

DP 443

## Kungspporten, södra området



*Bild 1 3D-fotomontage över planeringsområdet 2019, snedflygbild.*

## DETALJPLANEBSKRIVNING

28.10.2021

# **1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER**

## **1.1 Identifikationsuppgifter**

**BORGÅ**

### **Kungsporten, södra området**

**Stadsdelen 24, kvarteret 2004, tomten 5 i kvarteret 2002 och tomten 7 i kvarteret 2001 samt gatu- och skyddsgrön-områden**

#### **Detaljplan**

##### **Behandling av detaljplanen:**

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 2019

Detaljplanen är offentligt framlagd:

Stadsutvecklingsnämnden 8.12.2020 (175 §)

Stadsutvecklingsnämnden 14.12.2021

Godkännande av detaljplanen:

Stadsfullmäktige i Borgå stad xx.xx.20xx

## **1.2 Planområdets läge**

Planeringsområdet ligger i Kungsporten vid motorvägen E18, söder om Ryttmästargatans och Sprutmästaregatans korsning. Lägeskartan följer som bilaga 1.

## **1.3 Planens namn och syfte**

Detaljplanens namn är Kungsporten, södra området och med detaljplanen strävas efter att utvidga Kungsportens kommersiella område mot söder med tomter som möjliggör affärsbyggande. Tomterna ökar utbudet av Borgå stads tomter. Dessutom möjliggörs byggande av gatuförbindelse över motorvägen mot Estbacka.

## 1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

|       |   |   |
|-------|---|---|
| 1     | BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER .....   | 1 |
| 1.1   | Identifikationsuppgifter .....  | 1 |
| 1.2   | Planområdets läge .....   | 1 |
| 1.3   | Planens namn och syfte .....  | 1 |
| 1.4   | Beskrivningens innehållsförteckning .....   | 2 |
| 1.5   | Förteckning över bilagor till beskrivningen .....   | 2 |
| 1.6   | Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen | 2 |
| 2     | SAMMANFATTNING .....  | 3 |
| 2.1   | Olika skeden i planprocessen .....  | 3 |
| 2.2   | Detaljplan .....  | 3 |
| 2.3   | Genomförande av detaljplanen .....  | 3 |
| 3     | UTGÅNGSPUNKTER .....  | 3 |
| 3.1   | Utredning om förhållandena i planområdet .....  | 3 |
| 3.1.1 | Allmän beskrivning av området .....   | 3 |
| 3.1.2 | Byggbarhet .....  | 3 |
| 3.1.3 | Naturmiljö och landskap .....   | 3 |
| 3.1.4 | Byggd kulturmiljö .....   | 3 |
| 3.1.5 | Kommunalteknik .....  | 3 |
| 3.1.6 | Trafik .....  | 3 |
| 3.1.7 | Markägarförhållanden .....  | 4 |
| 3.1.8 | Invånare .....  | 4 |
| 3.1.9 | Byggnadsbestånd .....   | 4 |
| 3.2   | Planeringssituation .....   | 4 |
| 3.2.1 | Landskapsplan .....   | 4 |
| 3.2.2 | Delgeneralplan .....  | 4 |
| 3.2.3 | Detaljplan .....  | 5 |
| 4     | OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN .....  | 5 |
| 4.1   | Behovet av detaljplanering .....  | 5 |
| 4.2   | Beslut om planeringsstart .....   | 5 |
| 4.3   | Deltagande och samarbete .....  | 5 |
| 4.4   | Mål för detaljplanen .....  | 6 |
| 5     | BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....   | 6 |
| 5.1   | Planens struktur .....  | 6 |
| 5.1.1 | Behandling av dagvatten .....   | 6 |
| 5.1.2 | Radonsäkert byggande .....  | 6 |
| 5.1.3 | Tomtindelning .....   | 6 |
| 5.2   | Områdesreserveringar .....  | 6 |
| 5.2.1 | Kvartersområden .....   | 6 |
| 5.2.2 | Gatu- och skyddsgrönområden .....   | 6 |
| 5.2.3 | Byggrätt .....  | 6 |
| 5.3   | Konsekvenser av planen .....  | 7 |
| 5.3.1 | Konsekvenserna för naturmiljön och landskapet .....                                       | 7 |
| 5.3.2 | Konsekvenser för den byggda miljön .....  | 7 |
| 5.3.3 | Konsekvenserna för samhällsstrukturen .....   | 7 |
| 5.3.4 | Konsekvenserna för trafikförhållandena i området .....                                    | 7 |
| 6     | GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN .....  | 8 |
| 6.1   | Planer som styr och åskådliggör genomförandet .....                                       | 8 |
| 6.2   | Genomförande och tidsplanering .....  | 8 |

## 1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. Lägeskarta
2. Utdrag ur detaljplanesammanställningen
3. Program för deltagande och bedömning
4. Sammandrag över hörande i utkastskedet
5. Bygganvisningar
6. Preliminär tomtindelningsskarta
7. Illustration över detaljplaneområde

## 1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

Utredning 1. Utredning om massbalans

## 2 SAMMANFATTNING

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

Planeringsområdet ingick i planlägningsprogrammet redan år 2008, men projektet genomfördes inte på grund av lagändringen som gällde placeringen av stora dagligvaruenheter. Nu finns det i området efterfrågan på affärer som kräver mycket utrymme, och landskapsplanen möjliggör mera affärsbyggande i området. Detaljplaneutkastet var framlagt år 2019 och detaljplaneförslaget på våren 2021. På grund av responsen på detaljplaneförslaget planerades gatorna i detaljplanen noggrannare, och detaljplanen läggs fram på nytt som förslag. Målet är att detaljplanen godkänns år 2022.

### 2.2 Detaljplan

Planeringsområdet ligger cirka 2 kilometer väst om Borgå centrum. Områdets storlek är ca 7 hektar. Genom detaljplanen bildas två tomter för affärsbyggnader, gator bredvid dem, område för allmän väg under jord och ett skyddsgrönområde. Tomten 5 i kvarteret 2002 har tagits med i detaljplaneförslaget eftersom gatuområdet har utvidgats.

### 2.3 Genomförande av detaljplanen

Genomförandet av detaljplanen styrs med bygganvisningar som följer som bilaga till beskrivningen. Området kan anslutas till kommunaltekniken, och byggandet kräver att gator byggs och tomter sprängs och jämnas ut. Detaljplanen innehåller en broreservering över motorvägen men för byggandet krävs att detaljplaneringen fortsätter söder om motorvägen.

## 3 UTGÅNGSPUNKTER

### 3.1 Utredning om förhållandena i planområdet



Bild 2 Ortobild över området 2018

Planeringsområdet ligger cirka 2 kilometer väst om Borgå centrum. Planeringsområdets storlek är ca 7 hektar. Området består till största delen av bergigt kalhugget område bredvid motorvägen E18, söder om Kungspörtens kommersiella område. Detaljplanen omfattar också

motorvägens kantzon och ett område som reserveras för en bro över motorvägen.

### 3.1.2 Byggbarhet

Jordmänen i planeringsområdet är i huvudsak berg. Jordmänen undersöktes år 2008, och på grund av borrhningarna som gjordes då har det gjorts en utredning om massbalans. Byggandet av tomterna förutsätter sprängningar och fyllningar. Målet är att jordmassorna som uppstår vid bearbetandet av jordmänen inte behöver föras bort eller att det inte behöver hämtas nya jordmassor till området eller åtminstone att mängden jordmassor som transporteras är så liten som möjligt. Man har varit tvungen att delvis avstå från målet för massbalans eftersom brytningen görs i etapper.

### 3.1.3 Naturmiljö och landskap

Planeringsområdet gränsar från motortrafikledens kant till Sprutmästaregatas kant. Området är i huvudsak lågväxt park och berg. Vid kanten av motorvägen finns en 30 meter bred trädremsa. Planeringsområdet har inga särskilda naturvärden. Området ligger högt i landskapet och på ett synligt ställe. Området syns från motorvägen i synnerhet från öst. Från väst ligger området betydligt högre än motorvägen som leder i en kanjon. Området som byggs syns alltså inte bra från väst. I norr ansluts området till Kungspörtens bebyggda kommersiella område.

### 3.1.4 Byggt kulturmiljö

Planeringsområdet är obebyggt. Norr om området, i Kungspörtens, finns affärsbyggnader. Nordväst om området finns några enstaka egnahemshus. Det närmaste huset ligger cirka 250 meter från planeringsområdet.

### 3.1.5 Kommunalteknik

Planeringsområdet kan anslutas till kommunaltekniken. Det leder en viktig vattenledning genom planeringsområdet vid dess östra kant. Vid planeringsområdets södra kant leder en gasledning vid motorvägen.



Bild 3 Vattenrör i området, ortobild år 2014.

Planeringsområdet gränsar till Sprutmästaregatan och ligger i ändan av Ryttmästargatan. Båda gator är matargator i Kungspörtens och trafiken på dem är inte så livlig.



Trafiken leder i huvudsak till affärerna och betonas därför vid infarten till Kungsporten i dess norra del. I dimensioneringen bereds till betydligt större trafikmängder på Ryttmästargatan.

### 3.1.7 Markägarförhållanden

Borgå stad äger planeringsområdet med undantag av området som reserverats för en bro över motorvägen. Motorvägen förvaltas av staten.

### 3.1.8 Invånare

I planeringsområdet finns inga bostadsbyggnader eller invånare.

### 3.1.9 Byggnadsbestånd

I området finns inga byggnader. Området ligger söder om de övriga byggnaderna i Kungsporten. Öster om området finns Eteras affärsbyggnad i två våningar, norr på andra sidan av Sprutmästaregatan finns en tom tomt och nordväst en lång affärsbyggnad som fortsätter mot norr och inrymmer många affärslokaler.

## 3.2 Planeringssituation

### 3.2.1 Landskapsplan

I landskapsplanen för Östra Nyland (fastställd 30.10.2014) har planområdet anvisats som utvecklingszon för tätortsfunktioner med objektsbeteckning handelsområde. Med beteckningen anvisas stora detaljhandelsenheter av regional betydelse utanför centrumområden.



### 3.2.2 Delgeneralplan

I delgeneralplanen för de centrala delarna som fullmäktige godkände år 2004 anvisas planeringsområdet som utredningsområde (SE). Ett utredningsområde betyder att områdets markanvändning inte är löst i generalplanen. Stadsfullmäktige beslutade år 2003 att i området placeras bl.a. två stora detaljhandelsenheter. Landskapsplanerna har dock inte gjort det möjligt att planlägga stora handelsenheter i Kungsporten enligt fullmäktiges önskemål.



Bild 5 Snedflygbild över Kungsporten 2019

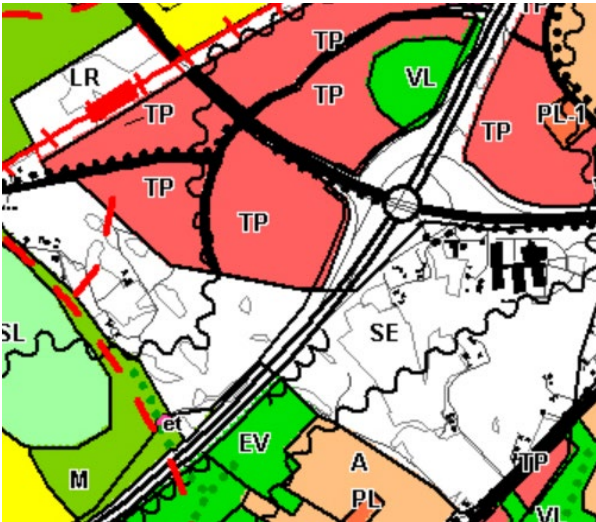


Bild 6 Utdrag ur generalplanen

Delgeneralplan för Kungsporten och Estbacka är aktuell i området. I utkastet till delgeneralplan utvecklas Kungsporten till ett regionalt centrum för stora handelsenheter och speciellt affärer som kräver mycket utrymme. I området finns drygt 50 000 m<sup>2</sup>-vy affärslokaler (bl.a. bil-, båt-, järn-, möbel och trädgårdsaffärer). Före år 2035 kan det byggas ca 75 000 m<sup>2</sup>-vy nya affärslokaler i området. Dimensioneringen av handeln i utkastet till delgeneralplan stämmer överens med landskapsplanen: det är möjligt att bygga totalt 125 000 m<sup>2</sup>-vy affärslokaler i området.

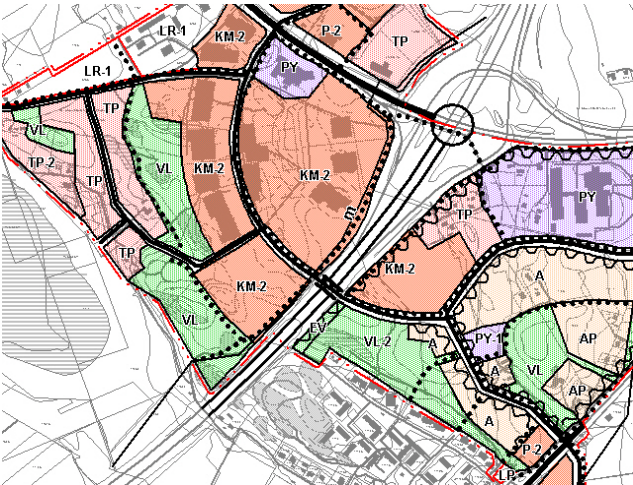


Bild 7 Utdrag ur utkast till delgeneralplan

### 3.2.3 Detaljplan

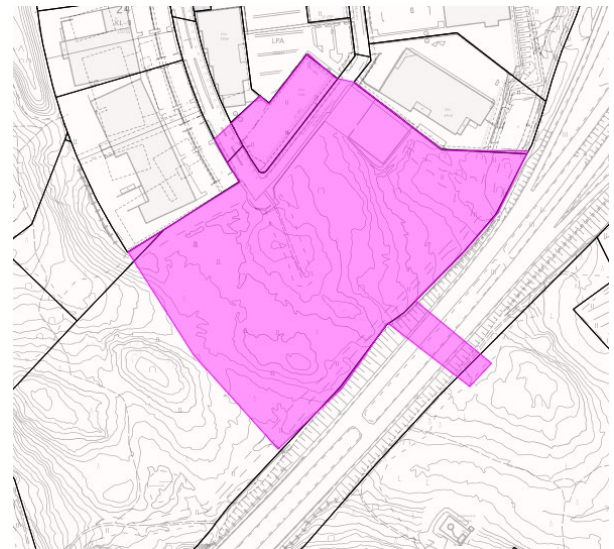
Nästan hela planeringsområdet saknar detaljplan. Vid planeringsområdets nordvästra del finns ändan av ett gatuområde i detaljplanen 357. I norr gränsar detaljplanen till detaljplanen 418 och i nordöst till detaljplanen 417. Detaljplaneändringen gäller också tomten 5 i kvarteret 2002 som togs med på grund av att gatuområdet utvidgades. Tomten ingår i detaljplanen 418, i vilken den har beteckning kvartersområde KL-13.

#### KL-13

Kvartersområde för affärsbyggnader, där man får bygga butiks-, kontors-, utställnings-, produktions- och lagerbyggnader samt undervisningslokaler i anslutning till dessa. På kvartersområdet får enligt 114 § MarkByggL

inte etableras en detaljhandelsaffär me över 2000 m<sup>2</sup>-vy. På kvartersområdet får placeras affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme. I kvartersområdet får man placera café- och restauranglokaler som är nödvändiga för servicestrukturen i Kungsporten sammanlagt högst 500 m<sup>2</sup>-vy. På kvartersområdet får kompletterande produkter med anknytning till branschen utgöra högst 20% av affärens försäljningsyta, dock högst 400 m<sup>2</sup>-vy. Av denna försäljningsyta får på högst 100 m<sup>2</sup>-vy som kan jämföras med kioskförsäljning säljas livsmedel och kompletterande produkter som inte har någon anknytning till branschen.

Bilplatsfordran: 1 bp/50 m<sup>2</sup>-vy affärs-, kontors- och undervisningsutrymmen, 1 bp/300 m<sup>2</sup>-vy lagerutrymme och 1 bp/80 m<sup>2</sup>-vy produktionsturymme.



## 4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

### 4.1 Behovet av detaljplanering

Med detaljplanen utvidgas det kommersiella området i Kungsporten genom att bilda nya tomter på stadens mark. Samtidigt möjliggörs trafiklösningar över motorvägen mot söder.

### 4.2 Beslut om planeringsstart

Detaljplanen och detaljplaneändringen har ingått i stadsplaneringens arbetsprogram sedan 2018.

### 4.3 Deltagande och samarbete

Deltagandet har genomförts enligt programmet för deltagande och bedömning (bilaga 4). Av programmet framgår intressenterna, deltagande och växelverkan. Det ordnades myndighetssamråd om detaljplanen 16.5.2019.

Programmet för deltagande och bedömning samt utkastet till detaljplan hölls framlagda i enlighet med 62 §



MarkByggL och 30 § MarkByggF 14.6–12.7.2019 och 5.8–16.8.2019 Samtidigt begärdes åsikter (preliminära utlåtanden) av myndigheter. Det lämnades fem utlåtanden om planen. Det lämnades inga åsikter om detaljplanneutkastet.

Detaljplaneförslaget var första gången framlagt 20.1 - 26.2.2021. Mot detaljplaneförslaget lämnades inga anmärkningar. Det lämnades sex utlåtanden om detaljplaneförslaget.

Efter detaljplaneförslaget undersöktes gatuområdenas funktionalitet noggrannare och konstaterades att det behövs en cirkulationsplats i korsningen av Ryttnästargatan och Sprutmästaregatan. I gatuområdet dimensionerades också busshållplatser. Dessa ändringar påverkade tomterna så mycket att detaljplanen läggs fram på nytt.

Utlåtandena i förkortade versioner och bemötandena till dem följer som bilaga 4.

#### 4.4 Mål för detaljplanen

Avsikten är att bygga ut Kungsportens kommersiella område, att utöka de kommersiella tjänsterna och att förbättra trafikförbindelserna.

## 5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 5.1 Planens struktur

Planens struktur är rätt så enkel. Den består av två tomter på båda sidorna av Ryttnästargatan, och det finns gatuområde mellan dem och norr om dem. Ett skyddsgrönområde anvisas vid motorvägen, och en tomt från kvarteret 2002 har tagits med för att utvidga gatuområdet. En bro över motorvägen leder i Ryttnästargatans förlängning.



Bild 9 Utdrag ur detaljplaneförslag, ortbild

### 5.1.1 Behandling av dagvatten

Enligt detaljplanens allmänna bestämmelser ska dagvattnet fördröjas. Motsvarande bestämmelse om dagvatten används i största delen av de nyare detaljplanerna i Borgå. I Kungsportens tidigare detaljplaner har fördröjningen av dagvatten inte beaktats, men dagvattnet som uppstår i området är en stor utmaning och kommande uppdateringar av detaljplaner kommer antagligen att innehålla bestämmelser om fördröjning av dagvatten.

### 5.1.2 Radonsäkert byggande

Vid byggandet i området ska radonsäkert byggande beaktas.

### 5.1.3 Tomtindelning

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i planen.

## 5.2 Områdesreserveringar

### 5.2.1 Kvartersområden

I detaljplanen anvisas kvartersområdena med beteckning KM-6, kvartersområde för affärsbyggnader, där en stor detaljhandelsenhet får byggas. Bestämmelsen har preciserats så att det i området kan placeras endast handel som inte konkurrerar med centrum. Dagligvaruhandel är förbjuden i området. Med bestämmelsen styrs handeln så att områdets kommersiella tjänster följer landskapsplanen och att de kommersiella konsekvenserna är ändamålsenliga.

#### KM-6

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras. I kvartersområdet får placeras sådan handel för specialvaror som kräver mycket utrymme och som inte konkurrerar med handeln i centrum (och som kunderna besöker sällan), exempelvis bil-, järn-, möbel-, trädgårds- och lantbruksaffärer. I kvartersområdet får inte placeras dagligvaruaffärer. Kravet på bilplatser: 1 bilplats/50 m<sup>2</sup>-vy affärslokaler, 1 bilplats/300 m<sup>2</sup>-vy lagerlokaler.

### 5.2.2 Gatu- och skyddsgrönområden

I gatuområdena bereds på trafik mot söder över bron. I korsningen av Ryttnästargatan och Sprutmästaregatan har dimensionerats en cirkulationsplats. Vid gatan har dimensionerats busshållplatser och en gång- och cykelväg. Vid bron bereds på det större utrymmet brons konstruktioner kräver. I Ryttnästargatans gatuområde anvisas en trädrad och vid Sprutmästaregatan en trädrad och på tomterna vid gatan områden som ska planteras. Vid motorvägen anvisas ett skyddsgrönområde, och i området leder en reservering för byggande av en gång- och cykelväg.

### 5.2.3 Byggrätt

Detaljplanen består av två tomter, varav tomten västerut har en byggrätt på 10 000 m<sup>2</sup>-vy (tomtexploatering

e=0.43) och tomten österut en byggrätt på 8 500 m<sup>2</sup>-vy (tomtexploatering cirka e=0.39).

### 5.3 Konsekvenser av planen

#### 5.3.1 Konsekvenserna för naturmiljön och landskapet

Naturmiljön i området består av bergigt förbuskat avverkningsområde som nu ändras till bebyggda tomter och gator. Planeringsområdet omges av bebyggda områden. I området som byggs finns inga betydande naturvärden. Konsekvenserna för naturmiljön är inte stora.

Efter att detaljplanen genomförs, ändras utsikten vid motorvägen. Med planeringsområdet utvidgas det kommersiella området att täcka en större del av motorvägens kant. Konsekvenserna för landskapet är dock ringa. Planeringsområdet i nuläget är inte värdefullt med tanke på landskapet. Byggnadernas fasader styrs med byggnadsvisningar så att de synliga fasaderna ska vara högklassiga.

#### 5.3.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Konsekvenserna för den byggda miljön är ringa. I planeringsområdet finns inga byggnader. Jämfört med det övriga kommersiella området i Kungsporten fortsätter detaljplanen för området typisk verksamhet och effektivitet.



Bild 10 Utdrag ur 3D-modell, i förgrunden parkeringsområdet med lägre höjdnivå, placering av byggnaderna på tomterna och bron över motorvägen.

#### 5.3.3 Konsekvenserna för samhällsstrukturen

Med planen förblir samhällsstrukturen enhetlig och utvidgas att gälla den obrukbara marken mellan motorvägen och Kungsporten kommersiella område. Detaljplanen kompletterar Kungsporten kommersiella område och utnyttjar dess kommunalteknik och gatuområden. Det kan konstateras att detaljplanen tätar området. Om bron över motorvägen byggs, nås tjänsterna bättre och möjligheterna att utveckla områdets kommersiella tjänster förbättras.

Större utbud av tjänster och bättre tjänster enligt landskapsplanen är planens kommersiella konsekvenser. Handels kvaliteten styrs så att den inte konkurrerar med handeln i centrum. Dagligvaruaffärer tillåts inte i området, varför servicenätet inte ändras förutom i fråga om

flera för området lämpliga kommersiella tjänster vars våningsytor inte överskrider det som anvisas i landskapsplanen.

#### 5.3.4 Konsekvenserna för trafikförhållandena i området

Trafiken i området ökar något då området byggs. Trafikmängderna är dock lämpliga för gatorna och dimensioneringen i området. Då en trafikförbindelse från Estbacka möjliggörs, möjliggörs en rutt för genomfartstrafik och ingång till Kungsporten från sydväst. Med denna ändring möjliggörs bättre tillgång till de kommersiella tjänsterna i Kungsporten och en rutt för kollektivtrafiken via Kungsporten till motorvägen.

Konsekvenserna för trafikmängderna är inte stora. Möjligheten till förbindelse från Estbacka över motorvägen påverkar trafikrutterna stort. Förbindelsen förbättrar tillgängligheten och erbjuder alternativa rutter till området samt möjliggör genomfart genom området. Förbindelsen förutsätter att detaljplaneringen framskrider söder om området, varför konsekvenserna kan ses först i framtiden då detaljplanerna genomförs och gatuförbindelsen mot söder byggs.

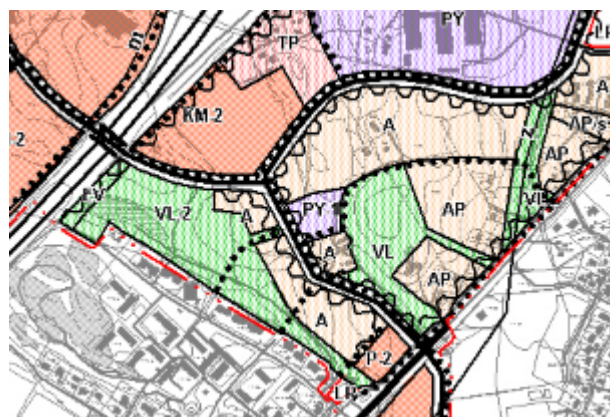


Bild 11 Utdrag ur utkast till delgeneralplan, i vilket syns de planerade gatusträckningarna mot söder och öst med svart och till vänster vägen över motorvägen. Vägen är en del av denna detaljplan.

För gång- och cykeltrafiken reserveras en vägkorridor vid motorvägen. Rutten stämmer överens med utkastet till delgeneralplan men korridoren fortsätter inte nordost om planeringsområdet i den nuvarande detaljplanen, varför byggandet av den förutsätter åtgärder utanför plane-



ringsområdet. Också gång- och cykelvägarna till Kungsporten skulle bli mångsidigare om gatuförbindelsen från Estbacka byggs och möjliggör trafik över motorvägen.



*Bild 12 Utdrag ur detaljplanesammanställning, ortobild över planeringsområdet mot nordöst. Det röda strecket anger en gång- och cykelväg som anvisas i utkastet till delgeneralplan men inte i detaljplanen.*

## 6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

### 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

För genomförandet av detaljplanen har utarbetats bygganvisningar. I bygganvisningarna styrs byggandet i synnerhet i fråga om byggnadernas fasader och ges allmänna anvisningar om användningen av tomterna, byggnadernas exteriörer och hanteringen av dagvattnet.

### 6.2 Genomförande och tidsplanering

Målet är att detaljplanen godkänns på våren 2022. Genomförandet kan inledas genast efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggandet på tomterna förutsätter sprängningar och utjämning. Gatuområdena kan byggas i etapper så att gaturummet som behövs för tomterna byggs innan de större gatuområdena mot söder och väst byggs. För att kunna bygga en bro över motorvägen förutsätts en detaljplan för området söder om motorvägen.

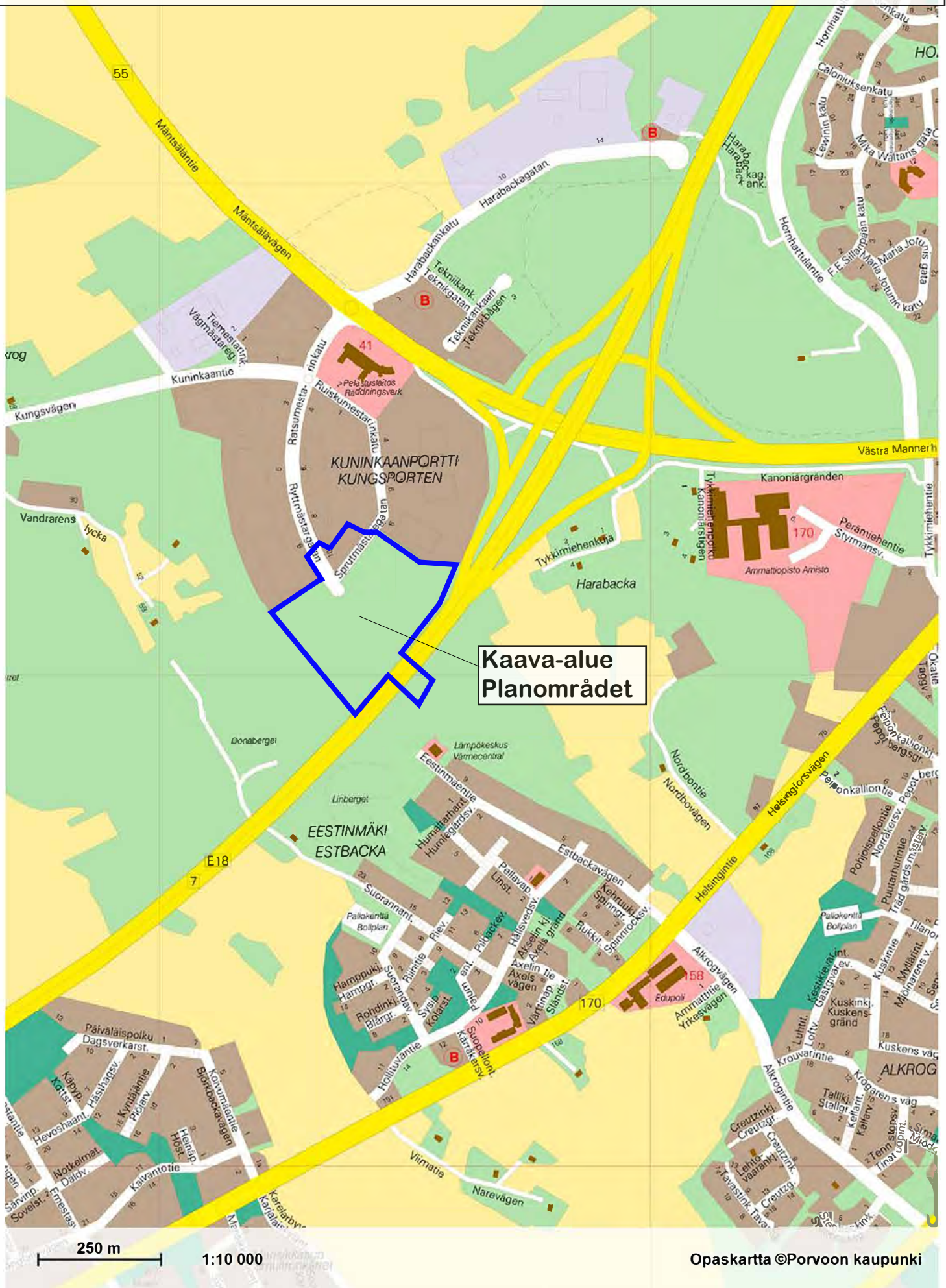
Borgå, xx.xx.2021

---

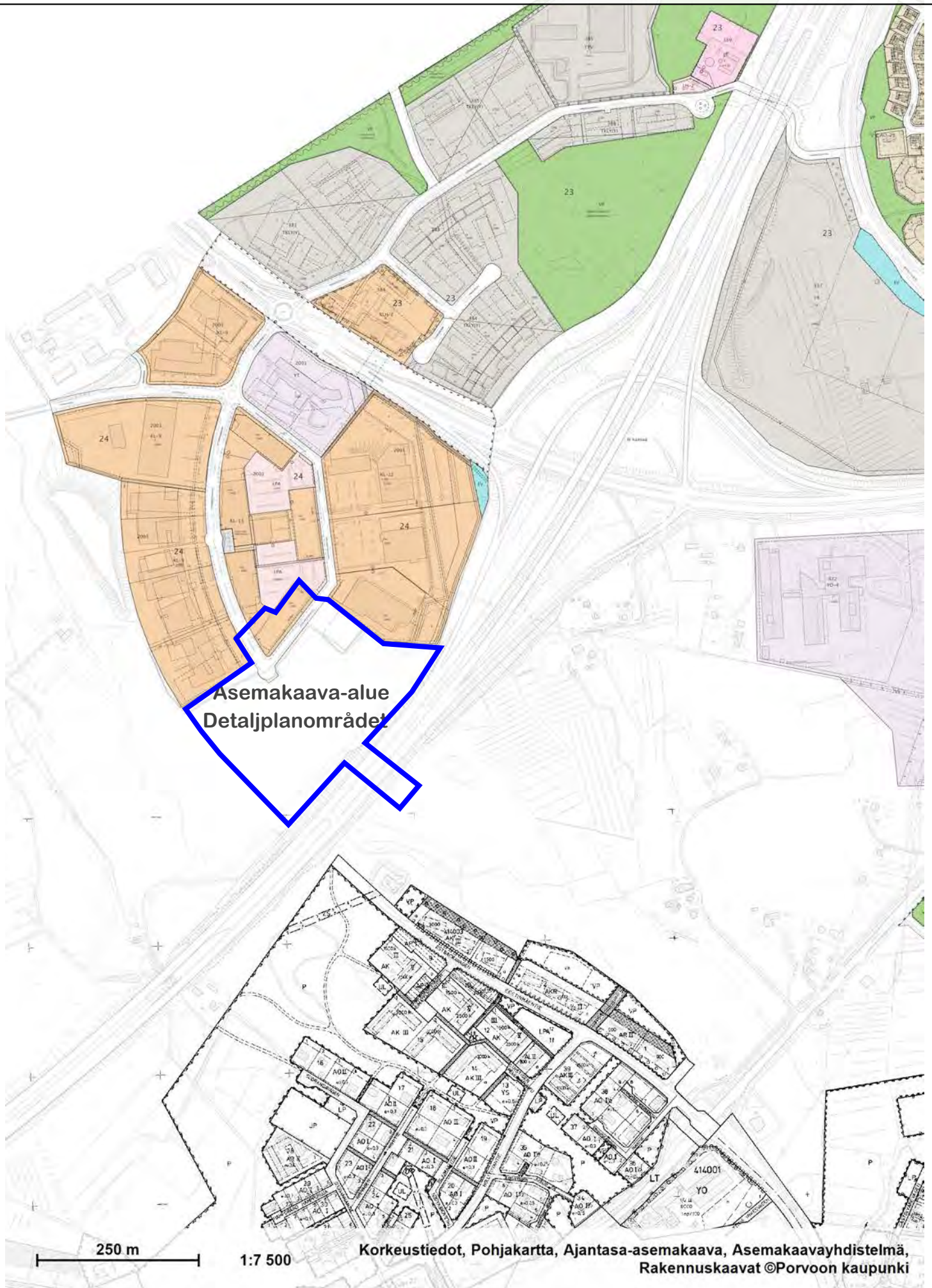
Johannes Korpijaakko  
planläggare

---

Dan Mollgren  
stadsplaneringschef









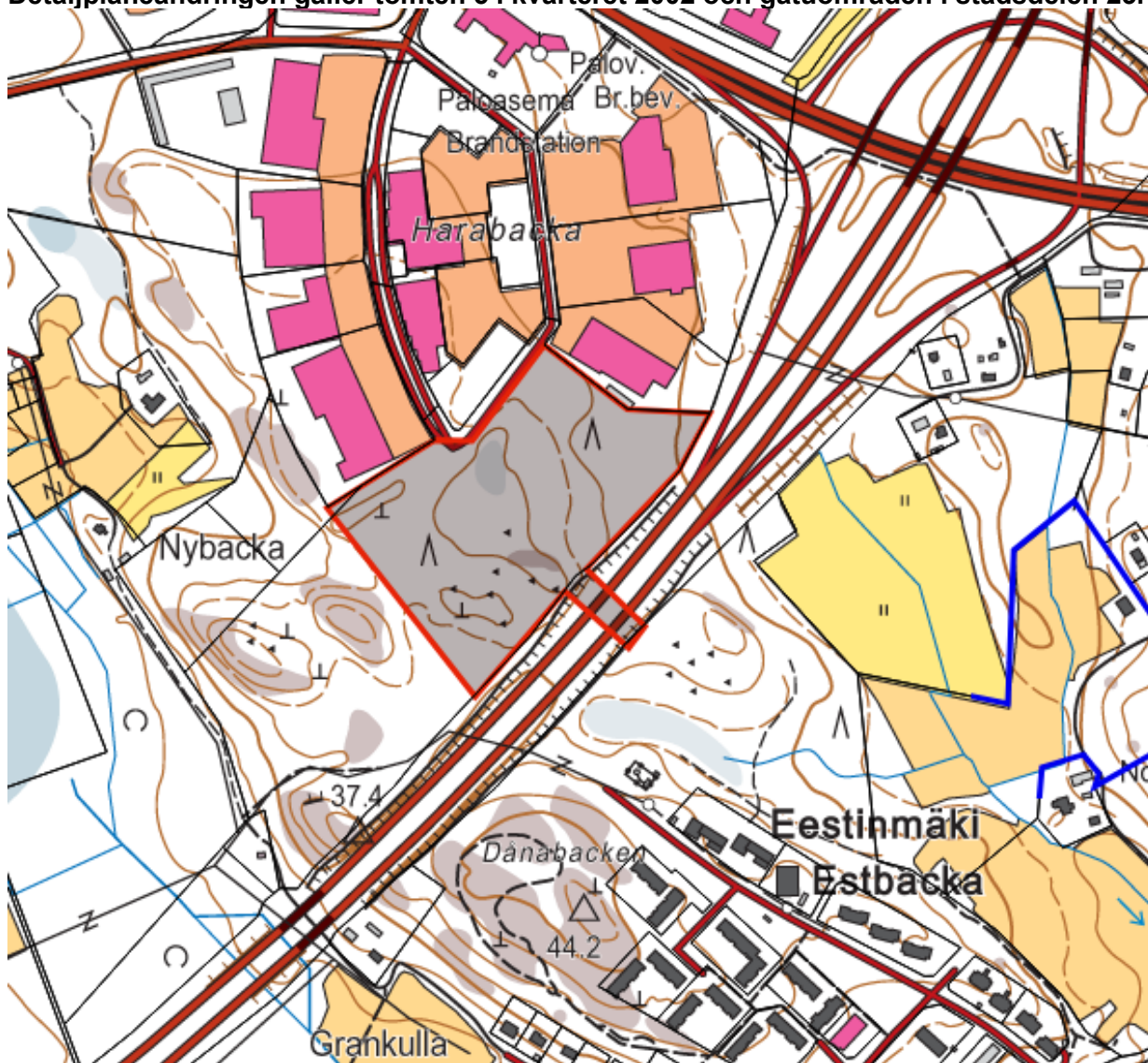
# PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

BORGA

## Kungsporten, södra delen

24. STADSDEL, TOMT 7 I KVARTER 2001, KVARTER 2004, TOMTEN 5 I KVARTERET 2002, ALLMÄN VÄG OCH GATUOMRÅDEN

Detaljplaneändringen gäller tomten 5 i kvarteret 2002 och gatuområden i stadsdelen 23.



Området ligger i södra delen av Kungsportens kommersiella område och består av två tomter, en gata och en bro över motorvägen.

### NR 443

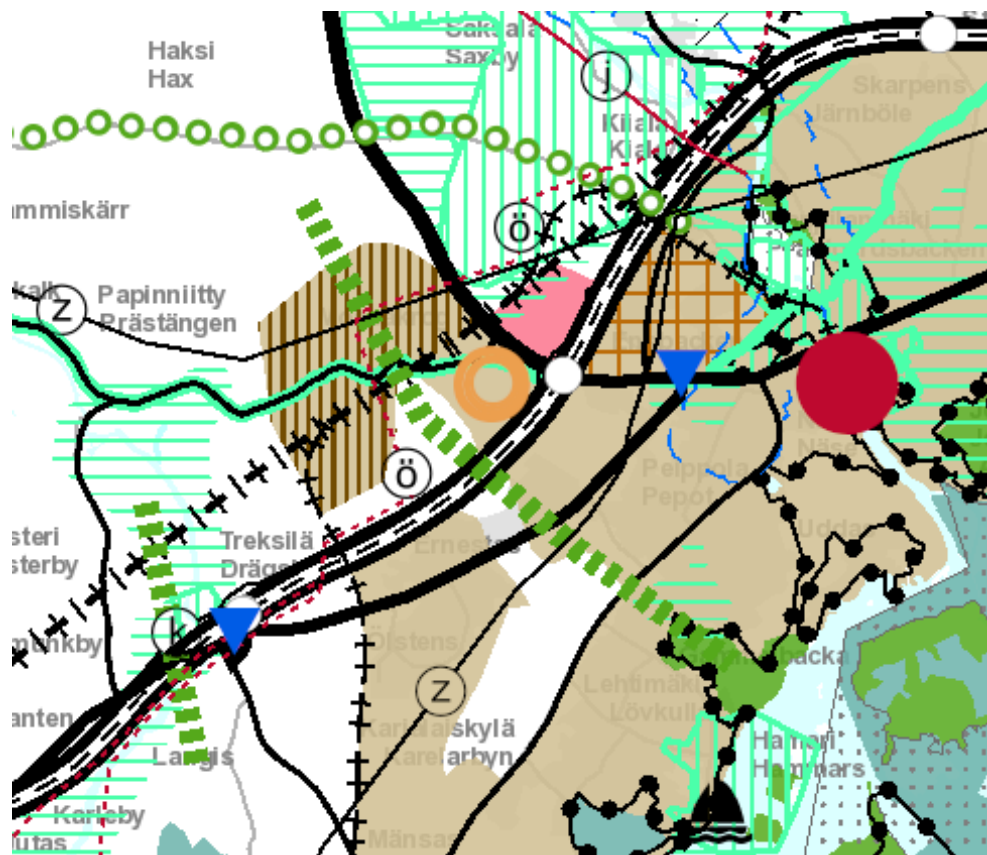
### DETALJPLAN OCH ÄNDRING AV DETALJPLAN

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| 1. Planeringsområde          | Detaljplaneområdet omfattar ett ca 7 ha stort område i södra delen av Kungsporten, i ändan av Ryttnästargatan och söder om Sprutmästaregatan.                              |
| 2. Bakgrunden till projektet | Utarbetandet av detaljplanen ingår i stadsplaneringens arbetsprogram för år 2019. År 2008 utarbetades för området en detaljplan som omfattade ett större område mot söder. |
| 3. Målet för planeringen     | Genom detaljplanen undersöks utvidgande av Kungsportens kommersiella område med två tomter mot söder och förlängning av Ryttnästargatan mot söder, över motorvägen E18.    |

4. **Utgångs-  
uppgifter**  
(plansituat-  
ion,  
genomfö-  
rande av  
plan osv.)

Landskapsplan:

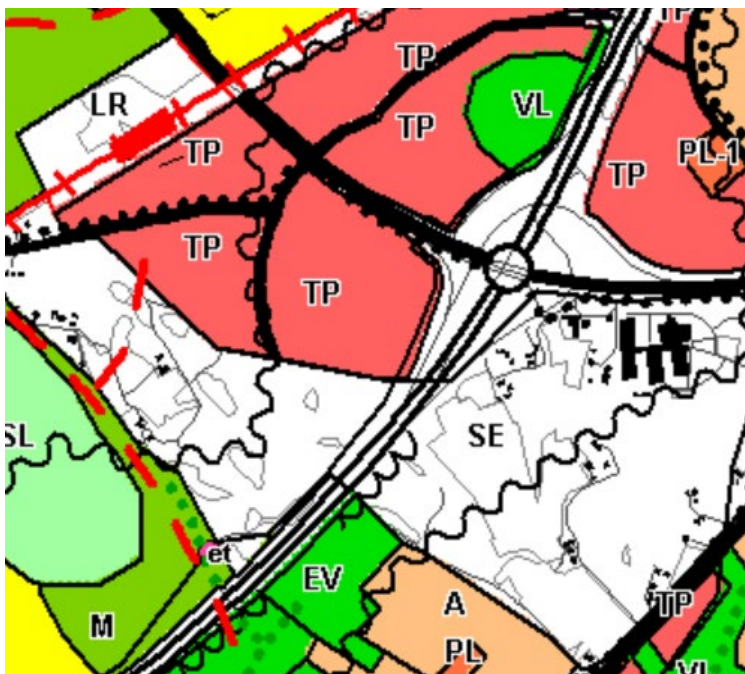
I landskapsplanen för Östra Nyland (fastställd 30.10.2014) har planområdet anvisats som utvecklingszon för tätortsfunktioner med objektsbeteckning handelsområde. Med beteckningen anvisas stora detaljhandelsenheter av regional betydelse utanför centrumområden.



1 Utdrag ur Östra Nylands landskapsplan

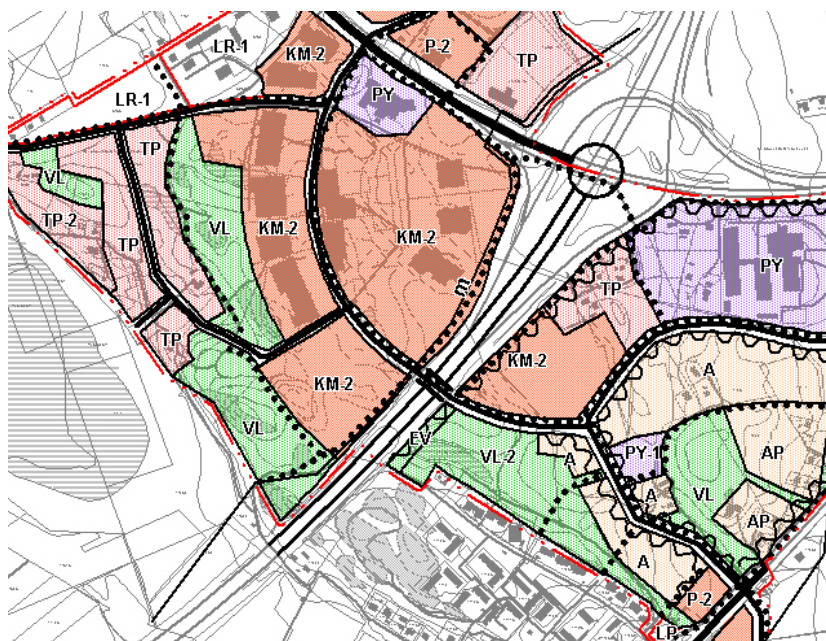
Generalplan: I delgeneralplanen för de centrala delarna som stadsfullmäktige godkände år 2004 anvisas området som utredningsområde (SE). Ett utredningsområde betyder att områdets markanvändning inte är löst i och med generalplanen. Fullmäktige beslutade år 2003 att i området placeras bl.a. två stora detaljhandelsenheter. Landskapsplanens lösningar har dock inte gjort det möjligt att planlägga stora handelsenheter i Kungsporten enligt fullmäktiges önskemål.





2 Utdrag ur delgeneralplanen för de centrala delarna

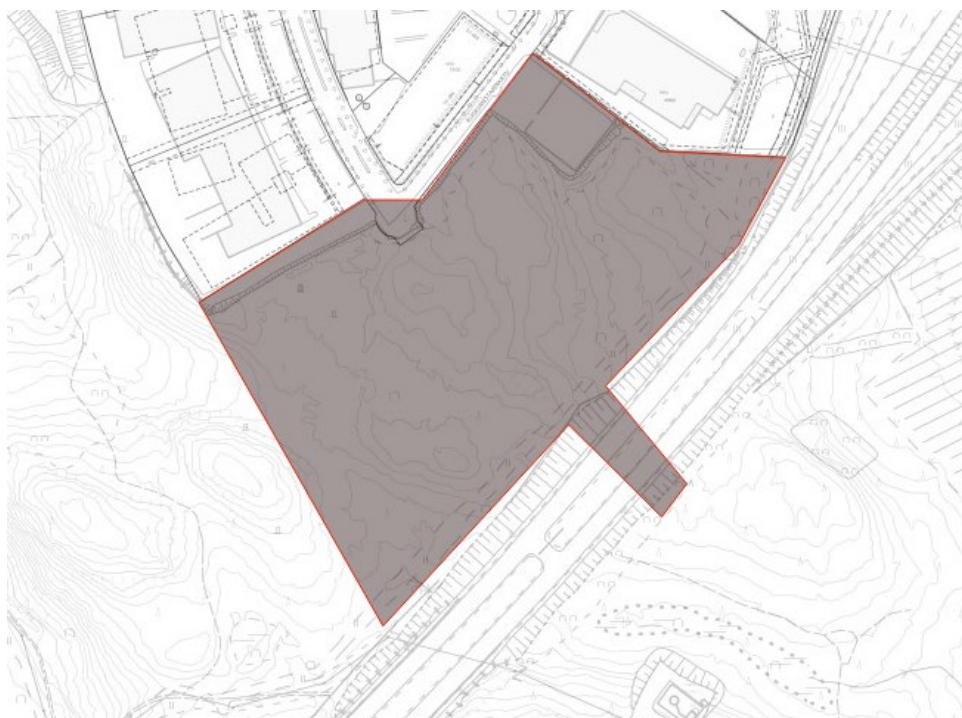
Delgeneralplan för Kungsporten och Estbacka är aktuell i området. I utkastet till delgeneralplan utvecklas Kungsporten till ett regionalt centrum för stora handelsenheter och speciellt affärer som kräver mycket utrymme. I området finns drygt 50 000 m<sup>2</sup>-vy affärslokaler (bl.a. bil-, båt-, järn-, möbel och trädgårdsaffärer). Före år 2035 kan det byggas ca 75 000 m<sup>2</sup>-vy nya affärslokaler i området. Dimensioneringen av handeln i utkastet till delgeneralplan stämmer överens med landskapsplanen: det är möjligt att bygga totalt 125 000 m<sup>2</sup>-vy affärslokaler i området.



3 Utdrag ur utkastet till delgeneralplan för Kungsporten och Estbacka

Detaljplan: En stor del av området saknar detaljplan. En del av ändan av gatuområdet i detaljplanen 357, som ligger nordväst om området, ligger i detaljplaneområdet. Tomten 5 i kvarteret 2002 från detaljplanen 418 har tagits med som detaljplaneändring eftersom det behövs mera utrymme i gatuområdena för en cirkulationsplats.





4 Utdrag ur detaljplanesammanställningen på baskartan

**Ägarförhållanden:**

Borgå stad äger området med undantag av bron över motorvägen E18, som förvaltas av Trafikledsverket.

**Invånare:** I planeringsområdet finns inga invånare.

**Byggbestånd:**

I området finns inga byggnader. Området ligger söder om byggnaderna i övriga Kungsporten. Öster om området finns Eteras affärsbyggnad i två våningar, norr på andra sidan av Sprutmästaregatan finns en tom tomt och nordväst en lång affärsbyggnad som fortsätter mot norr och inrymmer många affärslokaler.



5 Flygfoto av Kungsporten 2019

**Naturmiljö och landskap:**

Planeringsområdet gränsar från motortrafikledens kant till Sprutmästaregatans kant. Området är i huvudsak lågväxt park och berg. Vid kanten av motorvägen finns en 30 meter bred trädremsa. Området har inga särskilda naturvärden. Området ligger högt i landskapet och på ett synligt ställe. Det syns från motorvägen i synnerhet från öst. Från väst ligger området betydligt högre än motorvägen som leder i en kanjon. Området som byggs syns alltså inte bra från väst. Efter att bron byggs ändras utsikten vid motorvägen.



6 Utdrag av 3D-terrängmodell med ortobild 2014

Kommunalteknik:

Planeringsområdet gränsar till områden som har kommunalteknik. Genom planeringsområdet leder en gasledning och Borgå vattens vattenrör.

## 5. Grundläggande utredningar:

Följande utredningar har gjorts/görs för planområdet:

- Tidigare utredningar om trafiken och dagvattnet används.
- Trafikförbindelser i Kungsporten i Borgå, 2008, Ramboll
- Utredning av dagvatten i Kungsporten och Estbacka, 2016, A-Insinöorit

## 6. De centrala konsekvenserna av planläggningen

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

Följande konsekvenser bedöms:

- Konsekvenserna för naturmiljön och landskapet
- Konsekvenserna för samhällsstrukturen
- Konsekvenserna för trafikförhållandena i området

## 7. Intressenter

### 7.1 Markägare:

Borgå stad  
Vägförvaltningen

### 7.2 Markägande grannar:

### 7.3 Företag

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

### 7.4 Myndigheter och övriga aktörer:

Räddningsverket i Östra Nyland  
NTM-centralen  
Nylands förbund  
Försvarmakten

### 7.5 Enheter inom Borgå stad:

Koncernledningen  
Markpolitiken  
Stadsmätningen  
Kommuntekniken  
Byggnadstillsynen

## Miljövården

Social- och hälsovårdssektorn  
Miljöhälsovården

Borgå vatten

### 7.6 Organ

Stadsutvecklingsnämnden  
Hälsoskyddsektionen

### 7.7. Alla kommuninvånare

### 7.8 Alla andra som anser sig vara intressenter

## 8. Ordnande av deltagande och växelverkan

### Myndighetssamråd:

- Detaljplaneprojektet förutsätter myndighetssamråd (66 § 2 mom. MarkByggL). Myndighetssamrådet i inledningsskedet hölls 16.5.2019. Myndighetssamrådet i förslagsskedet hålls ...

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

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

### Samråd:

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

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

- **Planförslaget** och det övriga materialet hålls offentligt framlagda på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan och på Borgå stads webbplats [www.borga.fi](http://www.borga.fi). Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar.
- Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna i planområdet samt grannar som är markägare/-innehavare att förslaget till plan är framlagt. Staden meddelar dessutom om framläggningen med kungörelse på stadens webbplats samt i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyäly.

### Officiella utlåtanden: (28 § MarkByggF)

Hälsoskyddsektionen  
Räddningsverket i Östra Nyland  
Affärsverket Borgå vatten

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

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

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

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



**9. Tidtabell för planläggningsprojektet**

**10. För beredningen ansvarar**

Datum 26.10.2021

Kungörelse av plan som vunnit laga kraft (93 § MarkByggF):  
- Kungörelse på stadens webbplats [www.borga.fi](http://www.borga.fi).

Planläggningsarbetet inleddes våren 2015. Målet är att stadsfullmäktige i Borgå godkänner detaljplaneändringen under år 2019.

planläggare  
Johannes Korpijaakko  
tfn 040 489 5496  
[fornamn.efternamn@porvoo.fi](mailto:fornamn.efternamn@porvoo.fi)

planeringsassistent  
Christina Eklund  
tfn 040 489 5756  
[fornamn.efternamn@porvoo.fi](mailto:fornamn.efternamn@porvoo.fi)

Stadsplaneringen  
PB 23  
06101 BORGÅ

Besöksadress: Krämaretorget B, 3 vån.

Dan Mollgren  
stadsplaneringschef

## DETALJPLAN 443 KUNGSPORTEN SÖDRA DELEN

### HÖRANDE I UTKASKEDET - UTLÅTANDEN (30 § MarkByggF)

Programmet för deltagande och bedömning samt utkastet till detaljplan hölls framlagda i enlighet med 62 § 6 MarkByggL och 30 § MarkByggF 14.6–12.7.2019 och 5.8–16.8.2019

| Utlåtandet i förkortad version   | Stadsplaneringens bemötande och konsekvenser för innehållet i detaljplaneförslaget  |
|--|---|
| <p><b>Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland</b><br/>           Detaljplanen stämmer överens med landskapsplanen.<br/>           Bron över motorvägen ska i sin helhet anvisas som gatuområde och med tilläggsbeteckning y. Verksamhetsprincipen ska läggas till i bestämmelsen om dagvatten.</p> | <p><b>Bemötande:</b><br/>           Förslaget till detaljplan ändras enligt utlåtandet.<br/> <b>Ändringar i detaljplanen:</b><br/>           Delen över motorvägen har ändrats till gatuområde. Bestämmelsen om dagvatten har preciserats.</p>  |
| <p><b>Borgå vatten</b><br/>           Området för vattenledningen bör ändras till skyddsgrönområde eftersom det är frågan om en huvudvattenledning.</p>  | <p><b>Bemötande:</b><br/>           Med tanke på detaljplanen skulle ändring av hela utrymmet för ledningen på ett betydande sätt ändra storleken och användbarheten av tomten som byggs. Därför är en omfattande reservering för servitut en mer ändamålsenlig lösning.<br/> <b>Ändringar i detaljplanen:</b><br/>           Inga ändringar.</p> |
| <p><b>Nylands förbund</b><br/>           Detaljplanen stämmer överens med landskapets mål. Vi rekommenderar att gång- och cykeltrafikens förbindelser i Kungsportens område främjas. Bron över motorvägen skulle ansluta området bättre i stadsstrukturen och rekommenderas starkt.</p>                  | <p><b>Bemötande:</b><br/>           Gång- och cykeltrafikens förbindelser har beaktats i denna detaljplan. Lösningarna i den gällande detaljplanen (nordöst från planeringsområdet) hindrar byggande av en korridor för gång- och cykeltrafiken vid motorvägen.</p>   |
| <p><b>Räddningsverket i Östra Nyland</b><br/>           Inga anmärkningar.</p>   | <p><b>Bemötande:</b></p>  |
| <p><b>Miljöhälsovården</b><br/>           Inga anmärkningar.</p>   | <p><b>Bemötande:</b><br/>           -</p>   |
| <p><b>Kommuntekniken</b><br/>           Plantering av träd ska beaktas vid brytningar. Under jorden ska finnas ett en meters växtunderlag.</p>   | <p><b>Bemötande:</b><br/>           Utrymmet som behövs för träden vid gatan är bra att beakta vid brytningar. Beslut om brytningar fattas i processerna efter detaljplanen.</p>  |

### HÖRANDE I FÖRSLAGSSKEDET - UTLÅTANDEN (28 § MarkByggF)

Detaljplaneförslaget hölls framlagt i enlighet med 27 § i MarkByggF 20.1-26.2.2021. Samtidigt begärdes myndighetsutlåtanden, 28 § MarkByggF. Det lämnades sex utlåtanden om planförslaget.

| Utlåtandet i förkortad version   | Stadsplaneringens bemötande och konsekvenser för innehållet i detaljplaneförslaget                       |
|--|--|
| <p><b>1. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland</b><br/>           Utlåtandet som NTM-centralen lämnade vid beredningsskedet har beaktats bra. NTM-centralen har inget att anmärka mot planförslaget.</p> | <p><b>Bemötande:</b><br/>           -<br/> <b>Ändringar i detaljplaneförslaget:</b><br/>           -</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>2. Nylands Förbund</b></p> <p>I den gällande och i den godkända etapplanen för östra Nyland (gäller inte ännu) har i området anvisats ett område för detaljhandelsenhet av regional betydelse, där maximidimensioneringen är 125 000 m<sup>2</sup>-vy. Detaljplaneförslaget stämmer överens med landskapsplanen. I planförslaget beaktas de ramvillkor landskapsplanen ställer för handels kvalitet och dimensionering: i detaljplanebeskrivningen konstateras att våningsytan för kommersiella tjänster, som detaljplanen möjliggör, ryms inom landskapsplanens gränser. Planen möjliggör inte dagligvaruhandel i området.</p> <p>Markanvändningen enligt detaljplaneförslaget kompletterar det befintliga handelsområdet och stöder sig alltså till den befintliga strukturen och utnyttjar den befintliga infrastrukturen, vilket stämmer överens med målen och planeringsprinciperna i den gällande och i den nya godkända landskapsplanen.</p> <p>En ny bro skulle ansluta området bättre till stadsstrukturen söder om motorvägen och skulle sannolikt förbättra tillgängligheten av Kungsportens område också för gång- och cykeltrafiken. En ny bro skulle också förbättra anslutningen av det möjliga i landskapsplanen anvisade nya området kring stationen till den befintliga stadsstrukturen.</p> | <p><b>Bemötande:</b></p> <p>-</p> <p><b>Ändringar i detaljplaneförslaget:</b></p> <p>-</p>   |
| <p><b>3. 1. Logistikregementet/Staben</b></p> <p>Vid byggnadsarbetena ska beaktas Försvarmaktens kabellinjer som eventuellt leder i området eller i närheten av området. Läget av linjerna ska utredas minst tio (10) arbetsdagar innan byggarbetet påbörjas.</p>  | <p><b>Bemötande:</b></p> <p>Försvarmaktens kabellinjer har beaktats på rätt sätt vid planläggningsarbetet.</p> <p><b>Ändringar i detaljplaneförslaget:</b></p> <p>-</p>  |
| <p><b>4. Räddningsverket i Östra Nyland</b></p> <p>Då antalet stora affärslokaler i området ökar, ska tillgången till släckvatten beaktas vid byggandet av infrastrukturen. För att garantera tillgången till släckvatten ska det vid korsningen av Ryttmästargatan/Sprutmästaregatan byggas en släckvattenstation med tillräckligt stor effekt (minst 40 l/s), om en sådan inte ännu finns.</p> <p>Behovet av räddningsvägar på fastigheterna ska beaktas vid placering av byggnaderna.</p> <p>Bron över vägen E18 ska planeras så att den bär tunga räddningsfordon (minst 32 ton). Bron kommer sannolikt att användas också för larmutryckningar, och på det sättet förbättra aktionsberedskapstiderna som krävs i Anvisningen för planering av aktionsberedskapen inom räddningsväsendet (Inrikesministeriets anvisning) som vid några olyckstyper för tillfället är svåra att uppnå.</p>  | <p><b>Bemötande:</b></p> <p>Det finns redan brandposter i Kungsporten. Den närmaste brandposten finns vid Sprutmästaregatan i detta detaljplaneområdes norra hörn, och den näst närmaste vid Ryttmästargatan cirka 160 meter från kvartersområdet. Avsikten är inte att bygga nya brandposter. Räddningsvägarna anvisas vid bygglovsskedet. Detaljerna för bron över vägen E18 (till exempel bärigheten) bestäms då planeringen av bron är aktuell.</p> <p><b>Ändringar i detaljplaneförslaget:</b></p> <p>-</p> |
| <p><b>5. Borgå vatten</b></p> <p>Borgå vattens behov har beaktats i planen för södra delen av Kungsporten.</p>   | <p><b>Bemötande:</b></p> <p>-</p> <p><b>Ändringar i detaljplaneförslaget:</b></p> <p>-</p>   |
| <p><b>6. Miljöhälsosektionen</b></p> <p>Vid planeringen av området för affärsbyggnader bör man beakta fotgångarna samt användningen av kollektivtrafik vid ankomst till platsen.</p>   | <p><b>Bemötande:</b></p> <p>Mellan Kungsporten och centrum leder en gång- och cykelväg längs Västra Mannerheimleden. Vid den fortsatta planeringen av</p>  |



|   |  |
|---|--|
| <p>I närheten av livligt trafikerade vägar ska byggnadernas tilluftsventiler placeras så att föroreningar från trafiken inte förs in i byggnaderna.</p> <p>Placeringen av en eventuell återvinningsstation i området får inte medföra sanitära olägenheter.</p> <p>Miljöhälsosektionen har inget annat att anmärka i ärendet.</p> | <p>trafikstationen och utvecklingsplanen för Borgå parkgata förbättras gång- och cykeltrafikens förbindelser mot centrum. Den nya bron från Kungsporten till Estbacka som anvisas i denna detaljplan kommer att förbättra gång- och cykeltrafikens förbindelser.</p> <p>Förbi Kungsporten, längs Ryttmästargatan eller Mäntsälavägen, kör flera bussar på vardagarna (måndag-fredag). Mellan Borgå och Hindhår kör cirka 15 bussar mot båda håll, och stadstrafikens linje nummer 1A kör ungefär en gång i en halv timme från Hara-backagatan till Mäntsälavägen. Bussar kör också mellan Borgå och Mäntsälähållet. På lördagar och söndagar kör nästan inga bussar. Utbudet av turer förbättras i och med att efterfrågan växer, och i framtiden kan linjerna förbättras betydligt i och med byggandet av den nya bron i Estbacka. Turer kan köras till exempel via Ryttmästargatan direkt mot Estbacka.</p> <p>De övriga faktorer i utlåtandet avgörs vid bygglovsskedet.</p> <p><b>Ändringar i detaljplaneförslaget:</b></p> <p>-</p> |
|---|--|

# Bygganvisningar

Detaljplan 443 Kungsporten, södra området

**BORGÅ STAD**

16. novemberta 2021

Skrivits av KORPIJAAKKO JOHANNES

# Bygganvisningar

## Detaljplan 443 Kungsporten, södra området

### Innehåll

|   |          |
|---|----------|
| <b>PLANERING AV BYGGNADER .....</b>                       | <b>2</b> |
| FASADER .....   | 2        |
| <b>TOMT A .....</b>                                       | <b>2</b> |
| <b>TOMT B .....</b>                                       | <b>3</b> |
| UTFORMNING AV BYGGNADSMASSA .....                         | 4        |
| FÄRGSÄTTNING .....  | 4        |
| TAK .....   | 4        |
| <b>PLANERING AV ÖVRIGA KONSTRUKTIONER OCH GÅRDAR.....</b> | <b>4</b> |
| SKYDDSTAK .....   | 4        |
| REKLAMANORDNINGAR OCH REKLAMPYLONER .....                 | 4        |
| INHÄGNADER .....  | 4        |
| PLANTERINGAR .....  | 5        |
| TRAFIKREGLERINGAR .....                                   | 5        |
| ANVÄNDNING AV TOMT .....                                  | 5        |
| <b>DAGVATTEN .....</b>                                    | <b>6</b> |
| ÅTGÄRDER OCH MÅL.....                                     | 6        |
| DIMENSIONERING .....                                      | 6        |
| LÖSNINGSMODELLER.....                                     | 7        |



# Byggnavvisningar

Detaljplan 443 Kungsporten, södra området

## Planering av byggnader



## Fasader

### Tomt A

Tomt A syns från nästan alla riktningar från Kungsporten och motorvägen. Bäst syns den dock då man kommer från väster längs Ryttmästargatan och mot motorvägen. Fasaden mot Ryttmästargatan ska ha hög kvalitet. Största delen av fasaderna mot de viktigaste utsiktsriktningarna ska vara av glas eller annat speciellt högklassigt material. Annars kan fasadmaterialet väljas fritt. Vid val av materialet ska dock fästas uppmärksamhet vid att materialet är högklassigt och finslipat och att det åldras vackert. Byggnadens hörn som syns från motorvägen ska planeras noggrant och belysas vid mörker. Fasaden mot

Sprutmästaregatan ska disponeras så att längden på den enhetliga fasaden är högst 10 meter. Disponeringen ska göra väggens långa massa lättare.

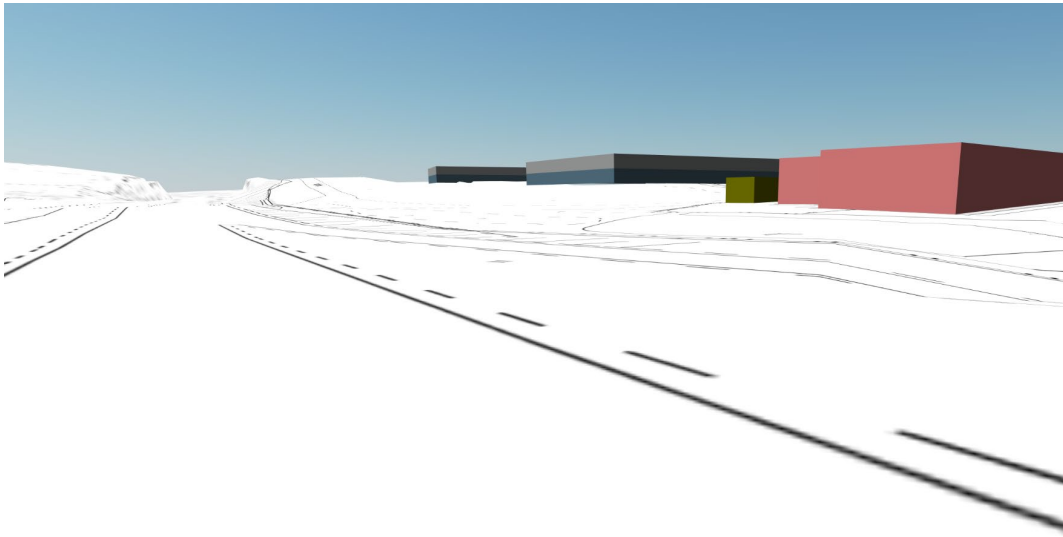


BILD 1 BYGGNADERNA FRÅN MOTORVÄGEN FRÅN ÖST. DEN RÖDA BYGGNADEN ÄR ETERAS BYGGNAD SOM REDAN FINNS. DE BLÅGRÅA BYGGNADERNA ÄR DETALJPLANENS BYGGNADER.

## Tomt B



BILD 2 UTDRAG UR 3D-MODELL. MED GRÖNT ANVISAS FASADERNA MOT DE HUVUDSAKLIGA UTSIKTSRIKTNINGARNA OCH MED GULA PILAR DE HUVUDSAKLIGA UTSIKTSRIKTNINGARNA.

## Utformning av byggnadsmassa

Byggnaderna kan ha en eller två våningar. Fasaden ska vara minst 4,5 meter hög mätt från markytan till skärningspunkten av fasaden och taket (långa sidan).

Byggnadernas servicegård ska placeras så att den inte syns från Ryttmästargatan eller motorvägen. Servicegården kan gömmas till exempel bakom en vägg eller ett spjalverk.

## Färgsättning

Byggnaderna ska ha en lugn och stilig färg som passar ihop med färgen på de övriga byggnaderna i Kungsporten.

## Tak

Takformen och lutningen kan väljas fritt. Taket måste dock passa ihop med byggnadens stomdjup och höjd och får inte vara ett dominerande element i byggnadsmassan.

## Planering av övriga konstruktioner och gårdar

### Skyddstak

Tak, så som förrådstak och skyddstak, är betydande element i stadsbilden som kompletterar helheten i kvarteret. Tillsammans med byggnaderna ska de bilda en till karaktär, material, färgsättning och höjdförhållanden enhetlig helhet. Fasadmaterialet för de olika skyddstaken kan väljas fritt. Färgen ska följa färgen på tomtens övriga byggnader.

Takformen kan väljas fritt men också den ska bilda en enhetlig helhet med de övriga byggnaderna. Takåsens riktning följer den långa sidan. Taket ska ha samma färg som de övriga byggnadernas tak.

### Reklamanordningar och reklampyloner

Reklamanordningar ska vara av hög kvalitet. Fristående eller fladdrande reklamskyltar tillåts inte.

Reklamanordningar som placeras på byggnader ska monteras på byggnadens fasad. Planeringen av reklamanordningar ska vara en del av byggnadsplaneringen. På tomten får finnas en reklamanordning eller reklampylon som ligger separat och är stilig. Pylonen får vara högst 12 meter hög från markytan eller stiga 38 meter till höjdläge N2000.

Reklamanordningarna får inte placeras eller belysas så att de äventyrar trafiksäkerheten.

### Inhägnader

Områden för lagring utomhus ska inhägnas med en tät inhägnad som är minst 180 cm hög så att materialet som lagras inte störande syns till gatan eller granntomternas gårdar. Till övriga delar får tomten inhägnas med en ändamålsenlig inhägnad.



Materialet får väljas fritt. Den täta inhägnaden ska ha en mörk färg som passar till färgen på de övriga byggnaderna på tomten och göras livligare med till exempel terrasserings eller öppningar.

## Planteringar

Utöver byggnaderna och konstruktionerna har också planteringarna och beläggningarna en stor betydelse för att det kommersiella området ska ge ett vårdat allmänt intryck.

I detaljplanen anvisas de områden som ska planteras med träd, buskar och gräsmattor. Också de delar av tomterna som inte byggs eller används, planteras. Lövträden som planteras ska vara minst tre meter höga och barrträden minst 80 cm höga. **Till ansökan om bygglov ska bifogas en planteringsplan.**

Den del av tomten som ska planteras får inte användas för lagring, bilparkering eller dylikt men där får byggas en tomtanslutning. De stora träd som växer på den del av tomten som ska planteras ska lämnas kvar, eller där ska planteras träd, buskar och gräsmatta. Det ska finnas minst 1 träd/250 byggd m<sup>2</sup>-vy (planterade eller gamla). Om ett träd dör, ska det planteras ett nytt i stället.

## Trafikregleringar

Gång- och cykelvägarna ska vara trygga och lättillgängliga och de ska på ett naturligt sätt anslutas till gatorna i området. Det ska finnas en gångväg som leder till byggnadens ingång. Gångvägen ska vara tydligt separerad från övrig trafik.

Vid planeringen av körförbindelser ska speciell uppmärksamhet fästas vid trafikens allmänna framkomlighet och säkerhet i området. Trafikregleringarna på tomten ska planeras så att de transportfordon som verksamheterna på tomten kräver kan svänga på tomtens friområde.

Parkeringsområdena ska tydligt delas i grupper vars ändrar är upphöjda och har planterade träd eller andra element som gör fältets öppna struktur lättare. En enhetlig grupp av parkeringsplatser får ha högst 16 parkeringsplatser utan ett disponerande element.

## Användning av tomt

Tomt A ska byggas i två plan. Terrängen i det nordöstra hörnet sluttar kraftigt och tomtdelen ska ligga tydligt lägre än den övriga tomten. I området kan byggas till exempel en parkeringsplats. Om området inte används ska där planteras träd och buskar.



BILD 3 UTDRAG UR 3D-MODELL. VISUALISERING AV PLACERINGEN AV BYGGNADERNA PÅ TOMTEN. PARKERINGSOMRÅDET PÅ LÄGRE HÖJDNIVÅ I FÖRGRUNDEN.

## Dagvatten

### Åtgärder och mål

Hantering av dagvatten i Borgå är krävande, och byggandet av planeringsområdet leder till att dagvattnets mängd ökar betydligt. Om dagvattenhantering inte utförs, bildas det mycket dagvatten vid störtregn med stora regnmängder och dagvattenflöden på avrinningsvägarna i området ökar på ett menligt sätt.

Dagvattenhantering utgår från att förebygga bildande av dagvatten och olägenheter för dagvattnets kvalitet samt att syfta till att bevara vattnets kretslopp så naturligt som möjligt. Målet är också att uppmuntra till att använda naturenliga, ovanjordiska och estetiskt snygga lösningar.

### Dimensionering

Tomtvisa dagvattensystem dimensioneras så att de kan behandla ofta förekommande kortvariga regn som i början av ett regn upprepade gånger sköljer med sig föroreningar i fältområden (first flush) och som således orsakar en ständig dagvattenbelastning på vattendrag som är recipienter.

I detaljplaneområdet ska fördröjningsvolymen på tomterna vara 1 m<sup>3</sup> per 100 ytkvadratmeter som inte släpper igenom vatten, varvid flödestoppar av dagvatten effektivt kan fördröjas med system inom tomten. Fördröjningskravet uppmuntrar också tomterna att minimera arealen på ytor som inte släpper igenom vatten.

Fördröjningskravet innebär att man med tomtvisa dagvattensystem kan hantera en nederbörd på 10 mm som statistiskt motsvarar en nederbörd på 15 minuter som förekommer ungefär en gång per två år (9 mm, 100 l/s\*ha).

## Lösningssmodeller

Lösningssmodeller för hantering av dagvatten finns i bygganvisningarna för Lovisavägens företagsområde som sammanfattar lösningar för företagstomter.

<https://www.borga.fi/500-lovisavagens-foretagsomrade>

För hantering av dagvatten rekommenderas grönlösningar, till exempel fördröjningssänkor, gröna tak eller gröna väggar.

## Åskådliggörande planer som styr genomförandet

### 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

### 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 Ryttmästargatan 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.

## 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.

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.



