

Detaljplan 418

DETALJPLANE- BESKRIVNING



1

BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1

Identifikationsuppgifter

BORGÅ

**KUNGSPORTEN II,
CENTRAALKVARTERET**

**Stadsdelen 24,
kvarteret 2002, tomterna 1 - 7**

Ändringen av detaljplanen berör kvarteret 2002 i stadsdelen 24.

Kungsporten II Ryttmästargatan, Sprutmästaregatan

Ändring av detaljplan

Detaljplaneändringen har tagits upp till behandling:
Stadsstyrelsen beslutade 11.9.2006 (394 §) inleda arbetet med ändringen av detaljplanen.

Behandling av detaljplaneändringen:
Förslaget till detaljplaneändringen i planläggnings- och byggnadsnämnden 3.5.2007 (151 §)

Förslaget till detaljplaneändringen i stadsstyrelsen:
14.5.2007 (236 §) och 17.9.2007 (417 §)

Godkännande av detaljplaneändringen:
Stadsfullmäktige 26.9.2007 (103 §)

1.2 Planområdets läge

Ändringen av detaljplanen berör användningsändamålet av och parkeringsarrangemangen i kvarteret som ligger i den så kallade Kungsporten II (handels- och turistområdet).

Planområdet bildar centralkvarteret i Kungsporten II. Den västra kanten av området gränsar till Ryttmästargatan som gör en kurva och som är områdets matargata. Den östra kanten gränsar till Sprutmästaregatan som omger området från tre håll (bilaga 1).

1.3 Syftet med planändringen

Syftet är att ändra detaljplanen så att de kvartersområden för bilplatser som i och med byggandet i området inte längre behövs ändras till kvartersområden för affärsbyggnader.

1.5 Förteckning över bilagorna till planbeskrivningen

Bilaga 1	Områdets läge
Bilaga 2	Detaljplanesammanställning
Bilaga 3	Förminskning av detaljplanekartan och utdrag ur detaljplanebestämmelserna
Bilaga 4	Illustration
Bilaga 5	Program för deltagande och bedömning
Bilaga 6	Sammandrag över utlåtandena och anmärkningarna
Bilaga 7	Karta över tomtindelning

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planläggningsprocessen

SRV Viitoset Oy har med stöd av ett samarbetsavtal med Borgå stad bett att staden vidtar åtgärder för att ändra detaljplanen för kvarteret 2002 i Kungsporten. Enligt den gällande detaljplanen är kvarteret anvisat som ett kvartersområde för bilplatser (LPA) där man får placera bilplatser för de intilliggande kvarteren, samt som ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL-9).

Stadsstyrelsen beslutade 11.9.2006 (394§) att arbetet med ändringen av detaljplanen för kvarteret 2002 med LPA-områdena inleds.

2.2 Detaljplan

Planområdet bildar det centrala kvarteret i Kungsporten II (området för affärer för varor som kräver mycket utrymme) som tidigare enligt översiktsplanen var ett handels- och turistområde. Planområdets västra kant utgör den östra kanten av matargatan för Kungsporten II (Ryttmästargatan) och är därför betydande för stadsbilden. Planområdet bildar kärnan i den kommersiella helheten i Kungsporten. I centralkvarteret placeras även mindre kommersiella tjänster och ett torgområde för mångsidig verksamhet, vilka kompletterar serviceutbudet av enheterna för varor som kräver stort utrymme i de omgivande kvarteren. Med gångvägen genom området strävar man efter att föra samman kantzoner i Kungsporten II till en helhet.

2.3 Genomförande av detaljplanen

På basis av ett samarbetsavtal mellan SRV Viitoset Oy och Borgå stad har SRV Viitoset Oy förhandlat med aktörer inom handeln för varor som kräver mycket utrymme. På basis av förhandlingarna har SRV Viitoset Oy ingått flera avtal med företag som etablerar sig i området. Man har strävat efter att beakta deras lokalbehov vid detaljplanearbetet. I området pågår stora grundläggningsarbeten. Läget ser ut att vara, att SRV Viitoset Oy börjar bygga ut området genast efter det att detaljplanen blivit fastställd.

3 UTGÅNGSUPPGIFTER

3.1 Utredning om förhållandena i planområdet

- 3.1.1 Allmän beskrivning av området
Planområdet är beläget i mitten av det s.k. Kungsporten II-området, där man vid utarbetandet av den gällande detaljplanen placerade bilplatser för de omgivande affärstomterna i enlighet med det tilltänkta parkeringsarrangemanget för området. Man hade planerat en täckt gångförbindelse genom området i riktning öst-väst, som skulle ansluta de olika delarna av Kungsporten II till varandra. I mitten av området placerades även våningsyta för affärsbyggande. I området finns byggrätt för affärsbyggnader sammanlagt ca 8 200 m²-vy.
- Planområdet är ca 4,45 ha stort.
- 3.1.2 Naturmiljö
Området var tidigare en skogig sluttning mot nordost. Enligt den gällande detaljplanen har man påbörjat stora terrasserings- och grundläggningsarbeten, fällt träden och format området till flackare svagt sluttande ytor.
- 3.1.3 Byggd miljö
Planområdet är obebyggt. Norr om området finns Östra Nylands räddningsstation som blev färdig år 2004, och nordväst om området en stor järnaffär som öppnades år 2006. Väster om området blir två enheter för varor som kräver mycket utrymme färdiga i början av år 2007, och senare på våren öppnas en bilaffär nordöst om området. I området pågår stora terrasserings- och grundläggningsarbeten.
- 3.1.4 Markägarförhållanden
Planområdet ägs av Borgå stad.
- 3.1.5 Trafik
I väster gränsar området till matargatan Ryttmästargatan vars södra del fortfarande är obebyggd. För övriga delar gränsas området av tomtgatan Sprutmästaregatan som till största delen också tills vidare är obebyggd. Från området kan byggas tomtanslutningar till alla gator. I mitten av området behövs en gång- och cykelväg som leder genom kvartersområdet i riktning nordväst – sydöst.
- 3.1.6 Teknisk försörjning
Området kan anslutas till kommunaltekniken.
- 3.1.7 Service
I närheten av området finns för tillfället en järnaffär. Som bäst byggs flera affärer för varor som kräver mycket utrymme och i området planeras även en fullservicestation som omfattar bl.a. café- och restaurangtjänster. I området finns antagligen efterfrågan även på mindre caféer och lunchrestauranger. Enligt stadsstyrelsens principbeslut strävar man efter att inom de närmaste

åren placera stora detaljhandelsenheter söder om området efter det att planerna som möjliggör placeringen är fastställda.

3.1.8 Grundvatten och jordmån
Området är inte ett grundvattenområde. Områdets jordmån är grus, morän och ställvis berg.

3.1.9 Störande faktorer
Området är utsatt för buller och damm från riksvägen 7. Trafiken längs de gator som gränsar området blir störande efter det att området Kungsporten II byggs ut.



Utsikt från räddningsstationens slangtorn mot planområdet 21.9.2006.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskaps- och regionplan

Enligt sammanställningen av region- och landskapsplanerna 5.4.2002 är området ett område för tätortsfunktioner (A).

Utkast till landskapsplan

Enligt utkastet till landskapsplanen 28.2.2005 är området ett område för stor detaljhandelsenhet (KM).

Generalplan

Enligt delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 15.12.2004) är området ett område för arbetsplatser (TP). Området ligger inom motorvägens bullerzon.

Detaljplan

Detaljplanen för området godkändes 10.12.2003 och enligt den finns det kvartersområde för affärsbyggnader (KL-9) och kvartersområde för bilplatser (LPA) i området.

Tomtindelning och register

Tomtindelningen för området är inte fastställd.

Baskarta

Baskartan över planområdet har utarbetats i enlighet med förordningen om planläggningsmätning (1284/99). Fastighets- och mättningsavdelningen uppdaterar uppgifterna i baskartan.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Behovet av att ändra detaljplanen har kommit fram i och med att de övriga delarna av Kungsporten II byggts. Enligt den gällande detaljplanen placerades den största delen av parkeringen för de omgivande kvarteren i planområdet. I och med byggandet har det dock kommit fram att företagen vill att parkeringen sker på deras egna tomter. Således finns det inte längre behov av ett stort parkeringsområde. Planområdet kan byggas till ett centralkvarter för den kommersiella helheten i Kungsporten så att det blir funktionellt mångsidigt och gör stadsbilden helare.

4.2 Beslut om planeringsstart

I stadsplaneringsavdelningens arbetsprogram för år 2006 förberedde man sig för att inleda detaljplaneändringarna som krävs för verksamheten i Kungsporten II. Stadsstyrelsen beslutade 11.9.2006 (394 §) att arbetet med att ändra detaljplanen inleds.

4.3 Deltagande och samråd

4.3.1 Intressenterna, anhängiggörande, deltagande och växelverkan samt myndighetssamråd

Deltagandet har genomförts i enlighet med programmet för deltagande och bedömning (bilaga 3). Av programmet framgår intressenterna, formerna för deltagande och växelverkan samt myndighetssamrådet. Eftersom konsekvenserna av planändringen är obetydliga jämfört med den gällande detaljplanen har det inte varit nödvändigt att rådgöra med Nylands miljöcentral i inledningsskedet.

Programmet för deltagande och bedömning samt utkastet till detaljplaneändringen hölls framlagda enligt 62 § MarkByggl och 30 § MarkByggF 28.2-23.3.2007. Mot utkastet lämnades inga anmärkningar.

Samtidigt bad man om preliminära utlåtanden av myndigheter. I utlåtandena fäste man uppmärksamhet framför allt vid beteckningarnas och bestämmelsernas tydlighet vad bl.a. placeringen av bilplatserna beträffar. Man har fört diskussioner med Arkkitehtitoimisto Larkas & Laine som svarar för områdets byggplanering för att sammanjämka målen för stadsbilden och det praktiska genomförandet. Detaljplanen har setts över på basis av kommentarerna. Utlåtandena i förkortade versioner samt bemötandena följer som bilaga 6.

Förslaget till ändringen av detaljplanen var offentligt framlagt 30.5–29.6.2007 i enlighet med 27 § MarkByggF. Mot förslaget lämnades inga anmärkningar. I de officiella utlåtandena fäste tekniska nämnden uppmärksamhet vid vad som framkom i trafikutredningarna under detaljplanearbetet, dvs. att Ryttmästargatan sannolikt måste breddas när stora detaljhandelsenheter placeras i gatans södra ända. Det är möjligt att på Ryttmästargatan placera två körfält i båda riktningarna samt gång- och cykelvägar, men i samband med att körfälten ökar måste man avstå från grönremsorna, om inte gatuområdet breddas. Med anledning av utlåtandet omarbetades förslaget till detaljplan så att centralkvarterets kant mot Ryttmästargatan flyttades föreslagna två meter österut. Ändringen påverkar inte byggrättens omfattning och ger inte anledning till ny framläggning av detaljplaneförslaget.

4.4 Mål för detaljplanen

Målet är att ändra detaljplanen så att kvartersområdena för bilplatser (LPA) ändras till kvartersområden för affärsbyggnader (KL). Samtidigt undersöks medel för styrandet av byggandet i centralkvarteret i Kungsporten så att kvarteret blir kärnan för verksamheten och gör stadsbilden helare.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Detaljplanen är utarbetad i enlighet med miljömålen för Kungspporten.

5.1 Planens struktur

Den största delen av planområdet är kvartersområde för affärsbyggnader. I mitten av området finns två rätt så stora kvartersområden för bilplatser som omges av affärstomter. Bilplatserna för de omgivande affärstomterna finns i dessa kvartersområden. I mitten av området, vid Ryttmästargatan, finns ett litet offentligt torg som är viktigt för stadsstrukturen. En del av Sprutmästaregats gatuområde ingår i planändringen av tekniska skäl.

5.1.1 Dimensionering

Kvartersområdet för affärsbyggnader (KL-12) har bildats av de områden som enligt den gällande detaljplanen är kvartersområde för affärsbyggnader (KL-9) och kvartersområde för bilplatser (LPA). Då den gällande detaljplanen utarbetades, antog man att det i Kungspporten II uppstår en kommersiell struktur i vilken kundparkeringen ordnas i stora gemensamma kvartersområden för bilplatser som är belägna i planområdet. I och med byggandet av området har det dock kommit fram att företagen vill att kundparkeringen sker på deras egna tomter. Därför har man i förslaget till detaljplanen ändrat kvartersområdena för bilplatser till kvartersområden för affärsbyggnader. Kvartersområdena för bilplatser i området har reserverats endast för behoven av affärstomter i detta kvarter.

Utdrag ur illustrationen i den gällande detaljplanen ca 1 : 8000. På bilden syns tydligt de stora kvartersområden för bilplatser som är disponerade med planteringar och som inte längre behövs.



Genom detaljplanen fastställs en bindande tomtindelning för centralkvarteret (bilaga 7), enligt vilken kvartersområdet uppdelas i sju tomter. Fem av tomterna ligger i kvartersområdet för affärsbyggnader, och dess sammanräknade areal är 28 378 m². Byggrätten för kvartersområdet är 19 000 m²-vy. Kvartersområdena för bilplatser är 14 579 m² stora och torget som fått namnet Porttorget ca 638 m² stort. Enligt den gällande detaljplanen är exploateringsgraden för kvartersområdet för affärsbyggnader $e = 0,5$. Detaljplaneändringen är utarbetad så att bilplatserna för affärstomterna i praktiken placeras i kvartersområden för bilplatser (LPA), varvid områdets kvartersexploatering är densamma som tomtexploateringen. Byggandet enligt detaljplanen motsvarar en kvarters- och tomtexploatering på ca 0,43.

Den sammanräknade arealen av kvartersområdet är ca 43 595 m².

5.2 Att nå målen för miljö kvalitet

Målet är att lösningarna i detaljplanen och myndighetssamarbetet garanterar ett så högklassigt byggande och en så trivsamt miljö som möjligt.

I området följs de speciella bestämmelser som anges i detaljplanekartan samt de föreskrifter för genomförande som anges i denna detaljplanebeskrivning.

Genom planteringar eftersträvas en trivsamt och högklassig urban miljö.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområdena:

I detaljplaneområdet används följande beteckningar för områdesreserveringar:

KL-12: "Kvartersområde för affärsbyggnader, där man får bygga affärs-, arbetsplats-, kontors-, utställnings-, produktions- och lagerlokaler samt undervisningslokaler i anslutning till dessa. I kvartersområdet får enligt 114 § MarkByggl inte etableras en detaljhandelsaffär med över 2 000 m²-vy. I kvartersområdet får placeras affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme. I kvartersområdet får man placera café- och restauranglokaler som är nödvändiga för servicestrukturen i Kungspporten sammanlagt högst 500 m²-vy. De affärer som placeras i kvartersområdet skall vara minst 300 m² stora, med undantag av café- och restauranglokalerna. Om man placerar affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme i kvartersområdet får kompletterande produkter med anknytning till branschen utgöra högst 20 % av affärens försäljningsyta, dock högst 400 m²-vy. Av denna försäljningsyta kan på en högst 100 m² våningsyta som kan jämföras med kioskförsäljning säljas livsmedel och kompletterande produkter som inte har någon anknytning till branschen. Kravet på bilplatser: 1 bp/50 m²-vy affärs-, kontors- och undervisningslokaler, 1 bp/300 m²-vy lagerlokaler och 1 bp/80 m²-vy produktionslokaler".

LPA: "Kvartersområde för bilplatser". I kvartersområdet får placeras bilplatser endast för detta kvarter (2002). I samband med tomtöverlåtelsen utarbetas de handlingar som behövs för placeringen av bilplatserna, så som avtal om friköp. Då bygglov beviljas, kontrolleras det att reserveringen av bilplatserna följer detaljplanebestämmelserna och att ett avtal om placeringen av bilplatserna utanför tomtten i LPA-området är utarbetat.

I detaljplanen ges även anvisningar för fasadernas höjd och inhägning av kvartersområdena. Med dessa anvisningar strävar man efter en hel stadsbild som är viktig för hela Kungspportens område.

5.4 Konsekvenser av planen

De viktigaste konsekvenserna av planläggningen bedöms i förhållande till nuläget. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som ett led i planläggningsprocessen vid planändringen.

- 5.4.1 Konsekvenser för utvecklingen av service- och samhällsstrukturen
Planändringen har inga väsentliga konsekvenser för samhällsstrukturen jämfört med den gällande detaljplanen. Service- och samhällsstrukturen blir mer enhetlig i och med att området byggs.
- 5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön och den byggda miljön
I området finns inte naturmiljö som skall bevaras. Konsekvenserna för den byggda miljön är positiva. Då området byggs får Kungspporten II-området ett kärnområde som till strukturen och de viktigaste fasaderna är enhetligt och som förenar stadsdelens stadsstruktur. Med planbestämmelserna strävar man även efter att fästa speciell uppmärksamhet vid att planteringar som ökar trivselt används i området.
- 5.4.2 Konsekvenser för trafikförhållandena och parkeringsarrangemangen i området
Fordonstrafiken i området ändras inte väsentligt jämfört med den gällande detaljplanen, enligt vilken man i området placerat ca 1 100 bilplatser som tjänar hela Kungspporten II. Enligt utkastet till detaljplanen tjänar parkeringsområdena endast de affärslokaler som finns i planområdet. Det är möjligt att bygga ca 600 bilplatser i området. Servicetrafiken till fastigheterna ökar jämfört med den gällande planen. Enligt planens lösningar kan servicetrafiken i regel skiljas från kundtrafiken, vilket med tanke på trafiksäkerheten är positivt. Den lätta trafiken, speciellt gångtrafiken bort från

området, minskar då de gemensamma kvartersområdena för bilplatser (LPA) slopas. Efter det att området är utbyggt ändras trafiken dock jämfört med nuläget, eftersom området nu är obebyggt.

De gemensamma parkeringsområden som slopas i planområdet påverkar inte parkeringsarrangemangen i Kungsporten II. Byggandet och planeringen i de omgivande kvarteren har fortskridit så att den största delen av parkeringen sker på företagens egna tomter. Därför behövs de gemensamma parkeringsområdena inte längre.

5.4.4 Konsekvenser för handelsstrukturen i Borgå

I området placeras affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme, varav en del är nya aktörer i Borgå. I Kungsportens närmaste omgivning finns det inte sådana verksamheter som skulle vara på väg till Kungsporten, utan effekterna kan närmast märkas i Östermalm, öster om centrum. Stadsbilden i Östermalm blir också mer enhetlig i och med en förädling av fastigheterna, då de aktörer som tidigare haft det trångt flyttar till större lokaler i Kungsporten och de gamla lokalerna kan renoveras för verksamheter som bättre passar in i området.

5.4.5 Konsekvenser för servicestrukturen i Kungsporten

Konsekvenserna för servicestrukturen i Kungsporten är positiva eftersom man får en möjlighet att i tillägg till att bygga affärer för varor som kräver mycket utrymme även bygga verksamheter som betjänar hela området genom att utvidga serviceutbudet i Kungsporten. Med hjälp av centralkvarteret skapar man en kommersiell kärna som gör området enhetligare och förenar det. I området byggs ett offentligt torg, Porttorget, för mångsidig verksamhet.

5.4.6 Konsekvenser för antalet specialaffärer i centrumet och dess utvecklingsförutsättningar

Centralkvarteret har inga konsekvenser för utvecklingsförutsättningarna för affärerna i centrumet eftersom i Kungsporten placeras i huvudsak affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme. SRV Viitosen Oy har ingått flera preliminära avtal med företag som etablerar sig i området. Alla dessa företag har hittills varit aktörer inom specialvaror som kräver mycket utrymme. Enligt detaljplanebestämmelsen får man inte placera affärslokaler som är mindre än 300 m² i området. Med denna bestämmelse kan man förhindra att små affärer flyttar från centrum till Kungsporten. Vid utarbetandet av den gällande detaljplanen utarbetades en utredning om bedömning av konsekvenserna av de kommersiella lösningarna ("Porvoon kaupallisten ratkaisujen vaikutusten arviointi, Tuomas Santasalo Ky/Esisuunnittelijat Oy, Borgå stad, 2003). I utredningen undersökte man handelsstrukturen i Borgå år 2001. Då fanns 80 % av de affärer som inte var för specialvaror som kräver mycket utrymme i affärscentrumet och i gamla stan. Enligt utredningen var dessa affärer i medeltal ca 265 m² stora. Således kan man genom att förbjuda placeringen av affärslokaler som är mindre än 300 m² garantera att centralkvarteret inte speciellt påverkar antalet specialaffärer i centrumet eller dess utvecklingsförutsättningar. Centralkvarteret konkurrerar inte med de små specialaffärerna i centrumet, utan bildar en koncentration av specialaffärer som har ett annorlunda serviceutbud och som kompletterar servicen i centrumet.

Det är inte möjligt att placera en sådan stor detaljhandelsenhet som avses i 114 § MarkByggl i området.

5.5 Störande faktorer i omgivningen

Planområdet gränsas av livligt trafikerade trafikleder. Även om området ligger väl till med tanke på trafiken är det inte lämpligt för boende på grund av trafikbuller och –damm, utan endast för sådant mångsidigt affärsbyggande som anvisas i planen. Olägenheterna från trafiken för arbetslokaler har beaktats genom krav på ljudisolering av väggarna.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna förklaras på detaljplanekartan (bilaga 3).

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Åskådliggörande planer som styr genomförandet

För att styra genomförandet av detaljplanen har man utarbetat de speciella bestämmelser som finns i detaljplanekartan samt de förtydligande anvisningarna i denna detaljplanebeskrivning. Man har ansett att separata bygganvisningar inte behövs.

Allmänt

Vid planeringen av byggnaderna strävar man efter ett högklassigt, representativt och särpräglat intryck. Målet är att göra centralkvarteret i Kungsporten II kärnan i områdets kommersiella helhet. Denna princip skall synas även i områdets enhetliga intryck som skapas genom att byggnaderna och staketen som ansluter dem till varandra står i harmoni med varandra.

Fasader

Byggnaderna skall ge ett lätt, tydligt och lugnt allmänt intryck. Med hjälp av disponering och utformning av fasaderna formas lugna, tydliga helheter, varvid områdets stora skala beaktas.

Från den gamla byggnadstraditionen i Borgå kan man ta fragment för att anknyta nybyggnaderna i området till det speciella byggnadsbeståndet i Borgå. Materialen kan väljas fritt, men de skall vara högklassiga och föråldras vackert. Med en riklig användning av glasytor kan det lätta intrycket kompletteras. Fasaderna skall helst förses med spjälverk i trä eller något annat slag av trätytor vid sidan av glas. Då trä används som fasadmateriell skall begränsningarna i punkt 8.3 i Finlands byggbestämmelsesamling beaktas. Spjälverk av aluminium får inte användas i centralkvarteret.

Fasaderna skall disponeras genom tydliga indrag och utdrag och varierande höjder. Över 40 meter långa enhetliga fasaddelar skall undvikas. Fasaden skall vara minst 4,5 meter från markytan. Ingångarna skall framhävas och täckas med regnskydd.

I kvarterets östra del, på tomten 3 vid Sprutmästaregatan, har man förberett sig för flexibelt byggande så att det är möjligt att bygga parkeringsplatser på gatunivån vid den byggnad som mot Sprutmästaregatan har två våningar. Vid byggnadens fasad mot Sprutmästaregatan kan byggas ett indrag så att den övre våningen skjuter ut över trottoaren. Den utskjutande delen skall byggas fast i byggnadsytans gräns mot Sprutmästaregatan på minst 1/3 av gränsens längd och ligga minst 3,5 meter ovanför gatans genomsnittliga höjdnivå. I detta fall ligger parkeringsplatserna i gatuområdet parallellt med gatan, och ett servitut för en gång- och cykelväg finns vid den kant av tomten som ligger vid gatan. I fall man behöver flera parkeringsplatser, kan bilplatserna byggas på tomten så att byggnadens hela den sida som ligger mot gatan är indragen. Då kan den del av fasaden som skall byggas fast i byggnadsytans gräns byggas som en separat kulissliknande konstruktion, på vilken man har använt ett spjälverk av trä som ligger minst 3,5 meter högt och som visuellt gör gatubilden enhetligare. Då byggs gång- och cykelvägen normalt vid gatan och körningen till parkeringsplatserna sker längs två infarter.

Takform

Takformen kan väljas fritt, men taket skall vara dämpat. Flackt sadel- eller pulpettak rekommenderas. Taklutningen är inte fastställd men taket skall vara så flackt att det inte dominerar fasaden.

Servicelokaler

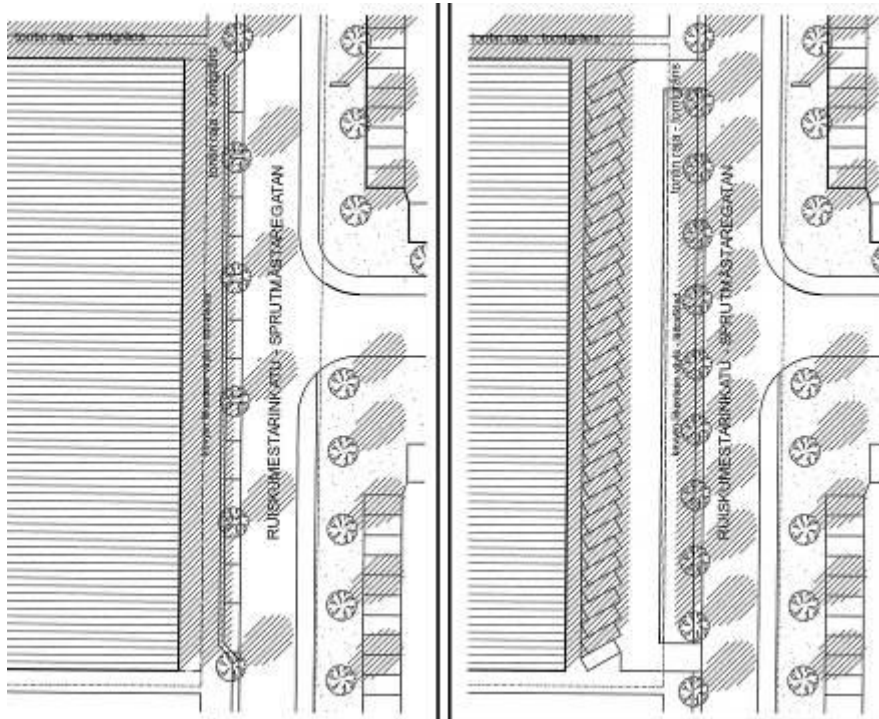
Förvaringen av avfallskärl och annat material som skall lagras ordnas inom byggmassan i ändamålsenliga sophus och förråd. Det är skäl att undvika förvaring av saker utomhus, men ifall ett upplag absolut behövs, skall det ingärdas med ett minst 1,8 meter högt plank. Ett eventuellt område för utförsäljning mot Ryttnästargatan skall ingärdas med ett minst fyra meter högt fasadliknande plank.

Kvarteret som en del av det offentliga rummet och uteområden

Tomterna skall bilda ett sammanhängande område med det omgivande gaturummet. Parkeringsområdena disponeras med hjälp av träd- och buskplanteringar till helheter för högst 30 bilplatser, med undantag av bilplatser som eventuellt placeras ovanför underjordiska lokaler.

De delar av tomten som inte används för byggande eller som gångväg skall planteras och en planteringsplan skall utarbetas. Byggnaderna skall gärna belysas diskret så att de bildar en representativ del av miljön.

Porttorget är det mest betydande uteområdet i Kungsporten II. Speciell uppmärksamhet skall fästas vid torgets ytmaterial och möbler för att garantera ett högklassigt resultat. På Porttorget kan man ställvis använda ett segeltak för att framhäva ställets speciella karaktär som ett ställe för mångsidiga evenemang. Vid den östra kanten av torget skall man plantera en trädrad. Buskplanteringar rekommenderas. Porttorget skall framhävas framför allt med belysning.



Alternativen för parkeringen på tomten 3 vid Sprutmästaregatan ca 1:1000. Enligt bilden till vänster sker parkeringen vid gatan parallellt med den, gång- och cykelvägen leder delvis på tomten och fasaden på byggnadens översta våning (eller spjälverket) är byggd delvis fast i tomtgränsen. På bilden till höger sker parkeringen som snedparkering framför byggnaden, varvid gång- och cykelvägen finns i gatuområdet och man har byggt ett separat spjälverk vid tomtgränsen.



Ett kulissliknande spjälverk av trä, med vilket man kan ersätta den fasad som enligt bestämmelserna skall byggas fast i byggnadsytans gräns mot gatan. Ryttmästargatan 5, IBI Porvoo 1. 25.3.2007.

Inhägning

På grund av stadsbilden bör ett minst 4,5 meter högt staket byggas vid byggnadsytans gräns mot Ryttmästargatan. Med staketet kan man ersätta en del av den fasad som enligt bestämmelserna skall byggas fast i byggnadsytans gräns. Staketet kan vara lägre i fall det naturligt ansluter sig till fasaderna på de invidliggande byggnaderna. Med detta krav strävar man efter att bilda ett enhetligt element i stadsbilden vid Ryttmästargatans östra kant och att göra centralkvarteret till en kärna som ansluter områdena i Kungsporten II till varandra. Fasaderna eller staketen bör vara tillräckligt höga för att uppnå detta mål eftersom kvarterets sida mot Ryttmästargatan är drygt 400 meter lång. Den enhetliga fasaden avbryts på en 37 meters sträcka vid Porttorget.

Man behöver inte bygga ett staket vid fasadernas indrag. Staketet kan vara ställvis genomskinligt, i synnerhet i den övre delen.

Färgsättning

Fasaderna, staketen och planken skall i huvudsak vara i olika bruna och rödbruna nyanser som är typiska för trä. Varma gulaktiga färger är också tillåtna, stark gul färg får dock inte användas. Delar av fasaderna kan även vara i olika grånyanser från vitt till svart. Vid Porttorget kan vid behov även andra färger användas. Fasaderna får gärna ges liv med hjälp av kontrastfärger.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Då detaljplaneändringen inleddes, hade man utarbetat en preliminär strukturmodell, på basis av vilken detaljplanen har beretts. Den största delen av tomterna i området är redan reserverade för olika aktörer. Detaljplanen torde alltså till största delen genomföras omedelbart och även för övriga delar inom den närmaste framtiden.

Borgå 3.5.2007, 4.9.2007

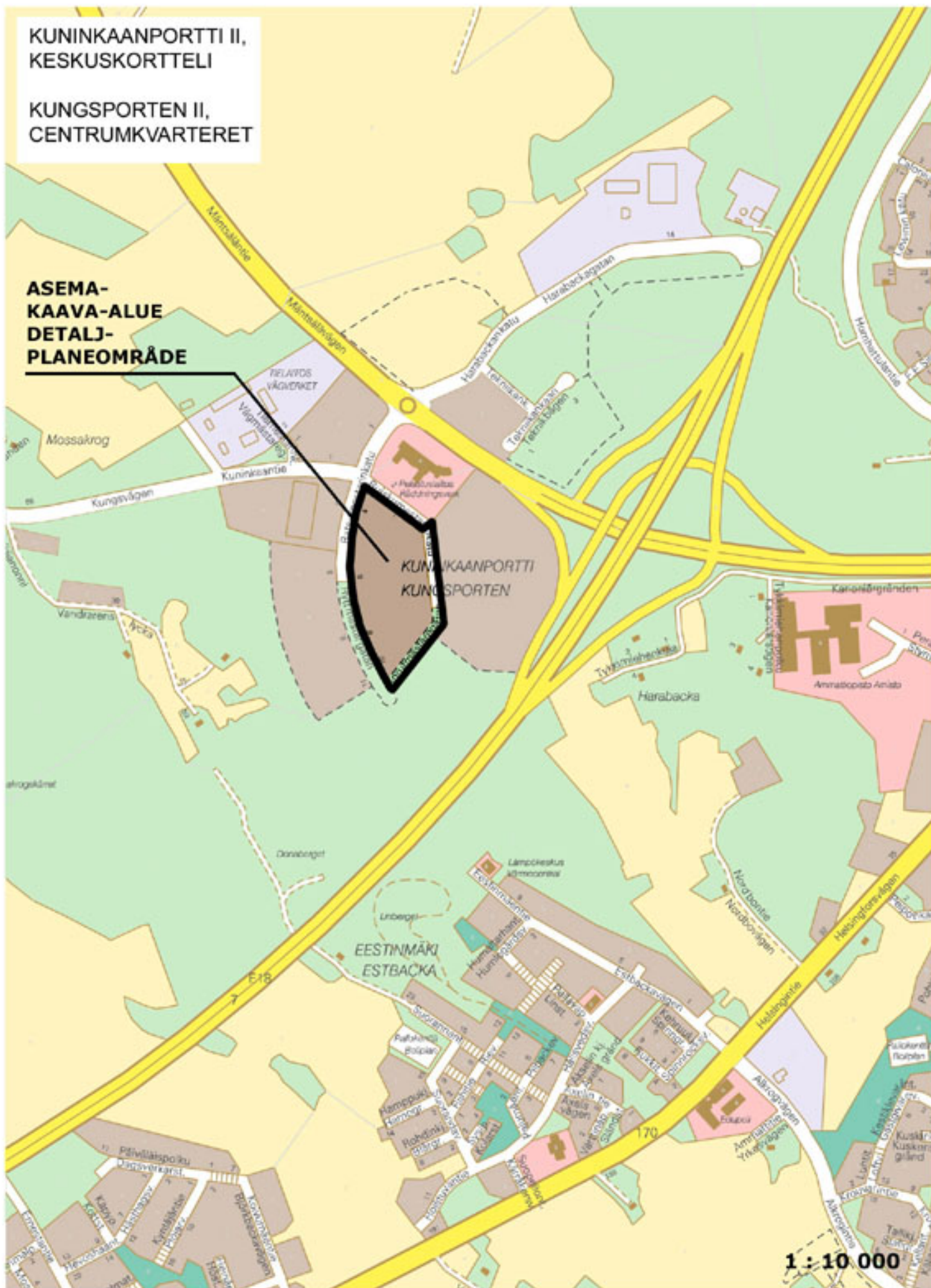
J.P.Pfeifer
stadsplaneringschef

Pekka Mikkola
planläggare

KUNINKAANPORTTI II, KESKUSKORTTELI

KUNGSPORTEN II,
CENTRUMKVARTERET

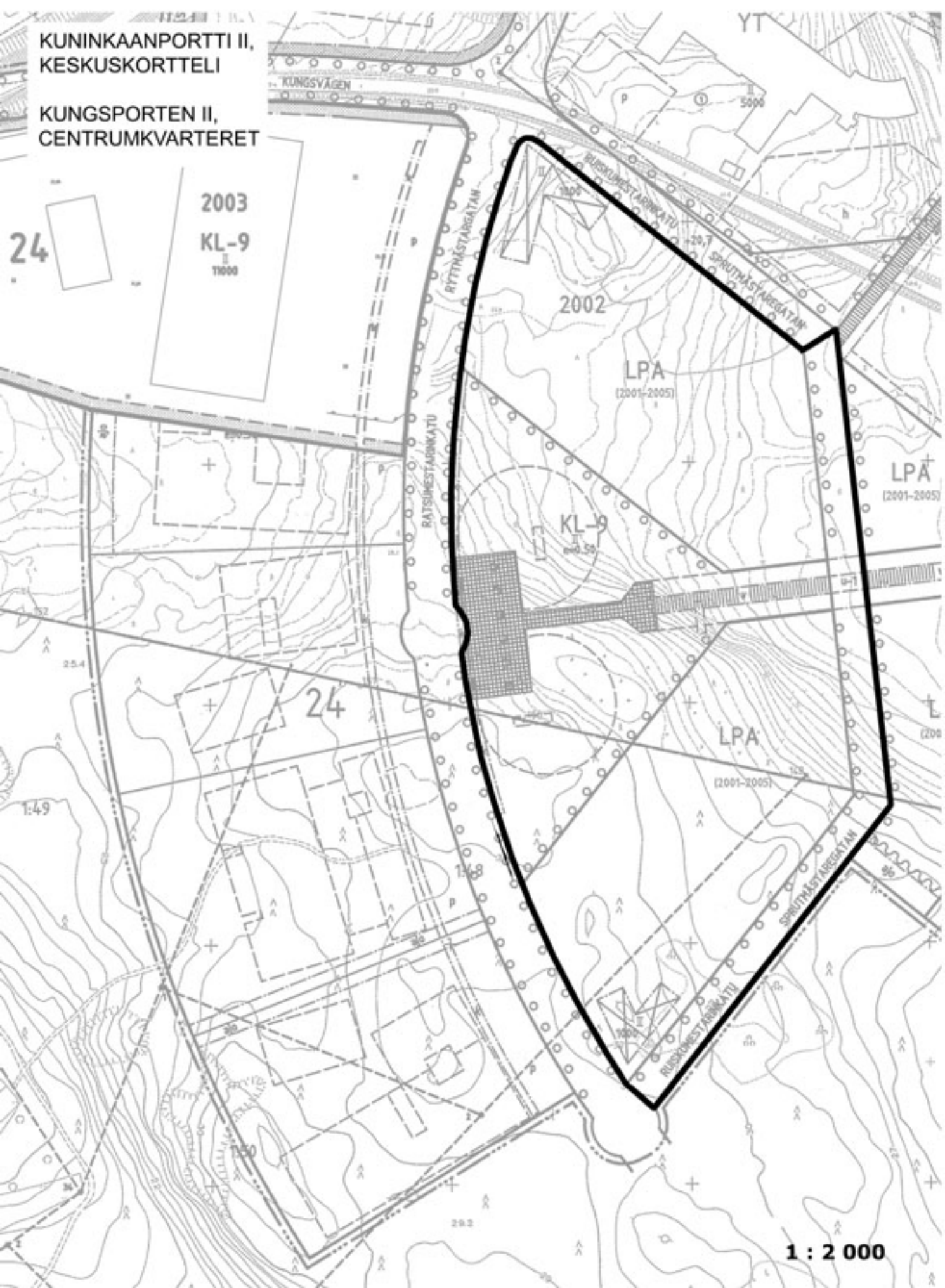
**ASEMA-
KAAVA-ALUE
DETALJ-
PLANEOMRÅDE**



1 : 10 000

KUNINKAANPORTTI II,
KESKUSKORTTELI

KUNGSPORTEN II,
CENTRUMKVARTERET



Porvoon Kaupunki

KÜNINKAANPORTTI II, KESKUSKORTTELI

24. kaupunginosa
Kortteli 2002 ja katualueet
Asemakaavan muutos

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

1 : 1000

KL-13

Läkerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myymälä-, työ-, toimisto-, näyttely-, tuotanto- ja varastotiloja sekä niihin liittyviä opetustiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa MRL:n 114 §:n mukaista yli 2000 m²:n suuruisia vähittäiskaupan myymälää. Korttelialueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköitä. Korttelialueelle saa sijoittaa Küninkaankortin palvelurakenteen kannalta tarpeellista kahvila- ja ravintolatilaa yhteensä enintään 500 k-m². Korttelialueelle sijoitettavien myymälöiden tulee olla kootaan vähintään 300 m² lukuunottamatta kahvila- ravintolatiloja. Sijoitettaessa korttelialueelle paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja, saa toimialaan liittyvien ohjeistustöiden osuus myymälän pinta-alasta olla enintään 20%, kuitenkin enintään 400 k-m². Tästä myyntipinta-alasta enintään kioskimyyntiin verrattavalla 100 k-m²:n alalla voidaan myydä elintarvikkeita ja ohjeistustöitä, jotka eivät liity toimialaan. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 50 k-m² liike-, toimisto- ja opetustilaa, 1 ap/ 300 m² varastotilaa, 1 ap/ 80 k-m² tuotantotilaa kohhti.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

①

Sitovan tonttijoon mukaisen tontin raja ja numero.

24

Kaupunginosan numero.

2002

Korttelin numero.

PORTTITORI

Kadun tai torin nimi.

5300

Rakennusalueen kerrosalaneliömetreinä.

kIIU

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostalun.

½ kIIU

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalasta luettavaksi tilaksi.

□

Rakennusala.

u

Uloke.

□

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

■

Istutettava alueen osa.

o o o o

Istutettava puurivi.

Katu.

■

Tori.

|||||

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

|||||

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliikennettä.

(2002)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

—o—

Ajoyhteys.

20 dB(A)

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolelta rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden eristävyyden läikennemeluä vastaan on oltava vähintään 20 dB(A).

Borgå stad

KUNGSPORTEN II, CENTRUMKVARTERET

Stadsdel 24
Kvarteret 2002 och gatuumråden
Detaljplaneändring

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

1 : 1000

KL-13

Kvarteretsområde för affärsbyggnader, där man får bygga butiks-, kontors-, utställnings-, produktions- och lagerbyggnader samt undervisningslokaler i anslutning till dessa. På kvarteretsområdet får enligt 114 § Markbvg. inte etableras en detaljhandelsaffär med över 2000 m²-vy. På kvarteretsområdet får placeras affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme. I kvarteretsområdet får man placera café- och restauranglokaler som är nödvändiga för servicestrukturen i Kungsporten sammantaget högst 500 m²-vy. De affärer som placeras i kvarteretsområdet skall vara minst 300 m² stora, med undantag av café- och restauranglokalerna. Om man placeras affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme på kvarteretsområdet får kompletterande produkter med anknytning till branschen utövers högst 20 % av affärens försäljningsyta, dock högst 400 vy-m². Av denna försäljningsyta får på högst 100 vy-m² som kan jämföras med kioskförsäljning säljas livsmedel och kompletterande produkter som inte har någon anknytning till branschen. Bilplatsfordran 1 bp/ 50 m²-vy affärs-, kontors- och undervisningsutrymme, 1 bp/ 300 m²-vy lagerutrymme, 1 bp/ 80 m²-vy produktionsutrymme.

LPA

Kvarteretsområde för bilplatser.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarterets-, kvartersdelens- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

①

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

24

Stadsdelensnummer.

2002

Kvarteretsnummer.

PORTTORGET

Namn på gata eller torg.

5300

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

kIIU

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

½ kIIU

Ett bråkdel framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som infäskas i våningsytan.

□

Byggnadsyta.

u

Utsprång.

□

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

■

Del av område som skall planteras.

o o o o

Trädrad som skall planteras.

Gata.

■

Torg.

|||||

För allmän gångtrafik reserverad del av område.

|||||

Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.

(2002)

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

—o—

Körförbindelse.

20 dB(A)

Beteckningen anger att mot denna sida av byggnadsytan bör byggnadens ytterväggar samt fönsters och andra konstruktioners ljudisolerings mot trafikbuller vara minst 20 dB(A).

KUNINKAANPORTTI II
KESKUSKORTTELI

KUNGSPORTEN II,
CENTRUMKVARTERET



YLEISET- JA ERITYISMÄÄRÄYKSET/ ALLMÄNNA- OCH SPECIALBESTÄMMELSER:

Pysäköintialueet on jäsenneltävä puu- ja pensasistutuksin enintään 30 autopaikan kokonaisuuksiksi.

Parkeringsområdet bör med träd och buskplanteringar indelas så att det uppstår parkeringenheter för högst 30 bilar.

Korttelin 2002 autopaikat saa sijoittaa korttelin 2002 autopaikkojen korttelialueelle.

Bilplatserna i kvarter 2002 får placeras på kvartersområdet för bilplatser i kvarter 2002.

Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen tai kulkuteinä. Istutuksista on laadittava istutussuunnitelma.

Den del av tomten som inte används för byggnader eller vägar skall planteras. En planteringsplan skall uppgöras.

Ratsumestarinkadun puoleiselle rakennusalan sivulle on rakennettava vähintään 4,5 metriä korkea yhtenäinen julkisivu asemakaavan selostuksessa esitettyjen periaatteiden mukaan. Julkisivu voidaan korvata yhfä korkealla aidalla. Aitaa ei tarvitse rakentaa huoltopihan portin kohdalle.

Vid byggnadsytans gräns mot Ryttnästargatan skall man bygga en minst 4,5 meter hög enhetlig fasad enligt principer i detaljplanebeskrivningen. Fasaden kan ersättas med ett lika högt staket. Staketet behövs inte byggas vid porten till servicegården.

Tontilla 3 julkisivu on rakennettava kiinni rakennusalan Ruiskumestarinkadun puoleiseen rajaan merkinnän osoittamalta pituudelta. Julkisivun alareunan tulee olla vähintään 3,5 metrin korkeudella kadun keskimääräisestä tasosta mitattuna. Kiinni rakennettava julkisivuosuus voidaan korvata erillisellä pääosin puuverhotulla säleiköllä asemakaavan selostuksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

På tomten 3 skall fasaden byggas fast i byggnadsytans gräns mot Sprutmästaregatan till den längd som betaaeckningen anvisar. Den nedre kanten av fasaden skall ligga minst 3,5 meter ovanför gafans genomsnittliga nivå. Den del av fasaden som byggs fast kan ersättas med en separat spalje som till största delen har träbektädnad i enlighet med principerna i detaljplanebeskrivningen.

Ulkovarastointiin ja ulkomyyntiin käytettävät alueet on aidattava peittävällä vähintään 1,8 metriä korkealla aidalla.

Område som används för förvaring och försäljning utomhus skall förses med minst 1,8 meter högt täckande staket.

Alueella on noudatettava asemakaavaselostukseen liittyviä rakennustapamääräyksiä.

De principer som anges i detaljplanebeskrivningen skall följas i området.

Jos rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta on alle neljä metriä, tulee rakenteellisin tai muin keinoin huolehtia palon leviämisen rajoittamisesta.

Om byggnadens avstånd från grannomtens gräns är mindre än fyra meter, skall det genom konstruktiva eller andra medel tillses att brandspridningen begränsas.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

Då man bygger på området bör man beakta ett radonsäkert byggande.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja sisältyy asemakaavaan.

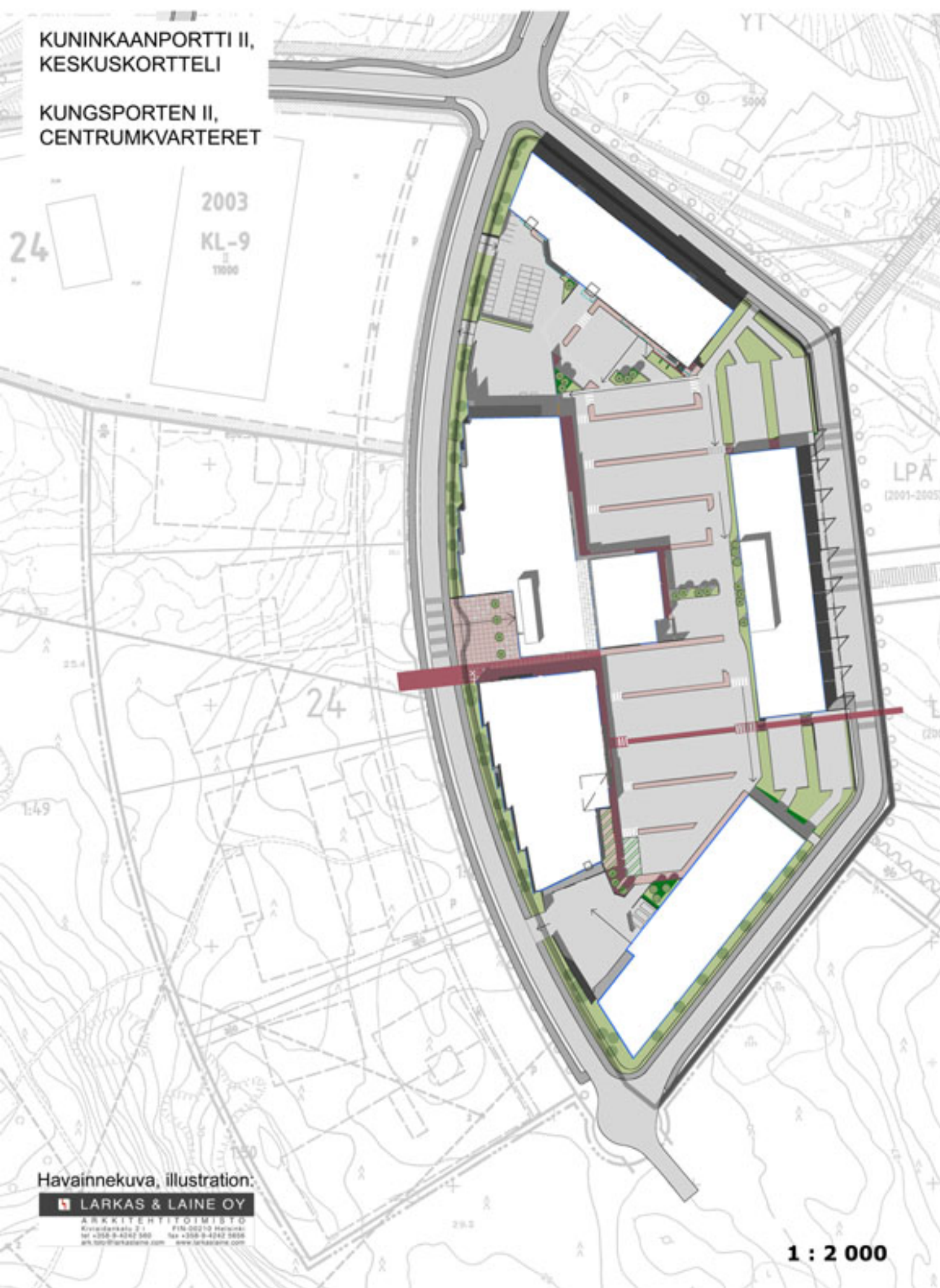
Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.

Koskee Porvoon kaupungin ylläpitämää kiinteistörekisterialuetta.

Berör fastighetsregisterområde som upprätthålls av Borgå stad.

KUNINKAANPORTTI II,
KESKUSKORTTELI

KUNGSPORTEN II,
CENTRUMKVARTERET



Havainnekuva, illustration:

 LARKAS & LAINE OY

ARKKITEHTITOIMISTO
Kruusikatu 2 FIN-00210 Helsinki
tel +358-9-4242 540 fax +358-9-4242 5506
arkk@larkas-laine.com www.larkas-laine.com

1 : 2 000

KUNGSPORTEN II, CENTRUMKVARTERET

1 (3)

STADSDELEN 24, KVARTER 2002 OCH GATUOMRÅDEN
RYTTMÄSTARGATAN, SPRUTMÄSTAREGATAN**PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING**

Nr 418	ÄNDRING AV DETALJPLAN
1. Planområde	Ändringen av detaljplanen berör användningsändamålet och parkeringsarrangemangen i ett kvarter i handels- och turistområdet i Kungsporten II. Planområdet utgör centralkvarteret i Kungsporten II. Området gränsar i väst i Kungsporten II-områdets matargata, Ryttmästargatan. I öster omger Sprutmästaregatan området från tre håll.
2. Bakgrunden till projektet	SRV Viitoset Oy har med stöd av samarbetsavtalet mellan bolaget och Borgå stad bett att staden vidtar åtgärder för att ändra detaljplanen för kvarteret 2002 i Kungsporten. Enligt den gällande detaljplanen är kvarteret ett kvartersområde för bilplatser (LPA), där bilplatser för de invidliggande kvarteren får placeras, samt ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL-9). Den kommersiella strukturen i handels- och turistområdet (Kungsporten II) avviker till parkeringslösningarna från den tilltänkta strukturen vid utarbetandet av den gällande detaljplanen. De företagen som finns kring centralkvarteret förutsätter att avståndet mellan affärerna och parkeringsområdena är så kort som möjligt. Detta har lett till att parkeringen sker på företagens egna tomter. I centralkvarteret 2002 behövs således inte omfattande parkeringsområden som tjänar flera kvarter. SRV Viitoset Oy och Arkkitehtitoimisto Larkas & Laine Oy har utarbetat ett utkast till området enligt vilket centralkvarteret bildar kärnan i den kommersiella helheten i Kungsporten. I centralkvarteret placeras även mindre kommersiella tjänster som kompletterar serviceutbudet av de stora affärerna i de omgivande kvarteren samt ett torgområde för mångsidig verksamhet. Parkeringen sker på två parkeringsområden inne i kvarteret. Det verkar realistiskt att bygga centralkvarteret enligt utkastet, eftersom SRV Viitoset Oy har på basis av utkastet redan ingått flera preliminära avtal med företag som skall etablera sig i området. Stadsstyrelsen beslutade 11.9.2006 (394 §) att ändringen av detaljplanen för kvarteret 2002 i stadsdelen 24 inleds.
3. Målet för planeringen	Målet är att ändra detaljplanen så att kvartersområdena för bilplatser ändras till kvartersområden för affärsbyggnader (KL).
4. Utgångsuppgifter (plansituation, verkställd plan osv.)	Allmänt: Planområdet är beläget i mitten av Kungsporten II, dit man vid utarbetandet av den gällande detaljplanen enligt de tilltänkta parkeringslösningarna skulle placera bilplatser för de intilliggande affärstomterna. En täckt gångförbindelse planerades genom området i riktning öst-väst, med vilken de olika delarna av Kungsporten II skulle anslutas till varandra. I mitten av området placerades även våningsyta för affärsbyggande. I området finns byggrätt för affärsbyggnader sammanlagt ca 8 200 m². Planområdet är ca 4,45 ha stort. Landskapsplan: Enligt sammanställningen av region- och landskapsplanerna 5.4.2002 är området ett område för tätortsfunktioner (A). Enligt utkastet till landskapsplanen 28.2.2005 är området en stor detaljhandelsenhet (KM).

	Generalplan: Enligt delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 15.12.2004) har området beteckning TP, område för arbetsplatser. Området ligger i ett bullerområde för motorvägen. Detaljplan: Detaljplanen för området godkändes 10.12.2003 och enligt den finns det kvartersområde för affärsbyggnader (KL-9) och kvartersområde för bilplatser (LPA) i området. Servitutsområden: Det finns inga servitut för området. Byggd miljö: Planområdet är obebyggt. Nordöst om området ligger Östra Nylands räddningsstation som blev färdig år 2004. Våren 2006 öppnades en stor järnaffär väster om området. Som bäst byggs flera affärsbyggnader i närheten av området och där pågår stora terrasserings- och grundläggningsarbeten. Invånare och arbetsplatser: För tillfället finns det inga arbetsplatser eller invånare i området. Naturmiljö: Området är inte ett grundvattenområde. Kommunalteknik: Det finns kommunalteknik i området.
5. De centrala konsekvenserna av planläggningen	De centrala konsekvenserna av planläggningen bedöms i förhållande till nuläget. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som en led i planläggningsprocessen. Följande konsekvenser bedöms: - Konsekvenserna för utvecklingen av service- och samhällsstrukturen - Konsekvenserna för naturmiljön och den byggda miljön - Konsekvenserna för trafikförhållandena och parkeringsarrangemangen i området - Konsekvenserna för handelns struktur i Borgå - Konsekvenserna för servicestrukturen i Kungsposten - Konsekvenserna för antalet specialaffärer i centrumet och dess utvecklingsförutsättningar
6. Intressenter	Markägare: Borgå stad Markägande grannar: 638-484-3-53-M602 (K-Järn): Kiint. Oy Hannunhelmi c/o Rautakesko Oy 638-24-2003-2 och 3 :IBI Selskab 20 c/o IBI Finland Oy 638-484-3-53-M603: Kauppahuone Laakkonen Oy Invånare och företag: Räddningsverket i Östra Nyland Övriga intressenter: Borgå Energi Ab Borgå Alnät Ab Sonera/Carrier Elisa Networks Oy Porvoon Alueverkko Oy Myndigheter osv. som hörs under planläggningen: Nylands miljöcentral Följande enheter inom Borgå stad: Fastighets- och mättningsavdelningen Gatuavdelningen Borgå Vatten Räddningsverket i Östra Nyland Byggnadstillsynen Hälsoskyddet Miljövården

	Nämnder: Planläggnings- och byggnadsnämnden Tekniska nämnden Miljövårdsnämnden	
7. Ordnande av deltagande och växelverkan	<u>Hörande i planeringsskedet: (MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 §)</u> Utkastet till plan och de övriga planläggningshandlingarna är framlagda på stadsplaneringsavdelningen, Krämaretorget B, 3 vån. samt på stadens websidor (www.borga.fi). Intressenterna bereds möjlighet att skriftligen framföra åsikter. Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna samt grannar som är markägare/-innehavare i planområdet att utkastet till plan är framlagt. Framläggningen meddelas dessutom med kungörelse på stadens officiella anslagstavla och i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itäväylä. <u>Preliminära utlåtanden</u>, s.k. remissbehandling: Kommentarer/preliminära utlåtanden av myndigheter, Borgå Energi -bolagen och Sonera. <u>Samråd:</u> På basis av de kommentarer som man får in ordnas vid behov samråd med olika intressenter. Innan planen godkänns förhandlas med dem som ansökt om planändringen. <u>Offentligt hörande: (MarkByggL 65 §, MarkByggF 27 §)</u> Förslaget till plan och de övriga handlingarna är offentligt framlagda på stadsplaneringsavdelningen, Krämaretorget B, 3 vån. samt på stadens websidor (www.borga.fi). Intressenterna bereds möjlighet att skriftligen framföra anmärkningar. Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna i planområdet, grannar som är markägare/-innehavare, vars hemkommun är på en annan ort samt dem som ansökt om planändringen att förslaget till plan är framlagt. Framläggningen meddelas dessutom med kungörelse på stadens officiella anslagstavla samt i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itäväylä. <u>Offentliga utlåtanden: (MarkByggF 28 §)</u> Nylands miljöcentral Miljövårdsnämnden Tekniska nämnden Hälsövärdcentralen, hälsoskyddet Vattenverkets direktion <u>Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning: (MarkByggL 65 § 2)</u> De som gjort en anmärkning och som skriftligt har begärt det skall underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till anmärkningen. <u>Meddelande om godkännandet av plan: (MarkByggL 67 §)</u> Ett skriftligt meddelande till Nylands miljöcentral och till dem som skriftligt begärt det. <u>Kungörelse om plan som vunnit laga kraft: (MarkByggF 93 §)</u> Meddelande på kommunens officiella anslagstavla och annons i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itäväylä.	
8. Tidsplan för planläggningsprojektet	Arbetet med detaljplaneändringen inleds i februari 2007. Målet är att stadsfullmäktige godkänner planändringen under år 2007.	
9. För beredningen ansvarar	stadsplaneringschef J. P. Pfeifer johan.pfeifer@porvoo.fi Stadsplaneringsavdelningen PB 23 06101 BORGÅ Besöksadress: Krämaretorget B, III vån.	planeringsassistent Liisa Laakso tel. 520 2720 liisa.laakso@porvoo.fi planläggare Pekka Mikkola tel. 520 2757 pekka.mikkola@porvoo.fi
Datum 21.2.2007, 24.4.2007	J.P.Pfeifer stadsplaneringschef	

KUNGSPORTEN II, CENTRALKVARTERET
STADSDELEN 24, KVARTERET 2002, TOMTERNA 1-7 OCH GATUOMRÅDEN
RYTTMÄSTARGATAN, SPRUTMÄSTAREGATAN

DETALJPLAN 418
ÄNDRING AV DETALJPLAN

1. Hörande i beredningsskedet (30 § MarkByggF)

Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet var framlagda enligt 30 § MarkByggF på stadsplaneringsavdelningen 28.2 - 23.3.2007. Det har inte lämnats anmärkningar mot planutkastet.

Kungörelser har varit uppsatta på stadens officiella anslagstavla och publicerats i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itäväylä. Den enda rågrannen är räddningsverket, av vilket man har bitt om ett preliminärt myndighetsutlåtande.

Preliminära utlåtanden (s.k. remissbehandling till 23.3.2007) har begärts och erhållits av följande:

REMISSBEHANDLING	
utlåtandet har getts av utlåtandet i förkortad version	stadsplaneringsavdelningens bemötande
Ledningen för teknik- och miljösektorn , Matti Arvinen 16.3.2007: Ledningen för projektet Kungsporten har beslutat att vid val av företag till området skall affärerna vara minst 300 m ² -vy stora. Detta krav finns dock inte med i planbestämmelserna.	Man har lagt till en bestämmelse om affärslokalernas minimistorlek i planen. I rekommendationen om tolkningen av markanvändnings- och bygglagens bestämmelser om styrning av placeringen av stora detaljhandelsenheter definieras hur man definierar specialvaror som kräver mycket utrymme. I rekommendationen nämns bl.a. att om en affärs huvudsakliga försäljningsartikel är en produkt som är utrymmeskrävande, är det frågan om en affär för specialvaror som kräver mycket utrymme. Därför skulle det inte ha varit nödvändigt att ställa minimikrav på affärens yta (Kontio - Santasalo: Rekommendation om tolkningen av affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme, 2000 s. 34). Genom att förbjuda placeringen av affärslokaler som är mindre än 300 m ² garanterar man nog att centralkvarteret inte speciellt påverkar antalet specialaffärer i centrumet eller dess utvecklingsförutsättningar.
Gatuavdelningen , Hanna Linna-Varis 4.1.2007: inga anmärkningar	-
Fastighets- och mättningsavdelningen, Maarit Ståhlberg	
Fastighets- och mättningsavdelningen , Terhi Pöllänen 16.3.2007: inga anmärkningar	-
Byggnadstillsynen , Ulf Blomberg 20.3.2007: Gångvägarna borde vara tydligare. Betydelsen av den utskjutande delen i kvarterets östra del samt principen och byggansvaret för parkeringsarrangemanget skall också presenteras tydligt. Det finns skillnader mellan plankartan och illustrationen.	Man har lagt till ett servitut för en gångväg på tomten 7. Beteckningen för den utskjutande delen på tomten 3 har gjorts tydligare. En bestämmelse om placeringen av bilplatserna lades till i plankartan. Avtal om placering av bilplatserna i LPA-kvartersområdet och de övriga praktiska arrangemangen ingås enligt vedertagen praxis i samband med tomtöverlåtelsen. Illustrationen är korrigerad.
Räddningsverket i Östra Nyland , Göran Westerlund 3.4.2007: Till de allmänna bestämmelserna skall läggas till en bestämmelse om hur nära man får bygga: "Byggnaden får byggas fast i tomtgränsen. Om byggnadens avstånd från tomtgränsen är mindre än fyra meter, skall det genom konstruktiva eller andra medel tillses att brandspridningen begränsas." Vid byggandet av vattenledningsnätet skall behovet av en brandpost beaktas.	I den största delen av planområdet är det inte möjligt att bygga fast i tomtgränsen eftersom byggnadstillsynens gräns i regel ligger minst två meter från tomtgränsen. Därför har man lämnat bort den första satsen från bestämmelsen enligt utlåtandet. För övriga delar har man lagt bestämmelsen till i planen.
Borgå vatten , K-G Björkell 19.3.2007: inga anmärkningar	-
Hälsoskyddet , Tiina Tiainen 26.3.2007: Området är beläget i närheten av motorvägen. Det är skäl att undersöka behovet av kraven på konstruktionernas ljudisolering. Den lätta trafikens säkerhet och smidiga förbindelser bör beaktas. Även den övriga trafikens behov skall undersökas då byggandet i området ökar.	Man har lagt till ett krav på ljudisolering för de byggnadstillsynens gränser som ligger mot motorvägen. Gatuavdelningen har undersökt både fordonstrafikens och den lätta trafikens behov i området och har inte ansett det vara nödvändigt att föreslå ändringar i utkastet till detaljplanen. De gator som leder runt området har tillräcklig kapacitet. Ryttmästargatan är till sin karaktär en tomtgata, varvid den lätta trafikens säkerhet längs de leder som byggs i gatuområdet är god. Gång- och cykelvägen som leder genom

	kvarteret är nio meter bred, varvid områdets roll som centralkvarteret som förenar verksamheterna i Kungsporten II har beaktats vid dimensioneringen av leden.
Miljöskyddet , Jukka Palmgren 1.3.2007: inga anmärkningar	-
Sonera/Carrier, Harry Andersson	
Porvoon Sähköverkko Oy, Magnus Nylander	
Kaukolämpö, Christer Allén	
Elisa Networks Oy, Heikki Nenonen	
Porvoon Alueverkko Oy, Jyrki Havukainen	
Nylands miljöcentral , Tarja Laine, Jussi Heinämies 4.4.2007: I beskrivningen skall man beskriva och bedöma planändringens betydelse som en del av verksamheten i Kungsporten och servicestrukturen i Borgå. Därutöver skall planens konsekvenser för antalet specialaffärer i Borgå centrum och dess utvecklingsförutsättningar bedömas. Man skall lägga till bestämmelser om affärslokalernas storlek i planen. Också konsekvenserna för parkeringsarrangemangen i de omgivande kvarteren skall bedömas.	De begärda bedömningarna beskrivs under punkten 5.4 (Konsekvenser av planen) i planbeskrivningen. Man har lagt till en bestämmelse om affärslokalernas minimistorlek i planen.
GRANNARNA	
638-484-3-53-M602 ja M604, "K-Järn": Kiinteistö Oy Hannunhelmi	
638-24-2003-2, "Markantalo-Lundia-Unikulma-Suomi Soffa": IBI Selskab 20 filial i Finland	
638-24-2003-3, "Hong Kong": IBI Selskab 20 filial i Finland	
638-484-3-53-M603 "Autotalo Laakkonen": Kauppahuone Laakkonen Oy	

2. Offentligt hörande (27 § MarkByggF)

Planutkastet och planhandlingarna hölls offentligt framlagda enligt 27 § i MarkByggF på stadsplaneringsavdelningen 30.5. - 29.6.2007. Mot planen lämnades inga anmärkningar.

Kungörelser har varit uppsatta på stadens officiella anslagstavla och publicerats i lokaltidningarna Uusimaa, Itäväylä och Borgåbladet.

Utlåtanden har begärts (före 29.6.2007) och erhållits av följande:

UTLÅTANDENA	
utlåtandet har getts av utlåtandet i förkortad version	stadsplaneringsavdelningens bemötande
Tekniska nämnden , 28.8.2007 § 104: En breddning av Ryttmästargatan skall tas med i beräkningarna. Rumsreserveringen för gatan är rätt knapp och grönremsorna måste eventuellt slopas. Nämndens utlåtande är att Ryttmästargatan skall breddas med två meter.	Förslaget till detaljplan har omarbetats så att centralkvarterets kant mot Ryttmästargatan har flyttats två meter mot centralkvarteret.
Räddningsverket i Östra Nyland , 15.6.2007: Detaljplanebeskrivningen sporrar till användning av trä i fasaderna. Trä uppfyller inte kraven på fasadmateriäl i byggnader av den föreslagna storleken. I detaljplanen bör tillåtas också användning av annat än trämaterial i fasadspjälverken	Punkten som gäller fasadmateriäl i detaljplanebeskrivningen har preciserats så, att det klarare framgår att brandbestämmelserna särskilt skall beaktas. Det är möjligt att använda trä i byggnader av den storlek som föreslås i detaljplanen enligt punkt 8.3.5 i Finlands byggbestämmelsesamling, med vissa begränsningar. Stadsplaneringsavdelningen önskar ändå framhäva vikten av att använda äkta trämaterial för att skapa ett stadsbildsmässigt helhetsintryck av området.
Miljövårdsnämnden , 27.6.2007 § 128: Inga anmärkningar.	-

Hälsoskyddssektionen 12.6.2007 § 38: Inga anmärkningar.	-
Vattenverkets direktion , 14.6.2007 § 46: Inga anmärkningar.	-
Nylands miljöcentral , Jussi Heinämies, Olli Miettinen 26.6.2007: Nylands miljöcentral har inget nytt att säga i ärendet	-

KUNINKAANPORTTI II,
KESKUSKORTTELI

KUNGSPORTEN II,
CENTRUMKVARTERET

