsbilden. Nybyggnationen bildar en ny bakgrund till den skyddade byggnationen.

Placeringen av byggnaderna vid Karlsborgsgatan hindrar inte att den används som en gata avsedd främst för gång- och cykeltrafik. Infarten till den nya tomten finns i södra ändan av Karlsborgsgatan och i ändan av Bäckgränd. Det är motiverat att förbjuda genomfart längs Karlsborgsgatan till Kvarnbergsgatan.

Antalet bilplatser som föreslås i planförslagets referensplan motsvarar normen för bilplatser i planförslaget med de minskningar som får göras.

26.5.2020

I planen bedöms konsekvenserna för områdets totala trafikmängd i större utsträckning, inte för tomterna eller kvarteren. På basis av trafikplaneringen orsakar detaljplanen inte betydande konsekvenser för områdets totaltrafik.

Gång- och cykelvägen som är en förlängning på Bäckgränd placeras delvis i ett område för el- och avloppsledningar, där man inte får plantera växter med djupgående rötter.

Konsekvenser för planförslagets innehåll

Detaljplaneförslaget har inte ändrats på grund av åsikterna. Utlåtandet av Räddningsverket i Östra Nyland om placeringen av elbilar har beaktats i byggarvisningarna.

Efter framläggandet har följande justeringar gjorts i detaljplaneförslaget:

- *samregleringsavtalet hänvisar inte till tomter utan till planområdet.*
- *minskningsprincipen för bilpoolsplatser i anslutning till parkeringen har ändrats från tre till två bilar,*
- *för området har det fastställts ett maximiantal parkeringsplatser på 40 bilplatser, och överskridandet av detta leder till en skyldighet att genomföra underjordisk parkering,*
- *när det gäller byggandet av gårdar har målen preciserats.*

ILLUSTRATIO KAAVAN MAHDOLLISESTA TOTEUTUKSESTA



638-6-115-12

Liite 7 tonttijakoyhdistelmä

Bilaga 7 sammanställning av tomtindelningen

638-6-115-20

638-6-9901-1

638-6-1

28

638-6-115-19

29

~~638-6-115-19~~

21

~~638-6-115-19~~

20

115

23

30

~~638-6-115-18~~

638-6-115-18

638-6-115-6

~~638-6-115-18~~

638-6-115-18

17

22

~~638-6-115-18~~

638-2-9901-1

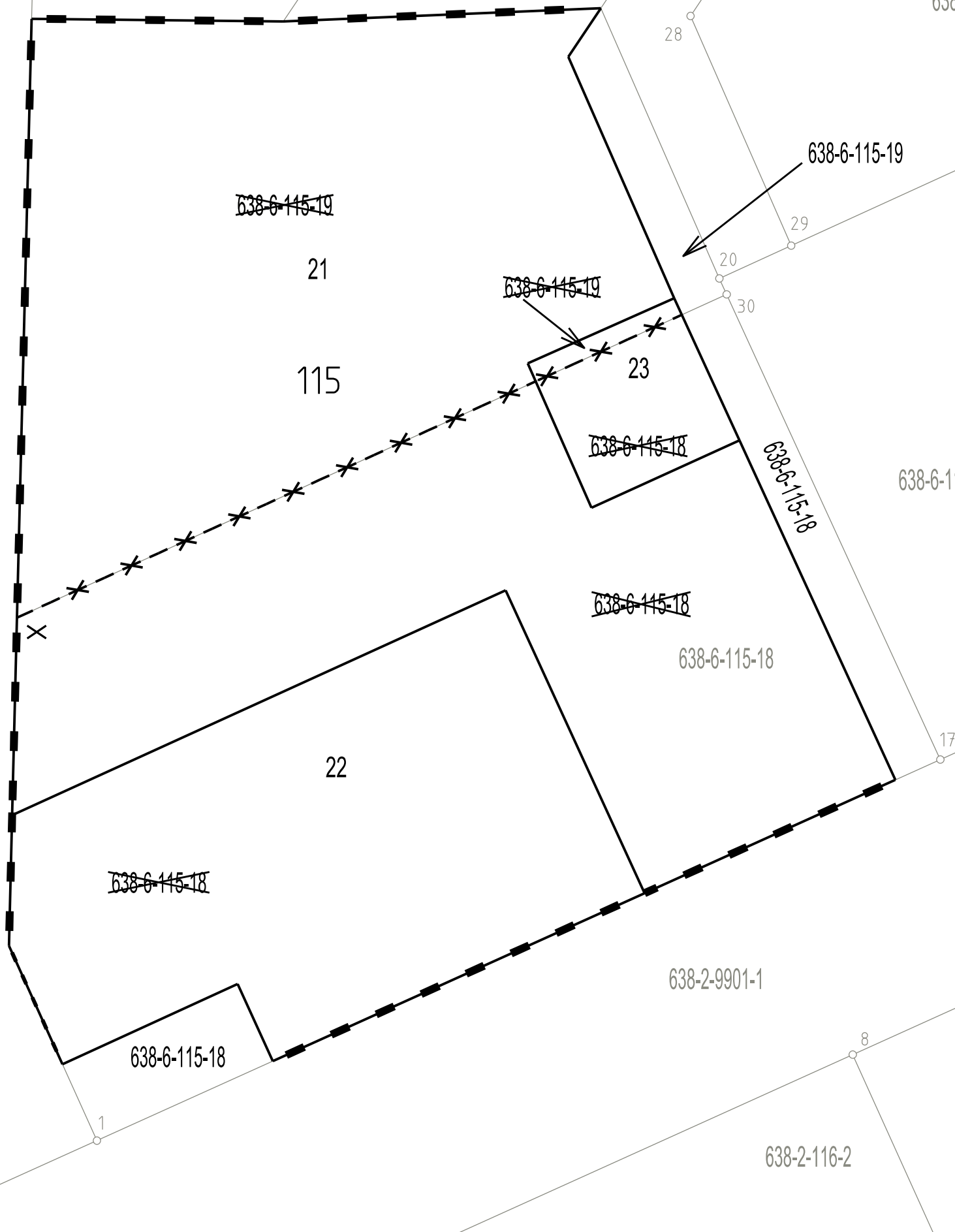
638-6-115-18

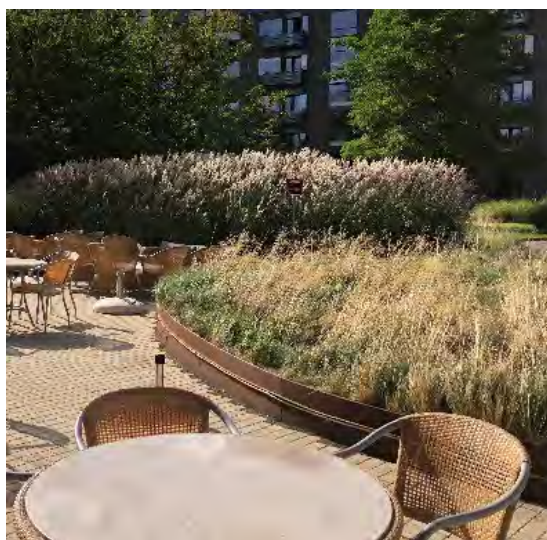
8

1

638-2-116-2

6





BYGGANVISNINGAR

DETALJPLAN 524

BORGÅ ENERGI

FÖRSLAG 26.5.2020

BORGÅ STAD

STADSPLANERINGEN 2020



INNEHÅLL

Bygganvisningar	2
Allmän del.....	2
Detaljplanens mål	2
Samregleringsavtal	2
Mark och föroreningar	2
Räddningsvägar	3
Bullerbekämpning	3
Energieffektivitet och kylning	4
Belysning och fasadreklam	5
Parkering, parkeringslokaler och -tak	6
Utrymmen för cykelparkering och rörelsehjälpmedel	7
Gårdarna	8
Dagvatten	10
SPECIALBESTÄMMELSER	10
NYBYGGNATION	10
Massindelning och fasader	10
Tak och takfötter	12
SKYDDAD BYGGNAD	13
Fönster och dörrar	13
Fasader	13
Tak	13

BYGGANVISNINGAR

Bygganvisningarna kompletterar detaljplanen och säkerställer att de stadsbildsmässiga målen uppfylls. Anvisningarna består av två delar, varav den ena, allmänna delen, styr hela detaljplaneområdet och den andra delen, specialbestämmelserna, styr nybyggnad och renovering av skyddade byggnader.

Planeringen styrs för att området ska bli enhetligt och för att man på gårdarna ska få vistelseområden av hög kvalitet samt mångsidiga och trivsamma grönområden.

Bygganvisningarna är en bilaga till förklaringen av planen och godkänns tillsammans med detaljplanen. Erhållande av bygglov förutsätter att bygganvisningarna följs.

ALLMÄN DEL

Detaljplanens mål

Syftet med ändringen av detaljplanen är att öka boendegraden i centrum, trygga bevarandet och placeringen av den stadsbildsmässigt värdefulla fastigheten samt upprätthålla utbudet av affärs- och kontorslokaler. Ändringen av detaljplanen gör det möjligt att ändra en del av den skyddade byggnaden för boende.

Samregleringsavtal

Fastigheterna i området ska sluta ett samregleringsavtal, med vilket man beslutar om gemensamma gårdar på tomter i planområdet eller som senare bildas på dem i enlighet med referensplanen eller någon annan gemensam gårdsplan. Gårdsarrangemangen när det gäller gårdsanslutningar, parkering, räddningsvägar, vistelseområden för boende, dagvattenhantering, avfallshantering, eventuell parkeringslokal och cykelparkering ska lösas på ett sätt som är mest lämpligt för helheten, och funktionerna ska betjäna samtliga fastigheter i planeringsområdet. Förverkligandet av genomgång mellan tomter på området kan inte nekas.

Mark och föroreningar

Marken i området består i huvudsak av sand och berg. Vid områdets östra kant har det tidigare runnit en bäck, som senare har rörlagts.

I Borgå förekommer radon och arsenik naturligt i marken, vilket ska beaktas i planeringen.

En grundläggande utredning av marken i området gjordes 2019, och enligt den hittades skadliga ämnen på platsen, såsom halter av koppar, bly och zink som överskrider de nedre och övre riktvärdena, samt en blyhalt som överskrider riktvärdet för farligt avfall och i ett prov en oljekolvätehalt som överskrider det nedre riktvärdet. På basis av en jämförelse av referensvärdena är marken förstörd och det finns ett behov av att sanera marken. Dessutom har man konstaterat lokala avfallsfraktioner i marken på området.

Den förorenade jorden ska beaktas i de markarbeten som ska utföras i området och ska avlägsnas i den omfattning som byggandet och den kommande användningen av området förutsätter. Ifrågavarande halter av skadliga ämnen förhindrar inte planerlig markanvändning för boende, såvida de i samband med byggandet avlägsnas genom massabyte på området i enlighet med en iståndsättningsplan, som upprättas av Borgå stad och godkänns av NTM-centralen i Nyland.

Om rengöringen av den förorenade marken ska en anmälan i enlighet med 136 § i miljöskyddslagen göras till NTM-centralen i Nyland. Planeringen av saneringen av marken ska inledas i god tid innan markarbetena börjar. Vid frågor om saneringen ska Borgå stads kommunteknik kontaktas.

Halterna av skadliga ämnen som underskrider det nedre riktvärdet anses inte orsaka hälsorisker, ledningsrisker eller ekologiska risker för den planerade markanvändningen. Halterna kring tröskelvärdena som har konstaterats i marken kan orsaka begränsningar för utnyttjandet och slutdeponeringen av massorna, om marken i fråga grävs upp och avlägsnas.

Det finns flera kablar för datakommunikation på tomten. Flyttning och skydd av kablarna ska beaktas i samband med markarbetena. Kabelkartor och ledningsmarkeringar kan beställas hos www.verkkoselvitys.fi.

R ä d d n i n g s v ä g a r

I planeringen av räddningsvägarna följs Östra Nylands räddningsverks planeringsanvisningar för räddningsvägar.

Räddningsvägarna ska ordnas i enlighet med samregleringsavtalet och ska godkännas i samband med bygglovet. Vid behov ska ett servitutsavtal upprättas.

Räddningsvägarna placeras på gatuområdena och gårdarna. Underhåll av räddningsvägarna, inklusive platser avsedda för stegbil, ska ordnas året runt. I synnerhet vid placeringen av biltak, men även avfallstak, gårdsbyggnader och möblemang samt planteringar ska man se till att räddningsvägarnas framkomlighet bibehålls. Ambulanser måste ha fri tillgång till utgångarnas omedelbara närhet.

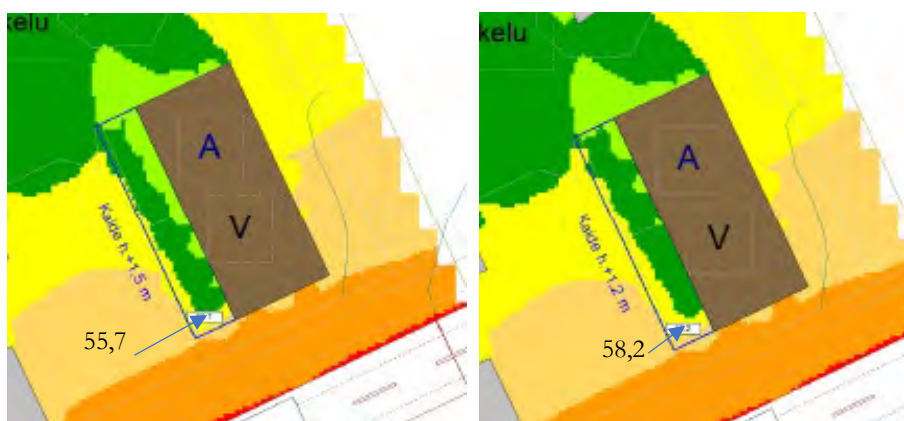
Gatuområden avsedda för gång- och cykeltrafik ska byggas så att de fungerar som räddningsvägar.

B u l l e r b e k ä m p n i n g

Byggnaderna ska konstrueras så att de maximala värdena för bullernivån enligt Statsrådets beslut om riktvärden för bullernivå (993/92) inte överskrids. **Ljudisoleringen av lägenheternas fasader ska vara minst 32dB(A) i gaveln mot Mannerheimgatan.**

För bostäderna ska ordnas en tillräckligt stor gemensam och bullerskyddad plats för utevistelse.

I bullerbekämpningen ska riktvärdena för det gamla området uppfyllas enligt Statsrådets beslut om riktvärden för bullernivå (993/92) när det gäller vistelseområden, balkonger och terrasser. Lägenheternas balkonger i gaveln mot Mannerheimgatan ska utrustas med minst akustiskt täta konstruktioner för balkonginglasning. Även takterrasserna ska ha vistelseområden som uppfyller riktvärdena för det gamla området enligt Statsrådets beslut om riktvärden för bullernivå (993/92).

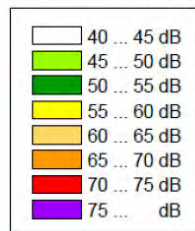


De kalkylmässiga medelljudnivåerna riktar sig mot takterrassen på den nya byggnaden invid Mannerheimgatan. Till vänster är räcket höjd 1,5 meter och till höger 1,2 meter.

Om räcket höjd är 1,2 meter stiger medelljudnivån på takterrassen till 2–3 dB. Effekten syns på bilden till höger. På huvuddelen av terrassen underskrider ljudnivån 55 dB även med det lägre räcket. Det ska i planeringen beaktas att terrasserna till lägenheter åtminstone delvis ska ha ett vistelseområde som underskrider bullergränsen. I de övriga nya byggnaderna underskrids bullernivåerna på takterrasserna utan ljuddämpande räcken.



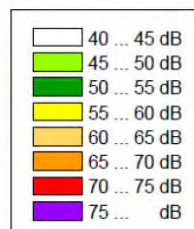
Päivä (klo 7-22)
A-keskiäänitaso L_{Aeq}



Utdrag ur bullerutredningen från 2019. På den övre bilden, bullernivån dagtid kl. 07.00–22.00 och på den nedre, nattetid kl. 22.00–07.00.



Yö (klo 22-07)
A-keskiäänitaso L_{Aeq}



Energieffektivitet och kylning

Målet med planen är att verkställa stadens strategi beträffande effektivare byggande för att förtäta stadsstrukturen. Med byggande som förtätar stadsstrukturen vill man svara på efterfrågan på bostäder i centrum, nära service och goda kommunikationer samt utmaningarna som klimatförändringen medför.

Energieffektivitet ska beaktas i ett tidigt skede av projektet. Även i planeringen av allmänna utrymmen och utomhusområden ska fokus ligga på att säkerställa energieffektiviteten.

Solpaneler får monteras på taken på nya byggnader. Placeringen av solpaneler och solfångare ska genomföras på ett sådant sätt att de blir en del av arkitekturen. **I samband med att byggnadernas tekniska system och rum planeras ska utnyttjandet av solenergi beaktas.**

I byggnaderna ska solskydd planeras för de södra och västra fasaderna med hjälp av balkonger, markiser, spaljéer eller andra strukturella solskydd. De strukturella solskydden ska vara arkitektoniskt sett enhetliga och av hög kvalitet. Det är särskilt viktigt att skydda små bostäder från att överhettas. **Strukturella solskydd kan vid behov ersättas med kylsystem anslutna till ventilationen.**

Byggnaderna ska anslutas till fjärrvärmenätet. Bestämmelsen kan frångås om man i objektet förverkligar ett bostadsspecifikt kylsystem som baseras på värmebrunnar. I byggnaderna och på gårdsområdena får det inte finnas större elektrisk avfrostning eller uppvärmning, såsom golvvärme, elektriska uppvärmningsanordningar eller elektriska anordningar med svag värmeåtervinning (årlig verkningsgrad under 75 procent) för uppvärmning av tilluften.

På tomt 21 ska byggnaderna ha ventilationssystem med värmeåtervinning och filter, till vilka friskluften inte får tas från Mannerheimgatans sida. Ersättningsluft till ventilationen ska inte tas närmare än tio meter från parkeringsområden eller områden, där det regelbundet förekommer rökning, exempelvis lägenheternas balkonger och terrasser.

Användarens andel av utsläppen under livscykeln är betydande. För att minska elförbrukningen ska följande åtgärder beaktas:

- I de bostadsspecifika systemen utnyttjas hemma/borta-brytare.
- Energieffektiviteten i hushållsapparater ska vara minst av klass A+.
- Alla utomhusarmaturer och fasta armaturer i inomhusutrymmen ska fungera med LED-teknik och ha skymningsbrytare.

Belysning och fasadreklam



Gångvägar, gårdens utevistelseområden och ingångar ska vara belysta. Belysningen ska förverkligas med LED-teknik eller teknik som baserar sig på motsvarande energieffektivitet.

Byggnaderna ska utrustas med tydligt synliga nummerarmaturer.

Gårdsområdena belyses i huvudsak med låga pollararmaturer. Armaturtypen ska vara enkel. Vid planeringen av belysningen ska särskild uppmärksamhet fästas vid att gårdsbelysningen inte innebär störningar för bostäderna.

Belysta reklamanordningar tillåts i allmänhet inte. Butiksskyltar med lösa bokstäver får belysas från baksidan. Reklamanordningarnas ljusintensitet ska vara dämpad.

Butiksskyltar och reklamanordningar som monteras på en skyddad byggnad ska vara av diskret storlek och bestå av lösa bokstäver. Om dessa reklamanordningar och -skyltar ska ett utlåtande begäras av museimyndigheten och den myndighet som ansvarar för stadsbilden.

Skyldfönstertejpnings får inte täcka hela glasytan. Över hälften av fönsterytan ska vara fri från tejpnings.

Parkering, parkeringslokaler och -tak



Kravet på bilplatser är 1 bp/120 kvadratmeter bostadsyta och 1 bp/160 kvadratmeter affärslokaler. Minst var femte bilplats ska vara utrustad med laddningspunkt. Samtliga bilplatser ska vara utrustade med stolpar för bilvärmare och kabeldragning som möjliggör laddning av elbil.

Kravet på antalet bilplatser får minskas

med 5 procent per bostadsbyggnad genom att ett separat utrymme för rörelsehjälpmedel inrättas på markplanet i byggnaden och

med 20 procent i varje bostadsbyggnad per reserverad bilpool, när bostadstomterna i enlighet med samregleringsavtalet har fler än två bilpooler att använda. Om det finns två eller färre bilpooler är minskningen 15 procent. För bilpoolerna ska skärmtak byggas och laddning av elbilar vara möjligt.

Parkeringsplatserna ska grupperas så att de inte bildar otrivsamt stora områden och så att användningen av det övriga gårdsområdet är naturligt och flexibelt för alla användare av områdets samtliga byggnader. Parkering ovan jord ska grupperas med planteringar och stödmurar och tillhörande planteringar.

Det är tillåtet att bygga en garagehall under jord i området. Parkeringen ska i helhet byggas i en underjordisk anläggning med undantag av affärslägenheternas bilplatser, ifall det tillsammans byggs över fyrtio bilplatser i kvartersdelen. Byggandet av en garagehall förutsätter att det finns ett avtal om gemensam användning mellan tomterna. Om tomternas bilplatser inrättas centralt och är omärkta i en garagehall kan det totala antalet minskas med 10 procent. I garagehallen är det tillåtet att anlägga fler platser än vad som förutsätts i planen. Byggandet av en garagehall förutsätter en gemensam räddnings-, gårds- och planteringsplan för kvarteret. Om parkeringsplatserna placeras i en garagehall under jord får inga parkeringsplatser placeras på gårdarna, med undantag av de högst sex platser som har reserverats för kortvarig kundparkering och elbilarna i bilpoolen.

I planeringen av garagehallen ska man beakta svårigheten att släcka elbilar. Platserna som reserverats för elbilar ska placeras i körrampens omedelbara närhet.

Alla parkeringsplatser som har anvisats för affärslokaler ska vara utrustade med laddningspunkter och fungera enligt principen för datumparkering. Platserna är reserverade för affärs- och kontorslokalerna mellan klockan 07.00 och 19.00. Under övriga tider kan platserna användas av invånarna.

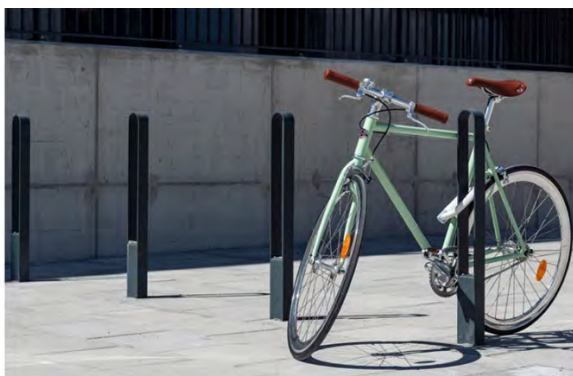
Inga avgränsande väggar behöver byggas för garagehallen. För att uppnå en tillräcklig säkerhetsnivå ska tomterna behandlas som en helhet. Frånluftsflödet från garagehallen ska ledas till taket genom byggnadens stomme.

Taket på garagehallen ska göras till ett grönområde för vistelse och lek av hög kvalitet, där mångsidig växtlighet planteras. Delarna av garagehallen ovan jord, såsom stödmurar och ventilationsgaller, ska vara av hög kvalitet och om möjligt terrasserade, så att de blir en del av gårdens vistelseområde. Som ytmaterial godkänns stenbeläggning och skiffersten samt för gallrens del präglad stålplåt.

Parkerings-, cykel- och avfallstak kan i området byggas på de platser som anvisas i gårdsplanen, som har upprättats i enlighet med samregleringsavtalet. Takens fasadmaterial ska vara av mörk träpanel eller fasadtegel. Taken ska ha gröna tak och vid varje tak ska minst tre klättrväxter planteras.

Parkeringsområden som anläggs på marknivå ska förverkligas med permeabla beläggningar. Se punkten Gårdarna.

Utrymmen för cykelparkering och rörelsehjälpmedel



I fastigheten ska det finnas lättillgängliga förvarings- och underhållsutrymmen för cyklar och rörelsehjälpmedel som uppmuntrar till att välja klimatvänliga rörelsesätt.

Utrymme ska reserveras för cyklar i omfånget 1 cykel/30 kvadratmeter våningsyta. Förvaringsutrymmet för cyklar ska förses med eluttag som lämpar sig för laddning av elcyklar och med en tvättplats. Förrådet ska fungera smidigt vid daglig användning. Förrådet ska ha en dörr direkt ut.

20 procent av cykelförrådet kan anläggas under ett takskydd med möjlighet att låsa fast cyklarna i ramen. De platserna ska placeras så att de särskilt betjänar affärslokaler. Det är möjligt att bygga skärmtak för parkering av cyklar utan att begränsa byggnadsytorna. Skärmtakens platser, eller reservationerna för dem, ska anvisas i den gemensamma gårdsområdesplanen för hela området. Takens fasadmateriäl ska vara av mörk träpanel eller fasadtegel. Taken ska ha gröna tak och vid varje tak ska minst tre klätterväxter planteras.

Utöver förråd för cyklar får högst 100 kvadratmeter våningsyta anläggas till förråd för rörelsehjälpmedel i de nya byggnaderna nära intill deras ingångar. Den här ytan räknas utöver den anvisade våningsytan för byggnaden och kräver inga extra bilplatser. Förvaringsutrymmet för rörelsehjälpmedel utrustas med lämpliga eluttag och en tvättplats. Om inget separat sådant utrymme byggs ska förvaringsutrymmet för cyklar även lämpa sig för förvaring av andra rörelsehjälpmedel och vara utrustat med eluttag och tvättplats. Det separata utrymmet för rörelsehjälpmedel får inte minska antalet platser anvisade för cyklar.

I förråden för cyklar kan man använda stativsystem där cyklarna ställs i flera nivåer. Systemen ska vara lättillgängliga och möjliggöra daglig användning av cyklarna.

Gårdarna

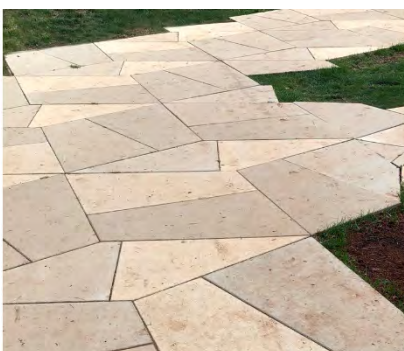
Syftet med gårdsarrangemangen är att det på planområdet ska bildas trivsamma och grönskande vistelse- och lekrområden, som i enlighet med samregleringsavtalet står till alla boendes förfogande. Det är inte tillåtet att bygga parallella anslutningar eller passager på gårdarna.

I gårdsplanen ska hela området räddningsvägar tas i beaktande.

Gårdarna ska för de tomters del som avses i samregleringsavtalet planeras för gemensam användning. Det är tillåtet att gå genom tomt 23, och den kan användas för gårdsfunktioner i enlighet med samregleringsavtalet. I den gemensamma gårdsplanen ska räddningsvägarna beaktas.



Gårdens vistelseområden får inte asfalteras. Ytmaterialen ska vara varierande och av hög kvalitet, på gångvägarna natursten eller tegel för gångvägar. Betongsten kan användas som stora plattor, permeabla ytor, såsom marksten eller stenar med luftrenande egenskaper. Stenbeläggningen på gården får inte vara röd.



Målet är att det på gården ska finnas områden till bostadsinnehavarnas förfogande som är lättillgängliga, skyddade och avsedda för olika typer av vistelse och lek samt mindre gårdsspel och -lekar.

Växtligheten ska berika stadsmiljön och lyfta fram årstidernas växlingar. Användning av barrträd och buskar rekommenderas.

Parkeringsområdena får inte asfalteras helt. Minst hälften av parkeringsområdets yta ovan jord ska vara yta som släpper igenom dagvatten.

Parkeringsområdena ska avgränsas mot vistelseområdena med häckar, kombinationer av murar och klättrväxter och andra sätt som ökar trivsselfaktorn.

Om man i området bygger en parkeringslokal under jord ska gårdsdäcket göras till ett vistelseområde av hög kvalitet och där det finns mångsidig växtlighet. Man ska även avgränsa utrymmen på gårdsdäcket med hjälp av växtlighet. **Tre fjärdedelar av gårdsdäckets yta ska reserveras för vegetation. Av denna yta ska minst hälften vara djup planteringsmark, som gör det möjligt att plantera buskar, klättrväxter och höga perenner. Frånluften från parkeringslokalen ska ledas till byggnadernas tak, så att den inte begränsar användningen av vistelsegården.**

Taken på gårdsbyggnader, såsom bil-, cykel- och avfallstak, ska vara gröna tak. Intill byggnadernas väggar och eventuella stödmurar ska minst tre klättrväxter per byggnad planteras.

På tomterna ska reserveras områden, där det är möjligt att plantera stora lövträd eller tallar. På det gårdsområde som avses i samregleringsavtalet ska det finnas sammanlagt minst tio stora lövträd eller tallar, utöver vilka det även ska finnas blommande mindre träd och buskar på tomterna. Växtligheten ska vara mångsidig och hållbar.

Ett snöutrymme ska reserveras på planteringsområdet, så att växtligheten vid behov tål årlig nedklippning.

Avfallshanteringen för kvartersområdet kan skötas gemensamt med djupinsamlingskärl i det område som i planen har angivits för tomt 22. Om djupinsamlingskärl syns mot Mannerheimgatan eller Karlsborgsgatan ska de avgränsas med en mur. Om ett djupinsamlingssystem inte inrättas ska avfallskärnen placeras i de nya byggnaderna eller under separata avfallstak. Om avfallsinsamlingen avtalas i samregleringsavtalet, och den ordnas centraliserat.

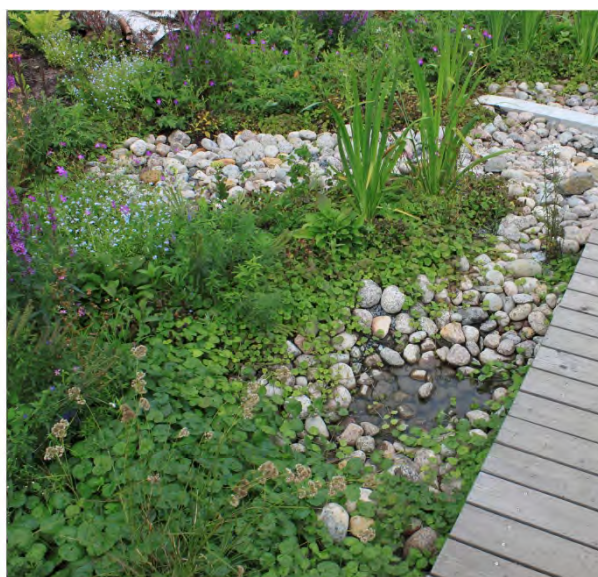
Tomterna får inte ingärdas.

Fastigheten på tomt 23 ska ombesörja stödmurar, som grusbädden på det egna området kräver. Stödmurar krävs för att man på ett naturligt sätt ska kunna utjämna markytans höjdnivåer, som orsakas av grusbädden, mot de angränsande tomterna och vägen för gång- och cykeltrafik på byggnadens östra sida.

Alla stödmurar ska vara av natursten, horisontella skifferstenar, räfflad betong, formbetong eller grafisk betong. Betongstenar godkänns i stödmurarna om de är stora stenar. Stödmurarna ska kombineras med planteringar eller sittplatser.



D a g v a t t e n



Mängden dagvatten som bildas ska minskas. Dagvattenplaner ska utarbetas för fastigheterna. I dessa planer anges insamling och bortledning av dagvatten separat för varje tomt eller kvarter. Tomter som ligger intill varandra ska avtala om dagvattenhanteringen.

En del av dagvattnet ska ledas till de planteringsområden som är reserverade för storvuxna träd.

Dagvattnet ska fördröjas inom tomten motsvarande 1 kubikmeter/100 kvadratmeter hårdgjord yta på tomten. Vattnet ska fördröjas minst tolv timmar inom tomten innan det avleds till regnvattenavloppet eller något annat avlopp för dagvatten. Den tomtspecifika fördröjningen ska tömmas inom 24 timmar från den tidpunkt då regnet började falla. Beroende på tomtens jordmån kan dagvattnet infiltreras eller fördröjas. Takvatten får inte ledas direkt till regnvattenavloppet, utan ska ledas till tomtens system för fördröjning eller infiltrering av dagvatten. Ett fördröjningssystem kan till exempel vara strukturellt, en betongbrunn eller en regnträdgård på uteplatsen.

Bäckgränden och Karlsborgsgatan ska fungera som översvämningvägar.

S P E C I A L B E S T Ä M M E L S E R

NYBYGGNATION

Massindelning och fasader

Nybyggnationen ska vara en enhetligt planerad helhet, som utgör en lugn och balanserad bakgrund till den skyddade byggnaden. **Byggandet ska förverkligas med tidsenlig arkitektur och hållbara material, som åldras vackert och är av hög kvalitet. I nybyggnationer ska fasadmaterialet i huvudsak vara fogstrukna fasadtegel eller motsvarande rödtegel i stil med handslaget tegel.** Synliga elementfogar godkänns inte. På balkonger och i andra utskjutande element får tegelplattor användas. Plattan ska ha samma färgsättning som de övriga teglen som används. Tegelplattorna fogas på arbetsplatsen.

Byggnaderna får även byggas med stommar av massivt trä. Om hus med stommar av massivt trä byggs får fasadmaterialet vara trä. Fasadernas utseende och färgsättning ska även i dessa fall utgöra en arkitektoniskt sett enhetlig helhet.

Balkongerna ska vara infällda och eventuella stödkonstruktioner som når marken ska bekläs, så att de smälter in i fasaden. **Bostädernas balkonger ska förses med balkonginglasning som isolerar minst 11 dB(A). Inglasningskraven kan frångås på den översta våningens takterrasser.**



Illustration av detaljplanens eventuella genomförandealternativ. Bild Arkitektbyrå Rudanko + Kankkunen Oy

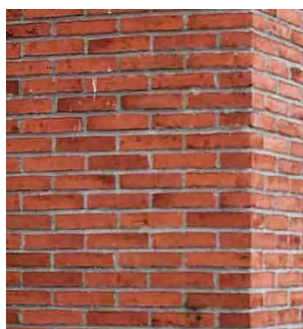
Vid val av fasader och byggdelar, såsom fönster, ska ljudisoleringen mot trafikbullret från Mannerheimgatan beaktas.

På Karlsborgsgatan möjliggör byggnadsytan även byggande av ett lamellhus, varvid byggloven kan kombineras. Byggnaden får dock inte vara i höjd med eller högre än IV(2/3), som i detaljplanebestämmelserna ligger i Karlsborgsgatans norra ände. På Mannerheimgatan ska nybyggnationens södra ände vara i linje med flervåningshusen på Mannerheimgatans östra sida.

Ingångarna ska anpassas till terrängen eller placeras i byggnadens stomme, så att inga trappor eller slänter hamnar på gatuområdet. Höjdskillnaderna löses inne i byggnaderna.

Över 50 centimeter höga socklar ska byggas med material i samma stil som byggnadens fasad. Ytmaterialet för lägre socklar än så ska vara av natursten eller grafisk, räfflad eller färgad betong.

Om serviceutrymmen placeras på den nedersta våningen, så att utrymmena delvis hamnar ovan jord, ska de ha fönster. Fasaden till våningen på markplanet får inte ge ett kompakt intryck.



Golvet i bostäderna på första våningen ovan jord ska i huvudsak ligga minst 0,7 meter ovanför ytan på gatuområdet intill.

Bastur eller allaktivitetsrum för invånarna ska byggas på vindsvåningen eller den översta våningen i byggnaderna och får byggas utöver våningsytan. Hobby-, klubb - och allaktivitetsrum ska byggas till en omfattning av 1,5 procent av våningsytan hos de nya byggnaderna på tomten. Om en gemensam bastu eller ett allaktivitetsrum byggs endast i ett av de nya våningshusen ska lokalen anläggas i den byggnad som byggs först.

Utöver ovanstående utrymmen ska en gemensam tvättstuga med torkrum byggas i de nya byggnaderna.

Ventilationsrum och övriga tekniska utrymmen ska integreras i byggnaderna och får inte förläggas till taket i separata delar från den totala massindelningen.

I lösningar med sadeltak kan ventilationsrummet placeras på vindsvåningen, såvida den högsta höjdnivån enligt detaljplanen inte överskrids. I lösningar med plant tak får ventilationsrummet inte placeras ovanpå den översta våningen

som uppfyller huvudsyftet med användningen, utan utrymmet som har reserverats för ventilationen ska integreras i den översta våningen. Även i dessa fall ska den översta våningen vara en halvåning enligt planen. Målet är att lätta upp de översta våningarna och erbjuda en möjlighet till att bygga utevistelserum på takvåningen.

Vid ansökan om bygglov ska utlåtande begäras från den myndighet som ansvarar för stadsbilden.

Tak och takfötter

Byggnaderna kan ha sadeltak eller plant tak. Takformen kan brytas av med takterrasser eller balkonger. Byggnadens översta våning ska vara en halvåning, såsom antalet våningar i detaljplanen påvisar.

Färgen på taket och takutrustningen samt genomföringarna ska vara mörka, och det ska vara möjligt att montera solpaneler på dem. Alternativet som rekommenderas är tak med integrerade solpaneler.

Gårdsbyggnader och tak ska ha gröna tak. Gröna tak är ett alternativ även på bostadshusen.

SKYDDAD BYGGNAD

Om alla ändringsarbeten som gäller den skyddade byggnaden ska ett utlåtande begäras av museimyndigheten och den myndighet som ansvarar för stadsbilden.

Högst 13 lägenheter får byggas i den gamla byggnaden.

I samband med ändringen av byggnadens användningssyfte ska ett utlåtande begäras av miljö- och hälsoskyddsmyndigheten.

Fönster och dörrar

Träfönster och -dörrar ska bevaras i byggnaden eller återställas vid ombyggnation. För att förbättra ljudisoleringen kan fönstren kompletteras med isolerelement.

Karmindelningen för fönstrens ytterkarm ska vara strukturell. Separata fönsterspröjsar godkänns inte.

Karmindelningen i fönstren ska bevaras i ett utförande som liknar det ursprungliga. Även när det gäller fönster som byggs senare mot gården ska den ursprungliga karmindelningen bibehållas.

Nya dörr- och fönsteröppningar kan göras i fasaddelarna på gårdssidan. De ursprungliga entréerna kan återställas i fasaden mot Mannerheimgatan. Nya dörrar ska vara av trä och mot Mannerheimgatan förenliga med jugendarkitekturen.

Fasader

Den ursprungliga färgsättningen, rappningens och tegelmurningens struktur samt de ursprungliga utsmyckningarna på fasaden ska bevaras i byggnaden. Värmerappning eller motsvarande åtgärder, som ändrar fasadens karaktär, är inte tillåtna.

Det är inte tillåtet att montera separata ventilationsanordningar eller luftvärmepumpar på byggnadens fasader. Ventilationsanordningen i fördjupningen på östra sidan ska i möjligaste mån monteras inne i byggnaden.



Tak

Taket ska vara svart, falsat plåttak. Inga nya fönster får öppnas i takytan. Vid reparation och förnyande av befintliga takfönster ska särskild uppmärksamhet fästas vid arkitektoniska detaljer av hög kvalitet och den tekniska funktionen, såsom ventilationen av undersidan av yttertaket och funktionen hos plåtbeläggningen vid brytpunkterna. **Samtliga genomföringar ska inkapslas med metallbeläggning och målas svarta. Takbryggor, snörasskydd och annan liknande utrustning ska vara svarta.** Det är inte tillåtet att montera separata solceller på taket till den skyddade byggnaden. Om ett tak liknande ett falsat plåttak används kan solfångare som integreras i taket användas på takytan på gårdssidan.