

AK 529

## LUNDAGATANS ÄNDE

### BESKRIVNING AV DETALJPLAN

18.1.2022

Ändring av detaljplan



100 m

Ortoilmakuva 2011 ©Blom (2011)

# 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

## 1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ

# DETALJPLAN 529 LUNDAGATANS ÄNDE

Stadsdel 2, kvarter 32, tomt 18

### Ändring av detaljplanen

Ändringen av detaljplanen gäller kvarter 32, tomt 18

### Behandling av detaljplanen:

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 2010

Detaljplanen officiellt framlagd för påseende:

Stadsutvecklingsnämnden 23.3.2021 § 47

Godkännande av detaljplanen:

Stadsutvecklingsnämnden xx.xx.2021 §

Borgå stadsstyrelse xx.xx.2021 §

Stadsfullmäktige i Borgå xx.xx.2021 §

## 1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet omfattar tomt 18 i kvarter 32 i stadsdel 2. Tomten ligger vid Lundagatans nordöstra ände mellan Fänriksgatan och Engelsstigen. Planeringsområdets areal är 7 606 m<sup>2</sup>. **Bilaga 1**

## 1.3 Planens namn och syfte

Detaljplan 529 Lundagatans ände.

Genom planen utreder man en förtätning av stadsstrukturen och skydd av byggnader samt letar efter användningsändamål för byggnader som ska bevaras.

Målet med detaljplanändringen är att i enlighet med stadens strategi förtäta samhällsstrukturen och öka förutsättningarna för boende som är oberoende av privatbilism och beläget nära service. Ett syfte är också att ändra detaljplanen så att den byggnadshelhet som använts som sjukhus, ämbetshus och hälsocentral skyddas åtminstone delvis. I den nya detaljplanen beaktas placering av affärslokaler i området för att upprätthålla utbudet av affärs- och kontorslokaler i centrum. Genom ändringen av detaljplanen tryggar man bevarandet av förbindelserna för lätt trafik.

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

De mest centrala konsekvenserna av planläggningen bedöms i förhållande till nuläget och den aktuella detaljplanen. Konsekvenserna bedöms i samband med utarbetandet av detaljplanen som en del av planprocessen.

## 1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.1	Identifikationsuppgifter.....	2
1.2	Planområdets läge.....	2
1.3	Planens namn och syfte .....	2
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning.....	1
1.5	Bilagor .....	2
1.6	Övriga bakgrundsutredningar och källmaterial .....	2
2	SAMMANDRAG.....	3
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	3
2.2	Detaljplan .....	3
2.3	Genomförandet av detaljplanen.....	4
3	UTGÅNGSPUNKTER .....	4
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	4
3.1.1	Området som en del av stadsstrukturen .....	4
3.1.2	Byggd miljö .....	4
3.1.3	Naturmiljö .....	8
3.1.4	Stadslandskap .....	9
3.1.5	Dagvatten .....	9
	10	
3.1.6	Konditionsutredningar av befintliga byggnader .....	10
3.1.7	Jordmån, statusrapport och förorening .....	11
3.1.8	Kommunalteknik .....	12
3.1.9	Trafik och parkering.....	13
3.1.10	Markägarförhållanden.....	13
3.1.11	Invånare.....	13
3.2	Sammandrag av utredningarna .....	14
3.3	Planeringssituation .....	14
3.3.1	Landskapsplan .....	14
3.3.2	Delgeneralplan .....	15
3.3.3	Detaljplanen från 2004.....	15
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN.....	16
4.1	Behov och mål för planeringen av detaljplanen .....	16
4.2	Detaljpanelösningens val och motiveringar .....	17
4.3	Planlösningens förhållande till generalplanen.....	18
4.4	Inledning av planeringen och beslut om detta .....	18
4.5	Deltagande och samarbete .....	18
4.5.1	Åsikter om utkastet .....	19
4.5.2	Preliminära utlåtanden om utkastet .....	19
4.5.3	Gensagor till åsikter och preliminära utlåtanden gällande utkastet.....	19
4.5.4	Beredning av förslaget.....	20
4.5.5	Anmärkningar gällande förslaget.....	21
4.5.6	Utlåtanden om förslaget.....	21
4.5.7	Genmäl på inkomna anmärkningar och utlåtanden om förslaget.....	21
4.6	Mål för detaljplanen .....	22
5	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN .....	22
5.1	Planens struktur.....	22
5.1.1	Dimensionering.....	23
5.1.2	Tjänster.....	24
5.1.3	Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet.....	24
5.1.4	Gårdsområden och dagvatten .....	24
5.1.5	Tekniska system och servitut.....	24
5.1.6	Förorenad jord och radonsäkert byggande.....	24
5.1.7	Tomtindelning .....	24
5.2	Områdesreserveringar.....	24
5.2.1	Kvartersområden .....	24
5.2.2	Skyddsbetäckningar .....	25
5.3	Konsekvenser av planen .....	25
5.3.1	Konsekvenserna för samhällsstrukturen.....	25
	26	
5.3.2	Konsekvenser för den byggda miljön och stadsbilden .....	26
5.3.3	Konsekvenser för stadsnaturen .....	29
5.3.4	Konsekvenser för trafikförhållanden .....	29
5.3.5	Konsekvenser för ekonomin .....	30
5.3.6	Konsekvenser för hälsa och trygghet.....	30
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	30
6.1	Planer som styr och illustrerar genomförandet .....	30
6.2	Genomförande och tidsplanering.....	31

## 1.5 Bilagor

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

## 1.6 Övriga bakgrundsutredningar och källmaterial

- Utredning 1: Borgå Sjukhem – Byggnadshistorisk utredning, Vuorinen, Borgå museum 2014
- Utredning 2: Marksonderingar, Borgå stad, 1975 och 1997
- Utredning 3: Var är marken bäst – Nylands kulturmiljöer, Nylands förbunds publikationer E 114, 2012
- Utredning 4: Lundagatans social- och hälsovårdsstation, området kring oljecisternen. Undersökning av skadliga ämnen i marken, Undersökningsrapport, FCG, 2021
- Utredning 5: Borgås bullerutredning, Ramboll, 2013
- Utredning 6: Trafikmängden i Borgå, genomsnittlig dygntrafik, Borgå stad, 2018
- Utredning 7: Den tidigare social- och hälsovårdscentralen på Lundagatan, bedömning av möjligheterna till renovering, FCG 2015
- Utredning 8: Lundagatans hälsostation AD-delen Fukt- och inomhusluftsteknisk besiktning, FCG 2018
- Utredning 9: Lundagatans hälsostation B-delen Fukt- och inomhusluftsteknisk besiktning, FCG 2018
- Utredning 10: Lundagatans hälsostation C-delen Fukt- och inomhusluftsteknisk besiktning, FCG 2018
- Utredning 11: Lundagatans hälsostation E-delen Fukt- och inomhusluftsteknisk besiktning, FCG 2018
- Utredning 12: Lundagatans hälsostation F-delen Fukt- och inomhusluftsteknisk besiktning, FCG 2018
- Utredning 13: Lundagatans social- och hälsovårdsstation, Kartläggning av asbest och skadliga ämnen FCG 2018
- Utredning 14: Utredning om renoveringsbehov av Borgå socialcenter på Lundagatan, A, D- och B-delarna, Vahanen 2014
- Utredning 15: Referensplan detaljplanens Tieno arkitekthit Oy, 2021
- Utredning 16: Kompletterande byggnadshistorisk utredning av Lundagatans ände, Ark Byroo 2021

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

Borgå hälsocentral flyttade från lokalerna på Lundagatan år 2012 på grund av problem med inomhusluften, och staden beslöt att avyttra fastigheten. Lokaler frigjordes i centrum nära service, och man inledde sökandet efter ett nytt användningsändamål. Lokalitetens mål för utvecklingen av fastigheten var att hitta en aktör som skulle ordna tjänster för stödjande av stadsbornas välbefinnande på platsen. Som ett intresserat företag valde man ut Kuusikkoaho Oy, som utvecklar konceptet

Virkkulankylä för äldrevänligt boende. På området har man för avsikt att bygga servicebostäder enligt en så kallad mellanform, där en serviceproducent kan tillhandahålla omsorgstjänster i hemmet om klienten behöver det. Projektet omfattar inte något egentligt omsorgshem. Vid sidan av Virkkulankylä får området fritt finansierade bostäder och affärslokaler. Modellen stöder stadens strategiska mål genom att erbjuda mångsidiga alternativ för boende och komplettera stadens centrum.

Objektet har ingått i stadsplaneringens arbetsprogram sedan 2010. Stadsplaneringsnämnden beviljade år 2016 en planeringsreservering för Kuusikkoaho Oy (§ 105), varefter planläggningsarbetet har beretts genom samarbete som en så kallad projektplan. Planeringsreserveringen har efter detta förlängts flera gånger. Detaljplanutkastet samt planen för deltagande och utvärdering var framlagda till påseende i maj och juni 2018.

I utkastskedet lades två alternativa lösningar fram. Utifrån de preliminära utlåtandena fortsatte man planeringen så att man i samarbete med Kuusikkoaho och Borgå museum letade efter en lösning som skulle göra det möjligt att åtminstone delvis bevara det så kallade stensjukhuset som en del av helheten. Enligt planförslaget ska man utöver de äldsta sjukhusdelarna i trä i änden av Lundagatan även bevara gavlarna på stensjukhuset som ritats av Uno Ullberg och ansågs ha ett värde för stadsbilden. På tomtens södra del placeras kompletteringsbyggande för Virkkulankylä och på den norra delen fritt finansierade bostäder. Till detaljplanen hör bygganvisningar som styr byggande och renoveringar.

Planförslaget fanns för påseende 7.4–10.5.2021.

På grundval av inkomna synpunkter och utlåtanden ordnades ett myndighetssamråd under detaljplaneförslagets granskningsskede. Staden beslutade att utarbeta en tilläggsutredning för att bestämma det s.k. stensjukhusets värden. I samband med utredningen utarbetades också en bedömning av detaljplaneförslagets konsekvenser för stadsbilden. Mindre ändringar gjordes i detaljplanen på grundval av utlåtandena. Beskrivningen kompletterades med en redogörelse för detaljplanen (*4.2 Detaljplanelösningens val och motiveringar* 4.3 *Planlösningens förhållande till generalplanen*) och en redogörelse för utredningarna (*3.1.2 Byggd miljö, 3.2 Sammandrag av utredningarna*) samt växelverkan (*4.3.4 Beredning av förslaget, 4.3.5 Anmärkningar om förslaget, 4.3.6 Utlåtanden om förslaget och Genmälen för de anmärkningar och utlåtanden som inkommit om förslaget*.) Beskrivningen kompletterades även gällande bedömningen av detaljplaneförslagets konsekvenser för stadsbilden. (5.3.2 *Konsekvenser för den byggda miljön och stadsbilden*). Dessutom kompletterades detaljplanebestämmelserna och bygganvisningarna på grundval av de inkomna utlåtandena (*5.2.2 Skyddsbedäckningar*). Ändringarna påverkade inte detaljplaneförslagets innehåll i förhållande till byggandets mängd, höjd eller skydd.

### 2.2 Detaljplan

Den nuvarande tomtindelningen bevaras. På tomten skyddas den äldsta delen av träsjukhuset vid änden av Lundagatan, sjukhusdelen av trä vid Engelsstigen och delar av det så kallade stensjukhuset. Fyra nybyggnadshelheter och en underjordisk parkeringsanläggning får byggas på tomten.

Kvartersområdets användningsändamål är kvartersområde för bostads-, specialbostads- och affärsfastigheter. I kvartersområdet ska placeras affärs-, kontors- eller restauranglokaler som ska omfatta minst 750 m<sup>2</sup>-vy. Affärslokalerna ska anläggas i skyddade byggnader och/eller på nybyggnadernas markplan. Boende och affärslokaler är möjliga användningsändamål för de delar av stensjukhuset som bevaras. Minst 2 000 m<sup>2</sup>-vy av den totala våningsytan ska reserveras för servicebostäder och relaterade servicelokaler. Virkkula-konceptet för äldrevänligt boende kan placeras i dessa lokaler.

Tomtens totala våningsyta blir 7 155 m<sup>2</sup>-vy, varav 1 825 m<sup>2</sup>-vy är skyddade byggnader från den gamla sjukhus-helheten. Under byggnaderna kan man bygga andra hjälplokaler, som inte räknas in i våningsytan. Exploaterings-stalet för den 7 606 m<sup>2</sup> stora tomten blir  $e=7155/7606=0,94$ . 100–110 bostäder byggs på platsen. Lägenhetsytan är drygt 4 300 m<sup>2</sup>. Antalet invånare beräknas till 110–160.

## **2.3 Genomförandet av detaljplanen**

En byggnadsanvisning har utformats för genomförandet av detaljplanen. Detaljplaneändringen har upprättats i samarbete med den aktör som gjort planeringsreserveringen för området. Förverkligandet torde inledas när planen vunnit laga kraft och tomten har överlåtit.

Förverkligandet av planen förutsätter ett samregleringsavtal. Genom avtalet avtalar man om gemensam användning av tomten enligt en gemensam plan för gården. Gårdsarrangemangen, vad beträffar gårdsanslutningar, parkering, räddningsvägar, vistelseområden för boende, lösningar för dagvatten, avfallshantering, parkeringsanläggning och cykelparkering, ska lösas på ett för helheten mest lämpligt sätt och funktionerna ska betjäna samtliga parter i planeringsområdet.

## **3 UTGÅNGSPUNKTER**

### **3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet**

#### **3.1.1 Området som en del av stadsstrukturen**

Området finns i Borgå centrum nära service. Ett statligt ämbetshus finns i grannkvarteret och Borgå torg ligger ca 300 meter bort. Dagligvaruaffärer, talrika hobbymöjligheter och skolor finns i närområdet. Kollektivtrafikförbindelserna är goda.

Borgå stads hälsocentral verkade i lokalerna fram till 2012. Efter det har en del av lokalerna använts sporadiskt bland annat för utdelning av mathjälp.

#### **3.1.2 Byggd miljö**

Gruppen av byggnader vid änden av Lundagatan kom till under åren 1883–1983. Man har byggt tillbyggnader och nya byggnader enligt behov. Tillbyggnadernas arkitektur var fram till slutet av 1930-talet underordnad de ursprungliga planerna. Delarna från olika tider bildar en detaljrik och intressant helhet. Byggnaderna omger en skyddad innergård på tomten. Läget har gett möjlighet att utveckla grönmiljön, och planteringarna på tomten har en väsentlig koppling till stadsbilden. Den äldsta delen av sjukhuset, på backslutningen vid Lundagatans norra ände, utgör en betydande avgränsning av vyn på gatan. De äldsta byggnaderna är brädfodrade timmerbyggnader. Tillbyggnaden från 1930-talet är av sten och slättrappad. Borgås nya sjukhus togs i bruk 1969, varefter sjukhuset vid änden av Lundagatan blev ett ämbetshus. Ämbetshuset fick år 1977 en tillbyggnad mot Fänriksgatan, som ritades av Risto Mäkelä.



Ovan till vänster ses sjukstugans äldsta del, som är belägen vid änden av Lundagatan. Byggnaden har byggts till flera gånger. Den första delen byggdes efter ritningar av F.A. Sjöström 1883. Byggnaden byggdes till mot söder i början av 1900-talet efter ritningar av Birger Brunila och på 1920-talet efter ritningar av J.V. Rinne. År 1926 fick byggnaden ytterligare en liten tillbyggnad norrut efter ritningar av Johannes Kullman.



J.V. Rinne ritade på 1920-talet en tillbyggnad till sjukhuset, som senare utvidgades då vinden togs i bruk.



Sjukhustillbyggnaden av sten ritades av Medicinalstyrelsens arkitekt Uno Ullberg och blev klar år 1939. Byggnaden har ett enkelt och modernt formspråk. Tanken om funktionalitet och byggnadens inverkan på sjukvården syns i arkitekturen. Inne i byggnaden finns detaljer som anknyter till 1920-talets klassicism. Sjukhuset skadades i bombningar år 1941.

Byggnaderna är inte skyddade. Området hör till en regionalt värdefull kulturmiljö och avgränsas i väster av Borgås empirecentrum, som är en nationellt värdefull byggd miljö. Syftet med den detaljplaneändring som nu utarbetas är att skydda helhetens mest betydande delar. Förutsättningarna för detaljplaneskydd och värderingen av byggnaden kan bedömas i enlighet med principerna i lagen om skyddande av byggnadsarvet 2010/498, 8 §. Enligt lagen kan en byggnad skyddas om den är nationellt, regionalt eller lokalt betydelsefull. Betydelsen utvärderas utifrån följande grunder: raritet, typisk karaktär, representativitet, autenticitet, historiskt bevisvärde eller historiska skikt.



*Fasaderna på tillbyggnaden av ämbetshuset från 1977 avviker från den övriga helheten. Fasaderna har konstruktivistiska drag som lyfter fram strukturen. Mellan fönstren finns korrugerad plåt, och ovanför och under fönstren finns plastpaneler.*

Borgå museum gjorde en byggnadshistorisk utredning över objektet år 2014. (Utredning 1) Lokalitetens ledningen har beställt utredningen. Ledningsgruppen har inte deltagit i utarbetandet av utredningen. Till utredningen hör också en byggnadshistorisk karakterisering, som förklarar de värden som anknyter till objektet. Enligt utredningen representerar sjukhusområdet i Borgå som helhet vårt lands äldsta privata/kommunala sjukhus, som planerats av flera kända arkitekter och byggmästare. Sjukhusbyggnaderna karakteriseras av olika skikt, som återspeglar förändringar i sjukvården och funktioner inom den offentliga förvaltningen. Byggnadshelheten kompletterades under användningen som ämbetshus, men en unik faktor är att byggnadshelheten återgått till hälso- och sjukvårdens bruk. Byggnadens position i slutet av gatan ger den en betydelse för stadsbilden.<sup>1</sup>

I den av Borgå museum upprättade byggnadshistoriska utredningen finns även skyddsmål antecknade. Målet är ställt som ett täckande bevarande, och vad gäller skyddsbestämmelserna byggnadernas nuvarande skick samt deras bevarande i ursprungligt eller motsvarande utseende. I utredningens skyddsmål ställdes målet att bevara byggnadens utseende som helhet, med undantag för tillbyggnaden från 1970-talet.<sup>2</sup>

Enligt grunderna för skyddande av byggnadsarvet och den byggnadshistoriska utredningen kan sjukhushelheten i Borgå bedömas enligt följande: Objektet hör till vårt lands äldsta kommunala sjukhushelheter, och är indelad i flera tidsmässiga skikt. Tillbyggnaderna har både anpassats till den tidigare arkitekturen och följt de senaste synsätten inom byggande av sjukhus och ämbetshus. De ursprungliga byggnadsskedena kan urskiljas tydligt i fasaden, med undantag för epidemiavdelningen som byggdes om på 1940-talet. Helheten binds samman av skalan och funktionaliteten. Den byggnadshelhet som behåller sitt utseende och sin ställning i stadsbilden har arkitektoniska, stadsbildsmässiga, byggnadstekniska och stadshistoriska värden, som skapas genom den beviskraft som helheten ger i egenskap av tjänsteproducent för stadslivet.

Under planförslagets granskningsskede utarbetades en preciserande byggnadshistorisk utredning för stensjukhuset. I samma utredning granskades också planförslagets effekter på stadsbilden. (Utredning 16)

I den byggnadshistoriska utredningen bedömdes stensjukhusets värden enligt följande: "Som en helhet i liten skala byggd i flera etapper är Borgå sjukhus en typisk offentlig byggnad i en medelstor stad. Som en sjukhushelhet berättar den om sjukvårdens utveckling i Borgå. Byggnadens skede som ämbetshus och återgången till användning som byggnad för hälso- och sjukvården återspeglar samhällets föränderliga behov och gör den kulturhistoriskt intressant på lokal nivå.

Ullberg anpassade stensjukhuset till en värdefull del av sjukhusmiljön och stadsbilden på det sena 1800-talet – en till synes väl fungerande helhet. Stensjukhuset medförde ett nytt skikt i hög kvalitet till Borgå sjukhus. Den

<sup>1</sup> Utredning 1, Borgå Sjukhem, s.62

<sup>2</sup> Utredning 1, Borgå Sjukhem, s. 63–66

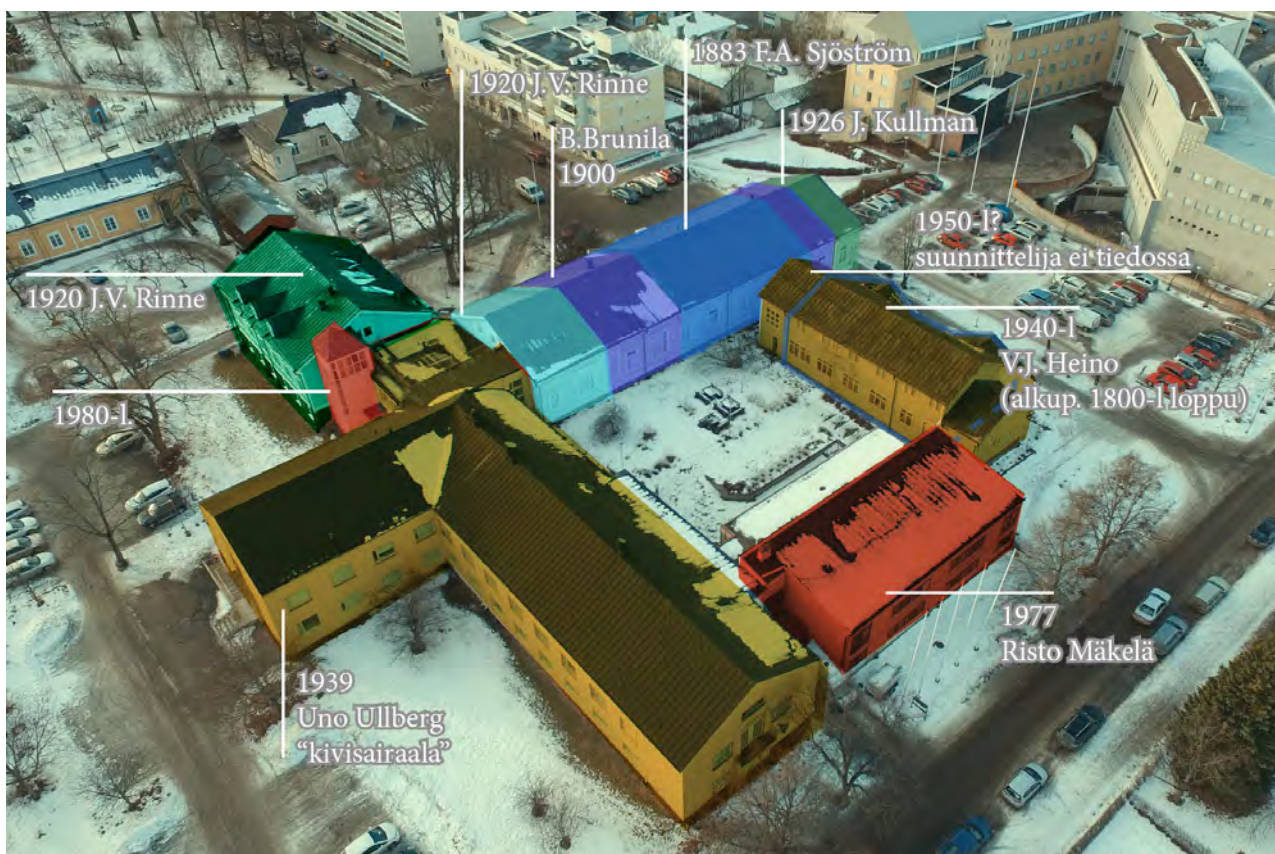


färdigställda byggnaden var anpassad till Borgå centrums skala. Byggnaden förhåller sig anpassningsbar till sin omgivning. Den är en del av helheten, som en fristående byggnad är stensjukhuset ganska oansenligt.

En studie av sjukhusarkitekturen på 1930-talet har belyst byggnadernas nya, höga och effektivitetsorienterade typologi. Borgå stensjukhus representerar inte denna typologi. Istället för en ny och effektiv design var utgångspunkten att komplettera det befintliga byggnadsbeståndet. Enligt modern förståelse representerar byggnaden inte höjden av 1930-talets sjukhusarkitektur som tillbyggnadsobjekt. På samma sätt representerar den nya delen inte heller de bästa bland Ullbergs tillbyggnadsobjekt, eftersom den inte skapade en ny byggnad i centrum. Den medförde ett nytt tidsmässigt skikt, --.”<sup>3</sup>



På tomten byggdes redan i slutet av 1800-talet en separat epidemiavdelning, vars utseende ändrades kraftigt i slutet av 1940-talet enligt V.J. Heinos planer. Den nuvarande fasaden är en intressant kombination av byggnadens tidigaste form och mer avskalade och rentav lekfulla drag enligt 1940-talets ideal för utomhusarkitektur, med runda oculusöppningar samt fönster och ingångar i hörn. Till de delar som bevarats från det tidigaste skedet hör granitgrunden och åtminstone en del av den ursprungliga timmerstommen.



Tidpunkter för byggandet och planerare






<sup>3</sup> Utredning 16, Lundagatans ände – kompletterande byggnadshistorisk utredning, s. 41

### 3.1.3 Naturmiljö

I området finns flera viktiga lövträd. Vid Lundagatans slut intill ingången växer två ekar och en ginnalalönn. Mellan Engelsstigen och Fänriksgatan, söder om tillbyggnaden från 1920-talet, finns en stor parklind. Längs parkeringsplatsens kanter finns några lönnar, som troligen vuxit upp ur spridda frön. Söder om stensjukhuset finns äppelträd och bärapplar. På gatuområdets sida längs Fänriksgatan finns en enhetlig rad med lindar.

Drag i stadsbilden



-  Betydande fasad för stadsbilden
-  Betydande träd/häck för stadsbilden
-  Dominerande parkeringsområde för stadsbilden
-  Förbindelse för fotgängare
-  Planeringsområdets gräns

### 3.1.4 Stadslandskap



*Söder om hälsocentralen och öster om Fänriksgatan ligger småhus som hör till Krigarbyn. I grannkvarteret längs Lundagatan finns flervåningshus och gamla trähus vid stadsparkens kant. Norr om tomten finns ett statligt ämbetshus med ett större parkeringsområde, som kantas av lindar.*

Området ligger vid den västra kanten av den moränås som avgränsar Borgå ådal i öster. Lundagatan stiger mot planeringsområdet, som är den högsta punkten i näromgivningen. Byggnadshelheten är betydande för stadsbilden. Den äldsta delen avgränsar vyn på Lundagatan. Helheten och stensjukhusets gavlar syns både mot Fänriksgatan och mot Engelsstigen. På gården växer stora träd och buskar, som skapar en lummig miljö som ger ett stabilt intryck.

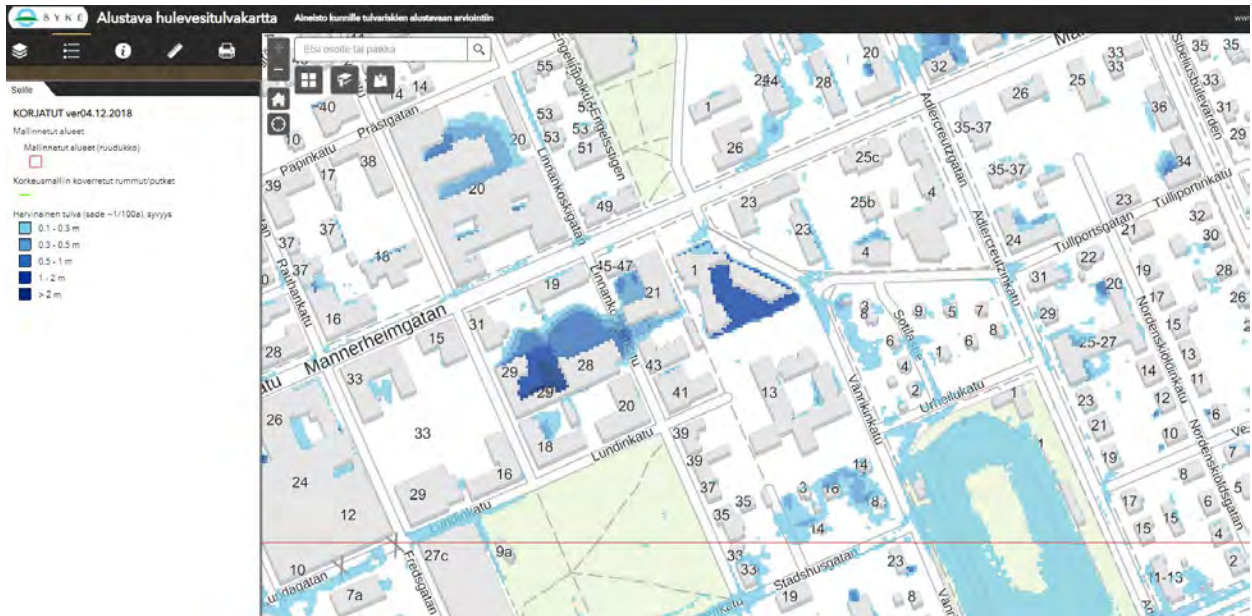
Det omgivande byggnadsbeståndet är mångsidigt. På granntomten i norr finns ett statligt ämbetshus från 1984 med en stor parkeringsplats, intill vilken en populär förbindelse för lätt trafik löper på planeringsområdets sida. Söder om tomten och öster om Fänriksgatan ligger Krigarbyn, med frontmannahus av svensk typ från 1940-talet. I väster längs Lundagatan börjar ett område med flervåningshus, där huset närmast planeringsområdet är från 1984. Mellan Engelsstigen och Linnankoskigatan finns en enhetlig rad med trähus byggda i början av 1900-talet, som hör till området Trähuskvarter och offentliga byggnader i Borgå empirecentrum, som klassas som en byggd kulturmiljö av riksintresse. (RKY)

I slutet av Lundagatan och vid tomtens södra kant finns många parkeringsplatser, och man kan också köra därför till Pontusvägen eller Fänriksgatan. Engelsstigen är en gångväg, som fortsätter norr om Pontusvägen.

Planeringsområdet har betydelse för stadsbilden. Det är beläget på en synlig plats i utkanten av centrum, nära stadsparken. Stadsstrukturen är, trots de olika tidsmässiga skikten, ganska enhetlig och mycket lummig.

### 3.1.5 Dagvatten

På tomten finns ganska stora parkeringsområden, och därmed finns ganska mycket asfalterad mark som inte infiltrerar vatten. Enligt Finlands miljöcentral (SYKE) preliminära 1/100 årliga kartläggning av översvämningssrisker kan det ansamlas lite vatten vid väggarna till byggnaderna på Fänriksgatans sida. I övrigt är översvämningssrisken större på granntomterna, som är lägre än planeringsområdet.



*Enligt Finlands miljöcentralers preliminära kartläggning av dagvattenöversvämningar kan dagvatten vid sällsynta regn som förekommer en gång på hundra år ansamlas på områdena norr och söder om planeringsområdet. Den södra grannen är lägre belägen än området som ska detaljplaneras. Vid planering och bygge ska man säkerställa att dagvattnen styrs så att de inte belastar grannfastigheterna. Detaljplanen innehåller föreskrifter för hanteringen av dagvatten. (skärmdump ur Finlands miljöcentralers karttjänst 16.9.2020 <https://syke.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=fef71dd3f1334234be77d5ea1260e374>)*

### 3.1.6 Konditionsutredningar av befintliga byggnader



*I utredningarna har man hänvisat till byggnadshelhetens delar med bokstäver bredvid bilden.*

Flera olika utredningar har gjorts av byggnadshelheten vad gäller reparerbarhet, inomhusluft och renoveringskostnader. (Utredningar 7–14)

I utredningen av renoveringsbehovet har man klarlagt byggnadstekniska renoveringsåtgärder för delarna A, D och B, som ska planeras för att åter tas i bruk i byggnaden.

I de fukt- och inomhusluftstekniska konditionsutredningarna (Utredningar 8–12) har man klarlagt byggnadernas konstruktioner samt deras fukttekniska och mikrobiologiska kondition för att utvärdera framtida renoveringsbehov och grundläggande förbättringsbehov av byggnaderna. VVS-system undersöktes inte. Undersökningarna genomfördes genom att göra en riskbedömning utifrån de befintliga planerna, sensoriskt på plats, öppningar i konstruktionen och mätningar samt provtagningar. Utredningarna innehåller en sammanfattning av de föreslagna åtgärderna.

När det gäller B-huset, det vill säga ämbetshuset byggt 1977, är de s.k kantbalkarna riskkonstruktioner som enligt undersökningen är i dåligt skick, och det finns en förbindelse till inomhusluften från bottenbjälklagets kryputrymme. Värmeisoleringen och fönstertätningen på byggnadens ytterväggar har mikroskador.

När det gäller AD-byggnaden, det vill säga det så kallade stensjukhuset, har sågspånsisoleringen i D-delens bottenbjälklag samt i mellanbjälklaget och vindsbjälklaget mellan A- och D-delens första och andra våningar mikroskador. Fönstren är i dåligt skick och fönstertätningen har mikroskador.

I undersökningen av C-byggnaden, det vill säga den tidigare epidemiavdelningen ombyggd på 1940-talet, fann man mikroskador i trossbotten i trä samt rötskador. Luftläckor hittades i konstruktionerna. Värmeisoleringen på insidan av stockväggarna visade sig vara skadad, likaså fönstertätningen. Fasadbeklädnaden är inte ventilerad.

Tecken på fuktpåfrestning och rötskador hittades i bottenbjälklaget i E-huset, det vill säga träsjukhuset i Lundagatans ände. Tecken på mikrotillväxt hittades i isoleringen. Enligt undersökningen har värmeisoleringen på insidan av stockväggarna orsakat mikrotillväxt i både värmeisoleringen och på stockytan. Skador hittades även i den gamla ytterväggen som lämnats kvar på insidan av tillbyggnaden, samt i fönstrens mineralullstättning och i vindbjälklagets värmeisolering.

De värmeisolerade väggarna mot marken på innergårdssidan av F-huset, det vill säga förlängningen av sjukhuset som byggdes längs Engelsstigen på 1920-talet, är en riskkonstruktion. I bottenbjälklaget finns flera skador. Värmeisoleringen på insidan av stockväggarna, fibrerna mellan stockarna, fönstertätningen och mellanbjälklagets isolering har också mikroskador. Fukt har kondenserats i vindbjälklagets isoleringsskikt från fuktspärrens otäta punkter, och isoleringen har ställvis skadats. Takkupans isolering har mikroskador.

Enligt asbest- och skadeämneskartläggningen (Utredning 13) har asbest upptäckts i fasadrapningen (A- och D-delarna), vinylplattorna (A-, B-, och D-delarna), becket (A-, D-, E- och F-delarna), luja-skivorna (B- och E-delarna), branddörrarna (A- och D-delarna) och rörisoleringen (A-delen). PAH-föreningar upptäcktes i tjärpappret i C-delen, som sannolikt även finns i E- och F-delarna samt i vattentakkonstruktionerna. Bly och andra tungmetaller förekommer i målfärger och plastmattor samt i fasadelementens fogmassor. Inga PCB-föreningar upptäcktes. Material som innehåller skadliga ämnen ska behandlas som farligt avfall.

Den av lokalitetsledningen upprättade kostnadskalkylen (Utredning 15) från 2015 grundar sig på ovan nämnda utredningar, och utgångspunkten att byggnaderna skulle renoveras för den användning som de har haft. Kalkylerna innehåller inte ändringskostnader och inte heller husteknik. En kalkyl av ändringskostnader skulle förutsätta planer för framtida användningsändamål. Enligt renoveringsbedömningen skulle renoveringskostnaderna för D- och A-delen vara cirka 1,2 milj. euro, B-delen 0,4 milj. euro, C- och E-delens kostnader 1,6 milj. euro.

### **3.1.7 Jordmån, statusrapport och förorening**

Marksonderingar har gjorts på området år 1975 och 1997. I sonderingarna i sonderingspunkterna i tomtens norra del hittades sandmorän, fyllnadsjord, silt och lera och under den ställvis silt igen. I sonderingspunkterna i tomtens nordöstra kant hade marken sandmorän, silt och siltmorän. Sonderingarna har nått ett djup av högst sju meter. Området är ganska jämnt. Höjdvariationerna är störst i tomtens södra del. Höjdnivån på tomten varierar mellan kring 16 och 19 meter över havet. Området finns på västra sidan av moränåsen som avgränsar Borgå ådal.. Området ligger inte i ett klassificerat grundvattenområde. Grundvattenområdet i Borgå, som är viktigt för vattenförsörjningen, ligger ca 200 m nordost om objektet. Inget markvatten observerades i samband med provtagningen för utredning av skadliga ämnen.

Fastighetens läge på en central plats i stadsstrukturen och långvarig användning är faktorer som kan medföra hot mot jordmånen. Man har dock inte kännedom om sådan användning av fastigheten som skulle ge skäl att mistänka att marken har förorenats. På grund av den långa byggnadshistorien kan man dock i samband med rivnings- och byggnadsarbeten hitta avfallsfraktioner på tomten som i samband med grävarbeten ska avlägsnas på korrekt sätt.

I tomtens södra del, nära påfyllningsöppningen för oljecisternen, grävdes år 2021 tre provgropar för att utreda förekomsten av oljebaserade föroreningar. (Utredning 4) Enligt utredningen hittades enstaka avfallsstycken i lagret av fyllnadsjord. Andelarna av mursten och plast i jordmånsproverna var uppskattningsvis 0,5–2 procent. Utifrån observationer och källuppgifter bedöms mängden avfall vara ringa. Avfallet orsakar inte riskbedömningar och/eller saneringsbehov eller användningsbegränsningar. I marksonderingarna har man inte upptäckt halter av skadliga

ämnen eller halter över laboratoriets bestämningsgräns. Enligt sonderingarna finns inget behov av fortsatta åtgärder på grund av föroreningar i marken, och inte heller något behov av att göra undersökningar av skadliga ämnen i marken under golvet genom den tidigare hälsocentralsbyggnadens källarvåning.

Om man gräver på fastighetens område i samband med annat byggande och i andra utredningar av skadliga ämnen på fastigheten

upptäcker jord som innehåller halter som överskrider tröskelvärdena, ska man kontakta miljöskyddsmyndigheterna och jorden ska under övervakning transporteras till en lämplig mottagningsplats.

I Borgå förekommer radon och arsenik naturligt i marken.



*På flygbilden från början av 1950-talet är tomten norr om planeringsområdet fortfarande odlingsmark. Växtligheten i Krigarbyn är ung och raden med träd har ännu inte planterats på Fänriksgatans sida.*

*På tomtens södra del, på den nuvarande parkeringsplatsen, syns ett uthus som numera är rivet.*

### **3.1.8 Kommunalteknik**

Fastigheten är ansluten till kommunaltekniknätverket. En vattenledning löper längs Lundagatan och ett dagvat-tenavlopp längs fastighetens södra kant. Avloppet ansluts till avloppsnätet vid Pontusvägen. En anslutning till fjärrvärmenätet finns på tomtens södra del, i den södra ändan av stensjukhuset. Kablar för el och datatrafik löper över tomten.



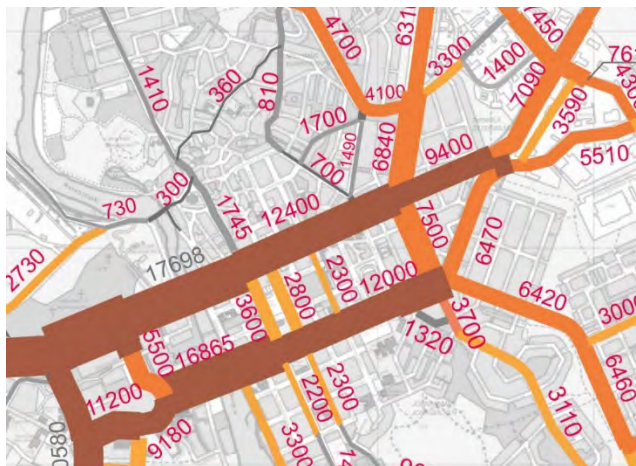
Utdrag ur ledningskartan  
<https://keymap.keypro.fi/>  
 3.3.2021

### 3.1.9 Trafik och parkering

Objektet är beläget i Borgå centrum och det nuvarande gatunätet i centrum betjänar det väl. Trafiken till platsen styrs till Lundagatan, Fänriksgratan och via Pontusvägen till Stadshusgratan, som alla är lugna centrungator med ganska lite trafik.

Förbindelserna för gång- och cykeltrafik till kärncentrum och arbetsplatsområdena är smidiga. Rutterna för gång och cykling anpassas efter det omgivande gatunätet. Vid tomtens norra kant byggs en gång- och cykelväg mellan Lundagatan och Fänriksgratan. Dessutom utgör Engelsstigen en förbindelse för gång- och cykeltrafik mellan Pontusvägen och Mannerheimgratan.

På tomten finns två parkeringsområden, ett för allmänt bruk vid änden av Lundagatan och ett för fastighetens bruk mellan Fänriksgratan och Pontusvägen.



Utdrag om trafikmängderna på gator i  
 närliggande områden från 2018. (Utred-  
 ning 6)

### 3.1.10 Markägarförhållanden

Planeringsområdet ägs av staden.

### 3.1.11 Invånare

Planeringsområdet saknar invånare. Planeringsområdet gränsar i norr till ett kvarter med förvaltnings- och ämbetsbyggnader och i söder till ett område med skyddade friliggande småhus. I grannkvarteret i nordost finns ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsfastigheter samt våningshus. Trähusen längs Linnankoskigratan är ett kvartersområde för allmänna byggnader och bostadsbyggnader. De inhyser bland annat ett daghem, en konstskola och kontor. I byggnaderna finns inga bostäder.

## 3.2 Sammandrag av utredningarna

Man känner inte till några föroreningar eller någon verksamhet som skulle ha orsakat föroreningar i området. Därmed gjordes ingen statusrapport. Tomtens användningsändamål blir inte känsligare. En utredning om skadliga ämnen gjordes nära påfyllningsöppningen till cisternen för det oljeuppvärmningssystem som tidigare funnits i fastigheten (Utredning 4). I utredningarna har man inte upptäckt halter av skadliga ämnen eller halter som överskrider laboratoriets bestämningsgräns. Enligt sonderingarna finns inget behov av fortsatta åtgärder på grund av föroreningar i marken, och inte heller något behov av att göra undersökningar av skadliga ämnen i marken under golvet genom den tidigare hälsocentralsbyggnadens källarvåning. Om eventuella avfallsfyllningar eller motsvarande föroreningar som hittas i samband med rivningen av byggnaderna samt sanering av jordmånen och kostnadsfördelningen för detta ska avtalas separat med den som köper/hyr tomten.

Ingen utredning av jordmånen gjordes, utan jordmånen bedömdes utgående från sonderingsresultaten från 1975 och 1997. I sonderingarna i sonderingspunkterna i tomtens norra del hittades sandmorän, fyllnadsjord, silt och lera och under den ställvis silt igen. I sonderingspunkterna i tomtens nordöstra kant hade marken sandmorän, silt och siltmorän. Sonderingarna har nått ett djup av högst sju meter. Området är ganska jämnt. Höjdvariationerna är störst i tomtens södra del. Höjdnivån på tomten varierar mellan kring 16 och 19 meter över havet. Området finns på västra sidan av moränåsen som avgränsar Borgå ådal.. Området klassas inte som grundvattenområde.

Trafikmängderna på Fänriksgatan är ringa. Från gatan finns ingen genomfart till Mannerheimgatan, och Engelsstigen är reserverad för lätt trafik. Lundagatan slutar i planeringsområdet. Området omfattas inte av Mannerheimgatans bullerområde.

En byggnadshistorisk utredning har gjorts för området (Utredning 1). Enligt utredningen byggdes helheten i flera skeden åren 1883–1983. Enligt värderingarna i den byggnadshistoriska utredningen har objektet flera tidsmässiga skikt och är värdefullt för stadsbilden. (Se även punkt 3.2.2 Byggd miljö) Under granskningsskedet av planförslaget utarbetades en preciserande byggnadshistorisk utredning stensjukhuset designat av Uno Ullberg. Enligt utredningen är det gamla sjukhuset i Borgå en kulturhistorisk intressant och värdefull del av stadsbilden. Som en självständig byggnad är stensjukhuset ganska oansenligt och representerar inte arkitektens bästa produktion. (Utredning 16)

I utredningen som utarbetades under detaljplaneförslagets granskningsskede bedömdes också detaljplaneförslagets konsekvenser på stadsbilden. Enligt utredningen: "Det nya detaljplaneförslaget, som möjliggör rivning av stensjukhuset med undantag för bevaring av gavlarna, medför ett nytt tidsmässigt tillskott till området. Förslagets konsekvenser på stadsbilden blir relativt små på grund av stensjukhusets bevarade gavlar och trädbestånd, områdets läge och topografi samt färdriktningarna. De äldre träbyggnaderna, som är karaktäristiska för området och är de mest betydande i stadsbilden, bevaras." (Utredning 16)

För alla byggnader har man, som konsultarbeten beställda av stadens lokalitetsledning, gjort en utredning av möjligheterna till renovering och en kostnads kalkyl år 2015 och en kartläggning av asbest och skadliga ämnen samt fukt- och inomhusluftstekniska utredningar år 2018 (Utredningar 7–13). Enligt utredningen om möjligheterna till renovering skulle renoveringskostnaderna för byggnaderna, exklusive förnyelse av hustekniken, bli ungefär 4,4 miljoner euro (kostnads kalkyl 2015, exklusive moms). Renoveringskostnaderna omfattar inte tilläggs kostnaderna för ändring av användningsändamålet. Enligt fukt- och inomhusluftundersökningarna fanns mikroskador och olika riskstrukturer i byggnader från alla olika tidsperioder, vilket ska beaktas i renoveringar. Byggnadernas ventilation var inte i bruk när undersökningarna gjordes, och man kunde därför inte undersöka ventilationssystemens skick, renlighet eller effekter på inomhusluften.

Planens konsekvenser för stadsbilden har inte utretts separat, utan de bedöms som en del av planprocessen, se avsnitt 5.3 om detaljplanens konsekvenser.

## 3.3 Planeringssituation

### 3.3.1 Landskapsplan

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







Bild: Utdrag ur den gällande detaljplanen.

## 4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

### 4.1 Behov och mål för planeringen av detaljplanen

Borgås östra hälsostation verkade i lokalerna till slutet av 2012. Man avstod från lokalerna eftersom det förekom problem med inomhusluften, som inte kunde lösas trots renoveringar. Sedan 2012 har lokalerna använts sporadiskt som förråd, övningslokaler för myndigheter och livsmedelsutdelningsplats för Porvoon lähimmäisapu ry. Man har hållit en grundvärme i lokalerna, och skador efter skadegörelse har åtgärdats.

Lokalitetsledningen lade till fastigheten bland de fastigheter som ska säljas år 2013. De huvudsakliga skälen var lokalernas dåliga skick och problemen med inomhusluften, som inte fåtts under kontroll med de tidigare renoveringarna. Lokalitetsledningen ansåg att staden inte kan bära risken för nödvändiga renoveringar. En annan central faktor var att staden inte hittade något lämpligt användningsändamål för lokalerna. Man har letat efter olika användningsändamål och intresserade aktörer sedan 2013. Samtidigt gjordes undersökningar och bedömningar av byggnadernas skick och utvecklingsmöjligheter. Den byggnadsekonomiska lönsamheten för renoveringsalternativen konstaterades vara en utmaning. Som en följd av detta ansågs att det bästa alternativet med tanke på skyddet och renoveringen av byggnaderna var att riva en del av byggnaderna på fastigheten och komplettera med nya byggnader. Lokalitetsledningen hade som mål att hitta en samarbetspartner för projektet som kunde producera välfärdstjänster, som länge varit en del av platsen. Projektet diskuterades via olika aktörer, och år 2015 inleddes förhandlingar med Kuusikkoaho.

Till målen i stadens strategi hör att ge liv till stadskärnan och förtäta stadsstrukturen samt erbjuda mångsidiga boendemöjligheter till rimligt pris. Ett mål enligt strategin är att med hjälp av planläggningen skapa ett tätt och energieffektivt samhälle samt förutsättningar för områden som är oberoende av privatbilismen. Ett annat mål är att komplettera stadsstrukturen så att de gröna förbindelserna och närheten till naturen bevaras. Kompletteringsbyggandet på planeringsområdet motsvarar dessa mål.

## 4.2 Detaljplanelösningens val och motiveringar



Till vänster alternativ 1 för detaljplaneändringens utkast, där den totala våningsytan är cirka 7 520 m<sup>2</sup>-vy. Till höger alternativ 2, där den totala våningsytan är cirka 8 140 m<sup>2</sup>-vy. I båda alternativen har träbyggnaden som utgör Lundagatans ände samt träbyggnaden längs Engelsstigen bevarats och övriga byggnader rivits. Bild: Arkkitehtipalvelu Oy

Två alternativ fanns till påseende för utkast till detaljplaneändringen. På basis av den respons som inkommit valdes alternativ 1 för utveckling, där byggnaderna anslöts mer till Fänriksgatan. På basis av responsen beslutade man dessutom att undersöka en lösning som helt eller delvis skulle bevara stensjukhuset.

Vid bearbetningen av detaljplaneförslaget nåddes en lösning där trädelen av sjukhuset i Lundagatans ände, samt trädelen av sjukhuset längs Engelsstigen framläggs som skyddade i planen. Vad gäller det så kallade stensjukhuset är byggnadens gavlar skyddade. Man beslöt om ett partiellt skydd för stensjukhuset, eftersom byggnadens värde för stadsbilden ansågs som betydande, likaså byggnadens andel som en del av den gamla sjukhusenheten.

I den av Borgå museum upprättade byggnadshistoriska utredning som innehåller en del med Skyddsmål, föreslår man att sjukhusbyggnadshelheten bevaras som en helhet. Endast för det nyaste ämbetshuset, byggt på 1970-talet, har inga bevarandemål framlagts, även om det också anses vara betydelsefull för helheten. Under bearbetningen av detaljplaneförslaget konstaterade man dock, att staden inte har hittat någon användning för byggnadshelheten på grund av den betydande reparationsskulden och renoveringen gällande inomhusluftsrisker.

Under bearbetningen av detaljplaneförslaget konstaterade man, att det inte finns någon motivering till renovering av byggnadshelheten och användning för stadens egen verksamhet. Orsakerna till detta var bland annat förändringar i servicenätet, byggnadernas betydande reparationsskulder och framför allt risken för att man inte ens med en omsorgsfull renovering ska kunna avlägsna inomhusluftproblemen. Man har försökt lösa dessa problem under tidigare år med relativt omfattande renoveringar utan framgång. Anledningen till detta ansågs bland annat vara de gamla konstruktionernas täthetsproblem, som är svåra att hantera. Eftersom lokaler i offentligt bruk förutsätter en ganska effektiv mekanisk ventilation, framhävs problemen som beror på konstruktionernas otäthet. Under flera år sökte staden användare till byggnaden och ett eventuellt nytt användningsändamål. Det önskade användningsändamålet ansågs vara en verksamhet, som på något sätt skulle fortsätta byggnadernas historiska roll som en helhet som betjänar Borgåbornas välbefinnande i centrumområdet. En verksamhet som betjänar äldre personers boende och som också skulle ha öppna tjänster, ansågs ligga i linje med detta mål och besvara tidens utmaningar. Flera planer upprättades med Kuusikkoaho, som valts ut som aktör och tillhandahåller boendetjänster för äldre med Virkkulankylä-konceptet, och aktören som satte igång med projektet bedömde även stensjukhusets förutsättningar och reparationsbarhet under arbetets gång. Inga ekonomiska förutsättningar hittades för att bevara hela byggnadshelheten eller hela stensjukhuset, med hänsyn till de risker som finns förknippade med att renoveringen ska lyckas.

På grundval av förhandlingar med museimyndigheten valdes en lösning där en del av byggnadshelheten bevaras. Med kompletteringsbyggandet täcks kostnaderna orsakade av renoveringen och bevarandet av skyddade byggnader säkerställs. I planens särskilda bestämmelser förutsätter man att bygglov för renoveringen ansöks om före eller samtidigt som de kompletterande byggnadsobjekten. Genomförandet av renoveringen knyts också till ett markanvändningsavtal som ska upprättas för området.

### **4.3 Planlösningens förhållande till generalplanen**

Generalplanens bestämmelse "I planeringen av området måste man försäkra sig om bevarandet av kulturhistoriska, stadsbildsmässiga och stadsstrukturella värden, miljön och landskapsvärden samt områdets särdrag och det kulturhistoriskt viktiga byggnadsbeståndet." är en viktig skyldighet för detaljplaneringen och även en vägledande skyldighet på grundval av inventeringar och utredningar. Avgränsningarna i generalplanen 2004 grundar sig på tidigare allmänna avgränsningar. I generalplanens utredningar har sjukhushelheten inte hört till de värderade objekten. Objekt som har värderats i utredningen inkluderar Empire-Borgå samt Krigarbyn och kvarteren som gränsar till Stadsparken.

En byggnadshistorisk utredning har upprättats för byggnadshelheten 2014 (Utredning 1), och den har kompletterats under beredningen av planförslaget (Utredning 16). I planarbetet har man utvärderat de byggnader som är värdefulla för stadsbilden och har förutsättningar att bevaras enligt konditionsbedömningen. Man får byggnaden som har stått tom och oanvänd under lång tid i användbart skick, på det viset att renoveringen är ekonomiskt möjlig, genom en metod med vilken man i detaljplanen bevarar värdena i enlighet med generalplanen. På grundval av stadsbildens representativitet och reparationsbarheten har de två äldsta träbyggnaderna valts ut för fullständigt skydd. Dessutom är stensjukhusets gavlar skyddade på grundval av stadsbilden och byggnadshelhetens berättande. I enlighet med utvärderingen av den byggnadshistoriska utredningen bevarar detaljplanen de olika skikten i byggnadshelheten. Att skydda helheten skulle förutsätta en användare som förbinder sig till renoveringskostnaderna för byggnaden, som staden inte har kunnat hitta på tio år.

Objektets kulturhistoriska värden och byggnadsbestånd kan gå förlorade om området står oanvänt under en lång tid. Byggnadsbeståndet har förfallit och fortsätter att förfalla, och i värsta fall kan mer omfattande rivningar och värdeförluster vara på kommande. Av de undersökta alternativen är den modell som bäst bevarar värdena också genomförbar ur planens ekonomiska synvinkel. Utkastet till detaljplaneförslaget skapar förutsättningar för att bevara värdena för områdets stadsbild i den centrala stadsvyn. Den nybyggnation som anvisas i detaljplanen kan också anses framhäva områdets särart.

Planlösningen i olika skikten som kompletterar området och som skyddar en del av områdets byggnader och gröna miljö, värnar om bevarandet av kulturhistoriska, stadsbildens, stadsbyggnationens, naturens och landskapets värden samt områdets särart, och förverkligar därmed generalplanens krav.

### **4.4 Inledning av planeringen och beslut om detta**

Anhängiggörandet meddelades vid granskningen av planen 2010. Stadsplaneringsnämnden beviljade år 2016 en planeringsreservering för Kuusikkoaho Oy (§ 105), varefter planläggningsarbetet har beretts genom samarbete som en så kallad projektplan.

### **4.5 Deltagande och samarbete**

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

Deltagandet har skett enligt programmet för deltagande och bedömning. I planen framgår information om delaktiga, deltagande och kommunikation. Det är fråga om en sådan detaljplan som kräver samråd mellan myndigheter som avses i 66 §, 2 momentet i MBL. En förhandling hölls den 25 april 2018. Vid mötet beslöts att samråd mellan myndigheter inte behöver ordnas när planen går vidare, utan att utkastet och förslaget skickas på remiss.

I beredningen av planförslaget förhandlade man med Borgå museum om vilka byggnader som skulle bevaras och skyddas. I beredningsskedet för förslaget förhandlade man också med Räddningsverket i Östra Nyland och med Senatfastigheter. Via Senatfastigheter har man också fått ett utlåtande om planen från Polisen, som verkar i grannfastigheten.

Planutkastet och annat beredningsmaterial var framlagt till påseende i enlighet med 30 § i MarkByggF 23.5–21.6.2018 i stadens internetjänst på [www.borga.fi](http://www.borga.fi). Innehavarna av hyresområdet samt ägarna/innehavarna av granntomterna informerades om framläggandet per brev. Under tiden då dokumenten hölls framlagda för påseende presenterades alternativ, som hölls framlagda i form av planutkast, vid ett diskussionstillfälle i Äppelbackens servicecenter under ett evenemang som var öppet för alla. Utlåtanden om utkastet begärdes av berörda parter i enlighet med planen för deltagande och utvärdering. Samtidigt begärdes preliminära utlåtanden från myndigheter. Man fick in fem utlåtanden och sex åsikter med totalt sju underskrifter. En av åsikterna kom från Senatfastigheter och en från Polisen. Utlåtandena och åsikterna samt stadens svar på dem presenteras i bilaga 5.

#### **4.5.1 Åsikter om utkastet**

De som lämnade in åsikter ansåg att byggnadsvolymerna i utkastet var för stora och för skuggande i förhållande till de omgivande småhusen. Man önskade att byggnaderna skulle vara av trä och i mindre skala samt att man i fråga om massindelningen skulle beakta vyerna mellan kvarteren. I flera åsikter lyftes fram vikten av grönområden och den stora betydelsen av befintliga träd. Träd önskades såväl till Engelsstigen som till Fänriksgatan.

I åsikterna önskade man att tomtens användning skulle innehålla idrottsfunktioner och -tjänster samt ge barnfamiljer bostäder.

Man var också orolig över ökad trafik och relaterade negativa effekter. Det föreslogs att infarten till parkeringshallen skulle placeras på tomtens södra kant. Även eventuellt ljud som nya byggnader återkastar väckte oro hos en nära granne. Eventuellt ljud från ventilationsanordningar ansågs vara störande, och man föreslog att de placeras i byggnadsdelar mot innergårdarna.

Senatfastigheter önskar att de nya byggnaderna inte ska vara högre än ämbetshuset och att man inte ska ha insyn från de nya byggnadernas fönster mot ämbetshusets fönster. Polisen kompletterade önskemålen med beaktande av polishäktets gård, så att fängslade personers integritetsskydd och säkerheten på gården kan beaktas och så att det även i fortsättningen är möjligt att lämna polisens tomt via två olika rutter.

#### **4.5.2 Preliminära utlåtanden om utkastet**

Utifrån de preliminära utlåtandena ansåg NTM-centralen i Nyland att de objekt som konstaterats vara byggnads-historiskt värdefulla, såsom sjukhusets äldsta del och stensjukhuset från 1939, ska beaktas på det sätt som förutsätts i 54 § markanvändnings- och bygglagen eller att lösningen i annat fall kräver en tillräcklig motivering. Dessutom konstaterades att nya byggnader ska vara arkitekturmässigt högklassiga och i fråga om dimensionering, höjd och struktur i synnerhet beakta miljön i Krigarbyn.

Borgå museum lyfte fram bevarandet av kulturhistoriska, stadsbildsmässiga och stadsstrukturella värden, natur- och landskapsvärden samt det kulturhistoriskt viktiga byggnadsbeståndet. Museet ansåg inte att de alternativ som lades fram i utkastet överensstämde med de skyddsmål som ställdes upp i den byggnadshistoriska utredningen. I synnerhet rivningen av stensjukhuset ansågs strida mot 54 § i markanvändnings- och bygglagen samt bestämmelserna i delgeneralplanen. Museet avslutade med att föreslå att man i konceptet i stället för rivning ska göra en bättre utredning av möjligheterna till återanvändning av det befintliga byggnadsbeståndet.

Räddningsverket i Östra Nyland såg lösningarna som krävande ur räddningsverksamhetens perspektiv. Om-sorgsboende medför särskilda utmaningar för räddningsverksamhet. Räddningsverket ansåg att byggnaderna bör anslutas till sådana anordningar för brand- och räddningsväsendet som underlättar släcknings- och räddningsverksamhet. Tilläggsplanering föreslogs för planeringen av räddningsvägar.

Miljöskyddets utlåtande beaktade radonsäkert byggande och uppmärksammade byggnadernas byggnadstekniska egenskaper för att säkerställa att konstruktionerna hålls i gått skick.

Miljöhälsovårdens utlåtande lyfte fram radonsäkert byggande och placering av de nya byggnadernas friskluftsventiler så att föroreningar inte kan komma in i byggnaderna.

#### **4.5.3 Gensagor till åsikter och preliminära utlåtanden gällande utkastet**

På grund av de inlämnade åsikterna och utlåtandena valde man alternativet 1 för vidarebearbetning, där massindelningen på Fänriksgatans sida är i mindre skala och den totala våningsytan mindre. Under arbetet med detaljplaneförslaget har det förts förhandlingar mellan Borgå museum och Kuusikkoaho samt planläggningen om målen

och detaljplaneförslagets lösningar för bevarande av den byggda miljön. I det fortsatta arbetet antogs ett partiellt bevarande av stensjukhuset som en utgångspunkt.

På grund av konditions- och reparerbarhetsbedömningar har man valt den presenterade planen, där det föreslås att epidemiavdelningen som byggdes av trä i slutet av 1800-talet och ändrades på 1940-talet ska rivas, ämbetshuset som byggdes på 1970-talet ska rivas och stensjukhuset som byggdes 1939 delvis ska rivas. Delarna med mest betydelse för stadsbilden har valts att bevaras. Till dessa hör sjukhusets äldsta del i den ena ändan av Lundagatan, utvidgningen vid Engelsstigen som byggdes på 1920-talet samt gavlarna på stensjukhuset som byggdes 1939. Lösningen som föreslogs möjliggör kompletteringsbyggande och en lösning där en del av byggnaderna kan skyddas och repareras, vilket stöder bevarandet av den byggda miljös värden. Användningsändamålet för byggnader som ska bevaras har i detaljplaneförslaget definierats vagt för att bevarandet av byggnaderna ska tryggas med användningen av dem.

För planförslaget har utarbetats en skuggeffektsanalys där nuläget jämfördes med den framtida situationen i detaljplanen. Enligt skuggeffektsanalysen kan nybygget inte på ett väsentligt sätt anses försvaga kvalitetsfaktorer eller trivsamhet i stadsmiljön.

I den fortsatta bearbetningen av detaljplaneförslaget har man beaktat det omgivande området och styrt byggnadernas arkitektur med bygganvisningen bland annat när det gäller ytmaterialen. Dessutom styr bygganvisningen när det gäller detaljer med anknytning till reparation av de skyddade byggnaderna.

I detaljplanen har det även beaktats den gröna miljön mellan byggnaderna och gatan som är karakteristisk för området. Beteckningarna och bestämmelserna i detaljplanen samt bygganvisningen styr till att bevara, underhålla och förbättra den gröna omgivningen. I bygganvisningen har man även beaktat att dagvattnet ska fördröjas och styras så att det inte orsakar olägenhet för grannfastigheter.

På grund av de nya byggnaderna kan det uppstå ett behov av förbättrat insynsskydd mot polisens inomhus- och utomhuslokaler på granntomten på den norra sidan. Ett sådant insynsskydd i riktning mot polisens lokaler som nu planeras, som omfattar hela bostadsbyggnadens norra fasad, skulle vara en lösningsmodell som försämrar kvaliteten på boendet och ökar kostnaderna i betydlig grad. Användning av den byggnadsrätt som finns på ämbetshusets tomt kan också förändra situationen i fråga om behovet av skydd. Ett skydd kan dock förverkligas med rimliga kostnader genom strukturella eller inredningsmässiga lösningar på statens ämbetshus tomt, som inte kan fastställas i denna detaljplan.

#### **4.5.4 Beredning av förslaget**

Efter utkastskedet utvecklades förslaget i samarbete med Kuusikkoaho Oy, som gjort planeringsreserveringen.

Skyddslösningarna i förslaget har också bearbetats i samarbete med Borgå museum.

Utifrån den respons som kom in utreddes planeringslösningen vidare med tanke på takformationer och placering av massor.

Detaljplanändringen har utformats i samarbete med den aktör som sannolikt kommer att genomföra den. Vid utformningen av planen har man samtidigt säkerställt kvaliteten på styrningen av stadsbildens kvalitetsnivå samt detaljer gällande områdets ekonomiska genomförbarhet.

Förslaget till detaljplaneändring var till påseende för framläggande i stadsutvecklingsnämnden 25.3.2021. Detaljplaneförslaget och det övriga planeringsmaterialet var i enlighet med 27 § i markanvändnings- och byggförordningen framlagda för påseende 7.4–10.5.2021.

På grundval av de utlåtanden som inkommit till planförslaget ordnades ett myndighetssamråd mellan NTM-centralen, Borgå museum och staden under förslagsskedet. På grundval av samrådet beslöt staden att låta utföra ett förtydligande av den tidigare byggnadshistoriska utredningen, vars värdering hade tolkats på olika sätt. (Utredning 16) I styrgruppen för den preciserande utredningen deltog representanter från staden, NTM-centralen och Borgå museum. I utredningen utvärderades även planförslagets konsekvenser på stadsbilden.

#### **4.5.5 Anmärkningar gällande förslaget**

Man fick tre anmärkningar på förslaget av vilka en hade undertecknats av Krigarbyns invånarförening och ordföranden vid Stiftelsen Krigarbyn i Borgå, och en hade sammanlagt fem underskrifter.

I de inkomna anmärkningarna ansåg man att de nya byggnaderna är för stora och skugggivande, och att landskapet lider av planeringslösningen i förslaget. Avstånden ansågs vara för knappa för att ta absorbera dagvatten. De branta takfallen bedömdes orsaka mer dagvattenansamling på granntomten. I anmärkningen var man orolig över gräv- och schaktarbetet under byggnationen, vilket kan orsaka skador på angränsande byggnader.

Den ökande trafikmängden ansågs kunna orsaka en ökande parkeringsbelastning på gatorna samt en fara för Pontusvägen och Fänriksgatan. I åsikterna berättade man att området används som ett promenad- och rekreationsområde för äldre, och verksamheten ansågs hämnas av den ökade trafiken.

Vad gällande bevarande av trädbeståndet ansågs planen vara välgjord. Nybyggnationen och återupplivningen av området ansågs också vara positivt.

Ett sammandrag av åsikterna och genmälen finns i bilaga 5 till beskrivningen.

#### **4.5.6 Utlåtanden om förslaget**

Förslaget ledde till sex utlåtanden. Senatfastigheternas anmärkning har behandlats som den del av utlåtandena.

Borgå museum föreslog en precisering för planbeteckningen av skyddade byggnader. NTM-centralen beklagade att det så kallade stensjukhuset inte skyddas i förslaget. Enligt utlåtandet ansåg NTM-centralen att byggnaden, på grundval av den upprättade byggnadshistoriska utredningen (Utredning 1), har värden i den mening som avses i MarkByggl § 54 som inte får förstöras. I detta avseende verkar planlösningen inte överensstämja med innehållskraven. I utlåtandet ansåg man att planbestämmelsen som möjliggör en partiell rivning av stensjukhuset står i strid med delgeneralplanens planbestämmelse som styr upprättandet av detaljplanen, vilken kräver bevarande av kulturhistoriska, stadsbildsmässiga och stadkonstruktionsmässiga värden, natur- och landskapsvärden, samt bevarande av områdets särart och byggnadsbestånd. I utlåtandet anmärkte man dessutom, att på grundval av undersökningen av luftfuktighet och inomhusluft (FCG 20.12.2018) och reparationsbedömningen (FCG 8.10.2015) verkar byggnaden vara reparationsbar. NMT-centralen anmärkte på motstridigheterna i skyddsbestämmelserna och villkoren för rivningstillståndet. I övrigt ansåg NTM-centralen att detaljplaneändringen tar hänsyn till målen för bebyggt miljöskydd, även om nybyggnationen kommer att förändra stadsbilden mycket, framförallt i riktning mot Krigarbyns byggnation med småskaliga svenska presentbutiker. Å andra sidan ansågs förslaget anknyta till den befintliga ämbetsbyggnationen. NTM-centralen föreslog anordnande av myndighetssamråd i förslagsskedet.

Miljöhälsosektionen lyfte i sitt utlåtande fram byggnadernas hälsorisker och de särskilda planer och kompetens som behövs för att reparera skadorna.

Räddningsverket i Östra Nyland lyfte fram utmaningarna med räddningsverksamheten i samband med elbilsbränder.

Senatfastigheterna ansåg att ett avtal borde upprättas mellan staden och Senatfastigheterna, där man skulle komma överens om att täcka Polisens kostnader orsakade av skyddsbehoven. Senaten ansåg att ersättningsansvaret skulle ligga på staden.

#### **4.5.7 Genmäl på inkomna anmärkningar och utlåtanden om förslaget**

På grund av stadens och NTM-centralens olika tolkning av generalplanen och NTM-centralens utlåtande som stöder sig på motiveringarna i ovan nämnda byggnadshistoriska utredning, beslutade staden att låta upprätta en tilläggsutredning av det s.k. stensjukhuset och dess värden. Utredningens ledningsgrupp inkluderade representanter från stadsplaneringen, lokalitetsledningen, Borgå museum och Nylands NTM-central. Värderings- och skyddsprinciperna i den byggnadshistoriska utredning som upprättades 2014 stödde inte på en bredare expertarbetsgrupps bedömning. I samma sammanhang utarbetades en bedömning om de stadsbildmässiga konsekvenserna på grundval av stadsplaneförslaget som fanns till påseende. Staden anser att det framlagda detaljplaneförslaget på grundval av de utredningar som gjorts för området inte förstör de värden som avses i MarkByggl § 54. Planlösningen i olika skikten som kompletterar området och som skyddar en del av områdets byggnader

och gröna miljö, värnar om bevarandet av kulturhistoriska, stadsbildens, stadsbyggnationens, naturens och landskapets värden samt områdets särart, och följer därmed generalplanens bestämmelser.

Ett sammandrag av utlåtandena och stadens genmäle på dem presenteras i bilaga 5.

## 4.6 Mål för detaljplanen

Målet är att ändra den gällande detaljplanen så att områdets användningsändamål utvidgas, den byggda miljöns skyddsvärden tryggas och kvarteret kan förtäta på ett sätt som lämpar sig för stadscentrumet.

### KOMPLETTERINGSBYGGANDE OCH SKYDD AV BYGGNADER

I detaljplanearbetet utreds hur kompletteringsbyggande passar in i kvarteret. Målet är att identifiera de mest betydande värdena i den nuvarande byggda och gröna miljön samt trygga bevarandet av dem som en del av kompletteringsbyggandet. Kompletteringsbyggandet på tomten utreds så att betydande renoveringskostnader för de byggnader som ska bevaras kan täckas med inkomster från nya byggnader, samtidigt som man stöder bevarandet av värden i den byggda miljön. Målet är att utvidga användningsändamålen för de byggnader som ska bevaras, så att bevarandet av dem tryggas genom att de används. Målet är att styra renoveringarna av de byggnader som ska bevaras så att de arkitektoniska värdena beaktas. I fråga om kompletteringsbyggandet är målet en helhet som är stadsbildsmässigt och byggnadstekniskt högklassigt, och som beaktar miljöns värden.

### BOENDE, MILJÖ OCH TJÄNSTER

Vid sidan av konventionellt boende strävar man efter att placera bostäder och tjänster för äldre i området. Målet är att kvarterets lummiga karaktär ska bevaras och att de privata gårdarna ska erbjuda invånarna högklassiga och trivsamma vistelseplatser utomhus. Genom detaljplanen vill man också säkerställa att det finns lokaler för affärs- och serviceföretagare i centrum.

### STRATEGI OCH ÖVRIGA MÅL

Genom detaljplanändringen förverkligas stadens strategiska mål såsom energieffektivitet, en förtätning av stadsstrukturen och en roll som pionjär inom klimatarbete. Utvecklingen av boende nära tjänster som är oberoende av privatbilism anknyter till strategins mål för klimatneutralitet. Genom ändringen i detaljplanen strävar man också efter en möjlighet till en ny typ av samarbete mellan den offentliga, den privata och den tredje sektorn.

## 5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN



### 5.1 Planens struktur

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

Utöver planbestämmelser omfattar planen bindande bygganvisningar (Bilaga 8).

Användningsändamålet enligt ändringen i detaljplanen ger möjlighet att placera olika slags bostäder i området. Vid sidan av konventionella bostäder kan stödbostäder, bostäder för äldre samt service- och omsorgsboende placeras i området. Det förutsätts också att affärs- och servicelokaler på minst 750 m<sup>2</sup>-vy placeras i området.



Affärs- och servicelokaler kan placeras i de skyddade byggnaderna eller på markplanet i de nya byggnaderna. Kompletteringen stöds av det befintliga gatunätet och nätverket av service i centrum.

Planen består av en tomt. Förverkligandet förutsätter ett samregleringsavtal, genom vilket man säkerställer att områden för planteringar och vistelse, parkeringsplatser, avfallshantering, körförbindelser och räddningsvägar förverkligas på ett så ändamålsenligt sätt som möjligt.

Planen gör det möjligt att bygga fyra nya höghushelheter på fastigheten. Våningstalet i de nya byggnaderna är III–V(4/5). De nya byggnaderna är delvis anslutna till de gamla byggnaderna. Byggnaderna förutsätts ha sadeltak och träfasader. En del av fasaderna kan också kläs med tegelplattor som är enhetliga med takpannorna.

Våningshusbyggnandet knyts landskapsmässigt samman med våningshusen i intilliggande kvarter. Mot den småskaliga miljön i Krigarbyn bildar de nya byggnadsmassorna en slingrande helhet mot Fänriksgatans sida. Vid tomtens vänstra kant förblir de befintliga träbyggnadernas skala och de stora ädellövträden på tomten dominerande i stadsbilden.

Byggnaderna placeras så att olika slags gårdsrum bildas på tomten. En skyddad gemensam gård byggs ovanpå parkeringsanläggningen mitt i kvarteret. Gårdsområden direkt på marken som är gynnsamma för växtligheten och infiltreringen av dagvatten bevaras i tomtens västra och södra delar, där man kan skapa trivsamma vistelseplatser. Samregleringsavtalet garanterar högklassiga vistelseområden utomhus för invånarna i alla byggnader. Målet är att bostadsbyggnaderna tillsammans ska utföra en enhetlig och socialt fungerande helhet med gårdsområden och relaterade funktioner.

### 5.1.1 Dimensionering

Byggnadsrätten i området anges i kvadratmeter våningsyta ( $m^2$ -vy). De skyddade byggnadernas våningsyta är för träbyggnadernas del 1 235  $m^2$ -vy och för de bevarade gavlarna av stensjukhuset totalt 590  $m^2$ -vy. De nya byggnaderna får en sammanlagd våningsyta på 5 330  $m^2$ -vy. På tomten finns en total byggnadsrätt på 7 155  $m^2$ -vy. Tomtens storlek är 7 606  $m^2$ . Exploateringstalet blir omkring  $e=0,94$ . I detta exploateringstal beaktas inte eventuella lokaler som byggs i tillägg till våningsytan, såsom hjälplokaler under jord. Området får omkring 100 bostäder och 120–180 invånare.

För det sedvanliga boendets del är parkeringsnormen 1 bp/110  $m^2$ -vy, för seniorboende 1 bp/110  $m^2$ -vy, för serviceboende 1 bp/200  $m^2$ -vy samt för affärs- och kontorslokaler 1 bp/100  $m^2$ -vy. Kravet på antalet bilplatser får minskas: med 5 procent per bostadsbyggnad genom att ett separat utrymme för rörelsehjälpmedel inrättas i våningen på markplanet i byggnaden och med 20 procent i varje bostadsbyggnad per reserverad bilpool, när minst tre bilpooler används. Om det finns en eller två bilpooler, minskas kravet med 15 procent. För bilpoolerna ska skärmtak byggas och laddning av elbilar vara möjligt. Högst 25 bilplatser får placeras på gården. Antalet bilplatser får minskas på det sätt som förklarats ovan, om platser minskas i gårdsområdet och minst 33 bilplatser har placerats i garagehallen.

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

Majoriteten av parkeringsplatserna ska placeras i en gemensam underjordisk parkeringsanläggning. En underjordisk lösning medför lätt en trist vistelsemiljö på gården, och därför har man i bygganvisningarna uppmärksammat lösningarna i fråga om växtlighet på gården.

I planen har särskild uppmärksamhet fästs vid smidig daglig användning av cyklar och andra rörelsehjälpmedel. Utrymme ska reserveras för cyklar i omfånget 1 cp/40  $m^2$ -vy. Särskild uppmärksamhet har fästs vid byggandet av användarvänliga förvaringsutrymmen och vid möjligheterna att underhålla fortskaffningsmedel. I bostadshöghusen kan man för varje ny byggnad bygga förvaringsutrymmen för rörelsehjälpmedel på högst 100  $m^2$ -vy i tillägg till den våningsytan som byggs på byggytan, utan att bilplatser behöver anvisas för detta. Utrymmet för rörelsehjälpmedel får inte minska antalet platser för cyklar. Genom bestämmelserna säkerställer man klimat- och äldre- vänliga transportformers popularitet och användarvänlighet.

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

### **5.1.2 Tjänster**

Placering av affärs-, kontors- eller restauranglokaler i kvarteren upprätthåller utbudet av tjänster i centrum. Lokaler som är öppna för alla stadens invånare ökar också möjligheterna till en socialt aktiv miljö i kvarteret.

### **5.1.3 Verkställande av mål som gäller miljöns kvalitet**

Verkställandet av mål som gäller miljöns kvalitet styrs genom bindande bygganvisningar, som innehåller anvisningar för nybyggande, renoveringar och gårdar.

### **5.1.4 Gårdsområden och dagvatten**

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

Ett primärt mål för området är att infiltrera dagvattnet i planeringsområdet. För fastigheterna ska utarbetas dagvattenplaner, i vilka man anvisar hur dagvatten ska samlas in, fördröjas och ledas bort. Tomter som ligger intill varandra ska avtala om dagvattenhanteringen. En del av dagvattnet ska ledas till planeringsområden som är reserverade för storsvuxna träd, eftersom träd i städer ofta lider av torra. Det att marken suger i sig dagvatten bidrar också till bildandet av grundvatten. I fråga om dagvattnet ska man fästa särskild uppmärksamhet vid att det inte får belasta lägre belägna granntomter. Dagvattenhanteringen får inte orsaka risk av fuktskada för byggnaderna. Dagvattnet ska alltid ledas bort från byggnaderna med hjälp av tillräckliga lutningar. Dagvattnet får inte infiltreras i täckdiken som används till att hålla byggnadernas grundläggning torr.

Träd som enligt märkningarna ska bevaras får inte fällas utan tvingande skäl. Trädens skick ska aktivt följas upp av en professionell arborist. Den primära åtgärden är att sköta träd genom beskärning av kronorna. När träden kommer till slutet av sin livscykel ska de ersättas med nya storsvuxna ädellövträd.

### **5.1.5 Tekniska system och servitut**

Fastigheten är ansluten till kommunaltekniknätverket. En vattenledning löper längs Lundagatan och ett dagvattenavlopp längs fastighetens södra kant. Avloppet ansluts till avloppsnätet vid Pontusvägen. En anslutning till fjärrvärmenätet finns på tomtens södra del, i den södra ändan av stensjukhuset. Kablar för el och datatrafik löper över tomten.

I planbestämmelserna och bygganvisningarna förutsätts att aktiv och passiv solenergi ska beaktas i planeringen av nya byggnader.

### **5.1.6 Förorenad jord och radonsäkert byggande**

På området finns ingen förorenad jord.

Radonsäkert byggande ska beaktas när området bebyggs.

### **5.1.7 Tomtindelning**

Detaljplanen ändrar inte tomtindelningen.

## **5.2 Områdesreserveringar**

### **5.2.1 Kvartersområden**

Markeringarna av områdesreserveringar som används i detaljplaneområdet visas på detaljplanekartan (Bilaga 7).

**ALY-8** **Kvartersområde för bostads-, specialbostads- och affärsfastigheter.** Minst 2 000 m<sup>2</sup>-vy av kvarterets totala våningsyta ska reserveras för specialboende i form av servicebostäder och relaterade servicelokaler. I kvartersområdet ska placeras affärs-, kontors- eller restauranglokaler som ska omfatta minst 750 m<sup>2</sup>-vy. Affärslokalerna ska anläggas i skyddade byggnader och/eller på nybyggnadernas markplan.

Byggandet i kvartersområdet domineras av våningshus. I området för nybyggnation är det möjligt att bygga fyra bostadshöghus med våningstalet III-V (4/5). Byggnadsytorna är slingrande och smälter delvis samman med de delvis skyddade byggnaderna. Vad gäller våningstalen är det fråga om högsta tillåtna våningstal. Minimikravet har inte ansetts nödvändigt för våningstalet med hänsyn till platsens läge och det sannolika genomförandesättet. Kvartersområdets användningsändamål tillåter mångformigt boende samt kontors-, butiks- och servicelokaler på gatuplan i skyddade byggnader. På grund av kvarterskonstruktionens täthet måste placeringen av fönstren i bostadsrummen ännu undersökas separat i samband med bostadsplaneringen, så att boendekvaliteten blir god vad gäller fönsterutsikt och bostadens ljushet.

### 5.2.2 Skyddsbetäckningar

**sr-1** Byggnad som ska skyddas och inte får rivas. Reparations- och ändringsarbeten i byggnaden ska ske så att byggnadens särdrag med arkitektoniskt och stadsbildsmässigt värde bevaras. Bygglov skall ansökas för byggnader som ska skyddas senast samtidigt som tillstånd söks för den första nya byggnaden på tomten. Reparation av skyddade byggnader är en förutsättning. för att nya byggnader ska kunna tas i bruk.

Museimyndigheten ska kontaktas vid planering av reparations- och ändringsarbeten.

**sr-2** Skyddad del av byggnad som inte får rivas. Reparations- och ändringsarbeten ska vara sådana att byggnadens särdrag med arkitektoniskt och stadsbildsmässigt värde bevaras Rivning av byggnadsdel som ansluter till skyddad del förutsätter ansökning om bygglov både för reparation av skyddade byggnadsdelar och för den nya i detaljplanen anvisade nybyggnaden som reparation av skyddade byggnadsdelar och för den nya i detaljplanen anvisade nybyggnaden som är belägen så att rivning är nödvändigt.

Museimyndigheten ska kontaktas vid planering av reparations- och ändringsarbeten.

Skyddsbestämmelserna och bygganvisningarna säkerställer att byggnaderna bevaras och renoveras på ett sådant sätt att byggnadernas arkitektoniska och stadsbildmässiga värden bevaras.

Ädellövträd som ska bevaras. Träd som enligt märkningarna ska bevaras får inte fällas utan tvingande skäl. Trädens skick ska observeras aktivt. Den primära åtgärden är att sköta träd genom beskärning av kronorna. När träden kommer till slutet av sin livscykel ska de ersättas med nya storvuxna ädellövträd.

De stora träden och den lummiga miljön är kännetecknande för området. Skydd, ett gårdsområde direkt på marken och infiltreringen av dagvatten tryggar kontinuiteten och levnadsmöjligheterna för stadens grönska.

## 5.3 Konsekvenser av planen

En bedömning av stadsbilden gjordes med hjälp av besök i terrängen, gamla ritningar och en sova3d-stadsmodell. Det omgivande byggnadsbeståndet är mångsidigt. I kvarteret finns både ett statligt ämbetshus och småhus från 1940-talet. Sova3d-stadsmodellen användes också för bedömning av planens konsekvenser för stadsbilden.

### 5.3.1 Konsekvenserna för samhällsstrukturen

Planändringen har en positiv effekt på samhällsstrukturen genom att komplettera kvarteret som delvis rivs och trygga användningen av de byggnader som skyddas. Genom detaljplanändringen utökas utbudet av bostäder i centrum och man får nya användare till tjänsterna och den befintliga infrastrukturen. Planen uppfyller målen i stadsstrategin. Området kommer att få uppskattningsvis drygt 100 nya bostäder och 120–180 nya invånare.



Områdesfasad från Engelsstigen Tieno Arkkitehdit Oy



Områdesfasad från Fänriksgatan Tieno Arkkitehdit Oy

### 5.3.2 Konsekvenser för den byggda miljön och stadsbilden

Avslutandet av hälsostationen avlägsnade betydande service från området. Byggnader som står tomma och har en reparationsskuld förfaller och utsätts för skadegörelse. Den byggda miljöns värden och reparationsbarhet försämras ständigt i det rådande läget, när det inte varit möjligt att hitta ett användningsändamål för byggnaderna och ett lösningsprojekt. I värsta fall leder situationen till att renovering inte är möjlig och förlust av värden i området.

Detaljplanen har betydande konsekvenser för stadsbilden. Planen möjliggör rivning av två byggnader och partiell rivning av en byggnad. De äldsta byggnaderna bevarade fasader och stensjukhusets gavlar som har störst betydelse för stadsbilden skyddas. Planen utvidgar användningsmöjligheterna för de skyddade byggnaderna och tryggar på så sätt förutsättningarna för skyddet genom aktiv användning av byggnaderna. Med planens bestämmelser om skyddet och villkor för tidtabeller för ansökan om bygglov garanteras att de byggnader som ska skyddas renoveras i samband med nybyggnationen.

Planen utökar byggnadsrätten för bostäder i området. Tomtens exploateringsgrad blir nästan densamma som i den gällande planen. I planändringen förutsätts att affärs- eller kontorslokaler placeras på tomten, vilket kan ge nya tjänster i området. Placering av servicelokaler i centrum stöder stadens mål för ett levande centrum.

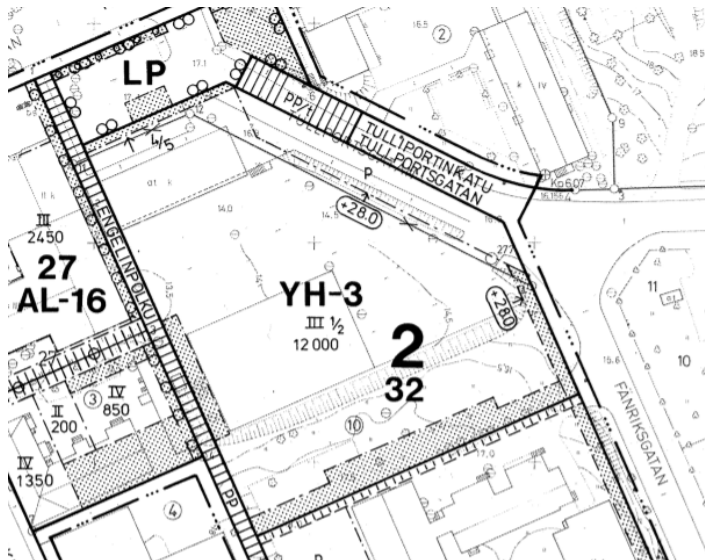
Nya byggnader byggs främst på tomtens östra del. På Fänriksgatans sida varierar byggnadernas höjd och placering i förhållande till gatan. På så sätt får man mer utrymme för grönfältet mellan gatan och byggnaden, och anslutningen till den småskaliga Krigarbyn blir mer diskret. Det stora parkeringsområdet på tomtens södra del blir också en del av gården, och anslutningen av planeringsområdet till granntomterna blir till denna del mer tilltalande.



Plan enligt detaljplaneförslaget. På bilderna syns planens slingrande anslutning till miljön samt gårdsområdenas och gatuträdens betydelse som en del av miljön som helhet. Sett från Lundagatan och Engelsstigen behåller sjukhusets gamla delar sin ställning i stadsbilden. Gaveln på stensjukhuset som bevaras på Fänriksgatans sida påminner om den gamla helheten. Den gör de nya byggnaderna till en del av helheten och definierar samtidigt de nya byggnadernas rytm och förhållande till gatan på Fänriksgatans sida.

De nya byggnadernas avstånd till grannbyggnaderna på Fänriksgatans sida är som minst 36 meter. På tomtens norra del är den nya byggnadens avstånd från gränsen till grannfastigheten omkring 2,4 meter. För det befintliga bevarade sjukhusets del, 2,3 meter. De södra nya byggnadernas avstånd från grannen är knappt 11 meter.

Den nordligaste nya byggnadsdelens placering nära gränsen kan ha vissa konsekvenser för eventuell framtida placering av byggnadsrätten på grannfastigheten, tomt 13. Konsekvenserna är dock små, eftersom den nya byggnadens avstånd från byggnadsområdets gräns är minst 8 meter. På tomten i fråga, som ägs av staten, finns ett statligt ämbetshus med parkeringsområde. I den gällande planen har ämbetshusets användningsändamål definierats enligt följande: "YH-3 Kvartersområde för förvaltnings- och ämbetsbyggnader. De nya byggnadernas fasader ska huvudsakligen vara av sten eller alternativt rappade/slammade. Fasaderna ska struktureras med tydligt urskiljbara in- och utdrag samt höjdvariationer. I kvartersområdet ska man längs Mannerheimgatan, Tullportsgatan och Fänriksgatan sträva efter byggnad i form av ett slutet kvarter. Bilplatskrav. 1 bp/100 m<sup>2</sup>-vy."



Utdrag ur detaljplanen för grannfastigheten. Byggnadsområdets gräns slingrar sig enligt planteringsområdets gräns så att avståndet till den tomt som planändringen gäller är 4–6 meter.

Ämbetshuset är byggt på tomtens norra del, och den södra delen rymmer en gräsmatta och en parkeringsplats på den oanvända byggnadsytan. För närvarande finns 50 parkeringsplatser. Längs Tullportsgatan finns ytterligare 17 bilplatser och i ämbetshusets källare 8 bilplatser. Ytterligare byggnader på ämbetshusets tomt förutsätter i praktiken att man bygger en underjordisk parkeringsanläggning för att få de platser som detaljplanen förutsätter. Den oanvända byggnadsrätten uppgår till ca 5 000 m<sup>2</sup>-vy.

Utifrån skuggeffektsanalysen och kartläggningen av stadsbilden kan nybygget inte på ett väsentligt sätt anses försvaga kvalitetsfaktorer i stadsmiljön eller områdets trivsamt. Byggnader som står tomma förfaller och lockar till skadegörelse. Ombyggnad av området till ett bostadsområde stöder målen för ett trivsamt och levande centrum. Partiell rivning av byggnaderna på fastigheten möjliggör kompletteringsbyggnande, med vars hjälp man även kan täcka renoveringar av de byggnader som skyddas.

I fråga om de skyddade byggnaderna styrs renoveringarna av bygganvisningarna, för att trygga bevarandet av byggnadernas värden.

Byggandet har betydande konsekvenser för stadsbilden, i synnerhet sett från Fänriksgatan samt från tomtens norra och södra delar. Från Lundagatans sida är konsekvenserna för stadsbilden mindre, på grund av att tomten sluttar mot Borgå torg. Från längre håll syns de nya byggnaderna endast lite bakom de byggnader som bevaras vid Lundagatans ände.

### 20.3.



14 : 00



16 : 00



18 : 00



### 21.6.



14 : 00



16 : 00



18 : 00





Skuggeffektsanalyser Tieno Arkitektdit Oy

Konsekvenserna för stadsbilden har utretts i enlighet med önskemål från invånare och museimyndigheter, och man har förhandlat om de bevarade byggnadernas roll med Borgå museum. I planförslagets granskningskede utvärderades konsekvenserna för stadsbilden i detalj genom att jämföra den nuvarande situationen med stadsmodellen (Utredning 16). Enligt utredningen medför detaljplaneförslaget, som möjliggör rivning av stensjukhuset med undantag för bevaring av gavlarna, ett nytt tidsmässigt tillskott till området. Förslagets konsekvenser på stadsbilden blir relativt små på grund av stensjukhusets bevarade gavlar och trädbestånd, områdets läge och topografi samt färdriktningarna. De äldre träbyggnaderna och lövträden, som är karaktäristiska för området och är de mest betydande i stadsbilden, bevaras.

Enligt utredningen av konsekvenserna för stadsbilden är konsekvenserna minst på fastighetens västra sida, där byggnadsdelarna med träkonstruktion bevaras som de element som angränsar till gaturummet. Konsekvenserna är störst på fastighetens östra sida, där de nya byggnaderna med fyra våningar förändrar förhållandet mellan fastigheten och Krigarbyn. Man har ändå beaktat förhållandet till Krigarbyn i placeringen av byggnaderna genom att använda en slingrande och trappformad placering, vilket mjukar upp kontrasten i skalor mellan områdena. Även i nuläget finns det skillnader mellan områdets olika delar i fråga om skalan. De nya, högre byggnadsmassorna kopplas i synnerhet till skalan på höghusen norr om fastigheten. Lösningar som passar sig till miljön har beaktats på de nya byggnadernas taknockriktningar och i bygganvisningarna. Byggnaderna placeras i miljön på ett naturligt sätt men genom att fortsätta skiktningen som är kännetecknande för tomterna. Kulturmiljöns särdrag och bevarande av helhetens enhetlighet har beaktats i detaljplaneförslaget.

### 5.3.3 Konsekvenser för stadsnaturen

Projektet har vissa konsekvenser för såväl växtlighet som avrinningen och infiltrationen av dagvatten. En del av växtligheten på gården måste röjas. De bebyggda områdenas yta på tomten ökar och den underjordiska parkeringsanläggningen hindrar vattnets naturliga kretslopp. De betydande ädellövträden på tomten skyddas, och områdesdelar som ska planteras har anvisats på tomten. Parkeringsområdena ovan jord ska användas för konstruktioner som lämpar sig för fördröjning av regnvatten. Byggnadsanvisningen tryggar planteringen av nya träd och utformningen av en högklassig grön miljö på kvarterets gård. Byggnaderna placeras i miljön på ett naturligt sätt men genom att fortsätta skiktningen som är kännetecknande för tomterna. Kulturmiljöns särdrag och bevarande av helhetens enhetlighet har beaktats i detaljplaneförslaget.

### 5.3.4 Konsekvenser för trafikförhållanden

Tomten får tre anslutningar, en från Lundagatan, en från Pontusvägen och en från Fänriksgränd, som har en körförbindelse till parkeringsanläggningen. Vid tomtens norra kant byggs en väg för gång och cykling som löper över tomten som ett servitut mellan Engelsstigen och Fänriksgränd. Rutten är etablerad och dess existens fastställs i planen.

Verkställandet av planlösningen ökar trafiken i området i någon mån jämfört med nuläget, eftersom den fastighet som planarbetet gäller i nuläget inte är i aktivt bruk. Förändringen i trafikmängden bedöms vara så pass måttlig att den inte har betydande konsekvenser för funktionen hos trafiknätet i centrum.

I planlösningen har man särskilt betonat aktiva och miljövänliga sätt att ta sig fram. Av denna orsak förutsätter planen bland annat högklassiga, tillräckligt dimensionerade och användarvänliga förvaringslokaler för cyklar och rörelsehjälpmedel. Objektet är beläget i centrum, vilket betyder att behoven av att ta sig fram till stor del kan uppfyllas till fots eller med cykel.

Planen har konsekvenser för parkeringen, eftersom det nuvarande parkeringsområdet mellan Fänriksgatan och Engelsstigen tas ur bruk. Antalet parkeringsplatser för allmänt bruk minskar. En betydande andel av parkeringsplatserna för bostäderna finns i den parkeringsanläggning som byggs under de nya byggnaderna.

### **5.3.5 Konsekvenser för ekonomin**

Planeringsområdet använder huvudsakligen befintlig infrastruktur och kräver inte betydande nya investeringar i detta avseende.

Då staden säljer byggnadsrätter bedöms avkastningen för dem bli knappt två miljoner euro. Priset grundar sig på tidigare affärer i centrum, där priset varit 490 euro/m<sup>2</sup>-vy och priset för ARA-stött boende 170 euro/m<sup>2</sup>-vy. Om tomtarna hyrs ut, är årshyran som är knuten till levnadskostnadsindexet 5 procent av ovan nämnda värde. Tomtens slutgiltiga pris/hyra baserar sig på en extern bedömning av tomtens marknadsvärde som beställs senare eller på det maximala tomtpris som godkänns av ARA.

En extern bedömning av försäljningspriset beställs för de byggnader som ska renoveras. Fastighetens köpare förutsätts renovera de byggnader som bestämts vara skyddade. Mängden kompletteringsbyggande har anpassats så att den som tar sig an projektet har ekonomiska möjligheter att renovera de skyddade byggnaderna.

Staden säljer eller hyr ut tomten.

### **5.3.6 Konsekvenser för hälsa och trygghet**

Planområdet är beläget ett stenkast från centrum, men ligger inte inom bullerområdet, och trafiken på de närliggande gatorna är inte betydande.

Radonskyddet har beaktats.

Planen har konsekvenser för olika befolkningsgruppers möjligheter att vara verksamma i centrum. Planlösningen ökar i enlighet med de nya bestämmelserna energieffektiviteten och antalet tillgängliga bostäder nära tjänsterna i centrum. Planlösningen ökar utbudet av bostäder och tjänster för äldre i centrum. Utrymmen för rörelsehjälpmedel för olika grupper av användare samt trivsamma gårdsområden för vistelse och lek har lyfts fram i detaljplanebestämmelserna. Förverkligande av konceptet Virkkulankylä kan ge positiva sociala effekter i området genom sin gemenskapsfrämjande verksamhetsmodell.

På grund av de nya byggnaderna kan det uppstå ett behov av förbättrat insynsskydd mot polisens inomhus- och utomhuslokaler på granntomten på den norra sidan. Ett sådant insynsskydd i riktning mot polisens lokaler som nu planeras, som omfattar hela bostadsbyggnadens norra fasad, skulle vara en lösningsmodell som försämrar kvaliteten på boendet och ökar kostnaderna i betydlig grad. Användning av den byggnadsrätt som finns på ämbetshusets tomt kan också förändra situationen i fråga om behovet av skydd. Ett skydd kan dock förverkligas med rimliga kostnader genom strukturella eller inredningsmässiga lösningar på statens ämbetshus tomt, som inte kan fastställas i denna detaljplan.

## **6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN**

### **6.1 Planer som styr och illustrerar genomförandet**

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



## **6.2 Genomförande och tidsplanering**

Målet är att detaljplanen ska godkännas under 2022. Fastigheten kan hyras ut eller säljas när detaljplanen har vunnit laga kraft. Genomförandet kan inledas när bygglov har sökts.

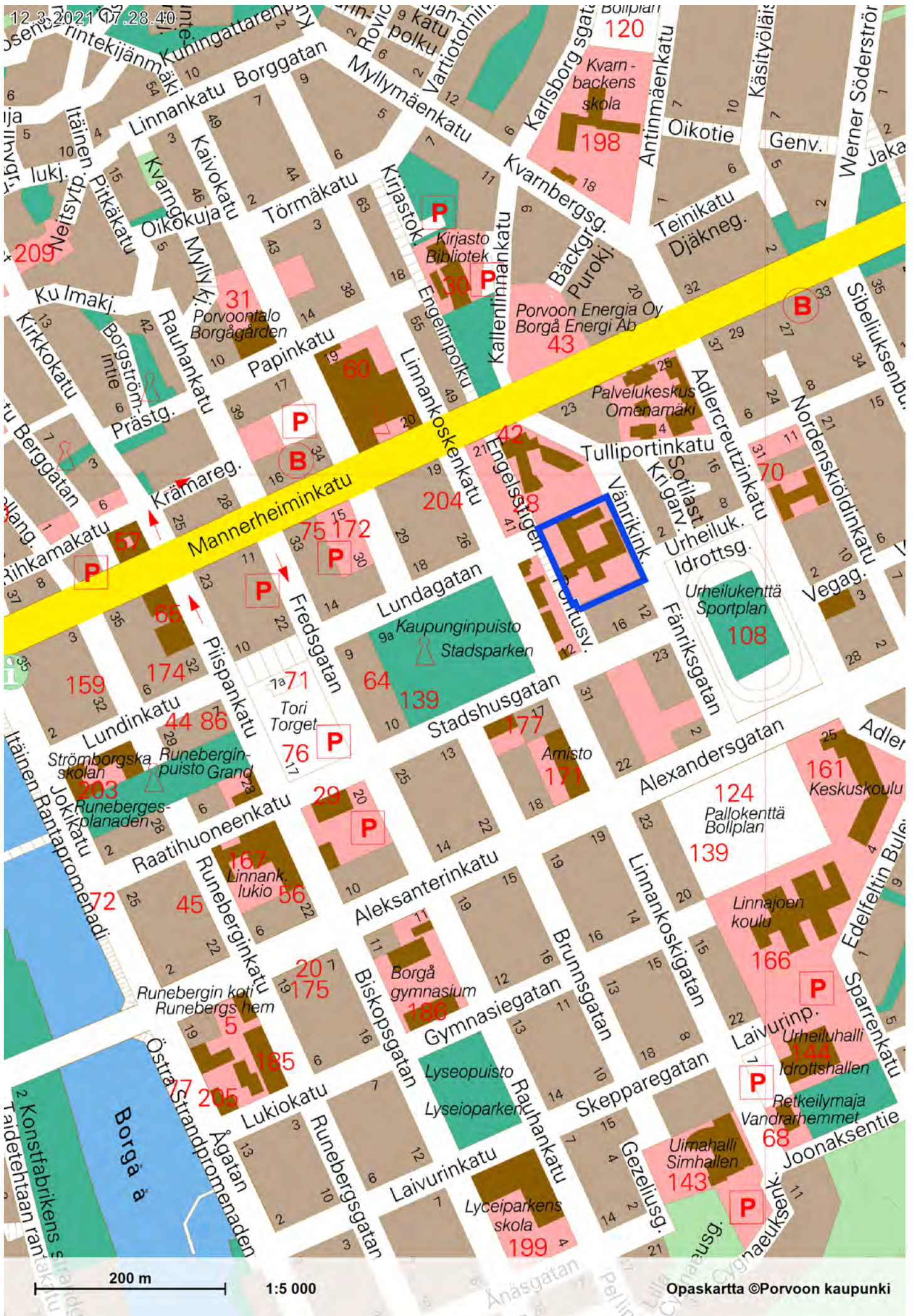
Borgå xx.xx.2022

---

Emilia Saatsi  
planläggningsarkitekt

---

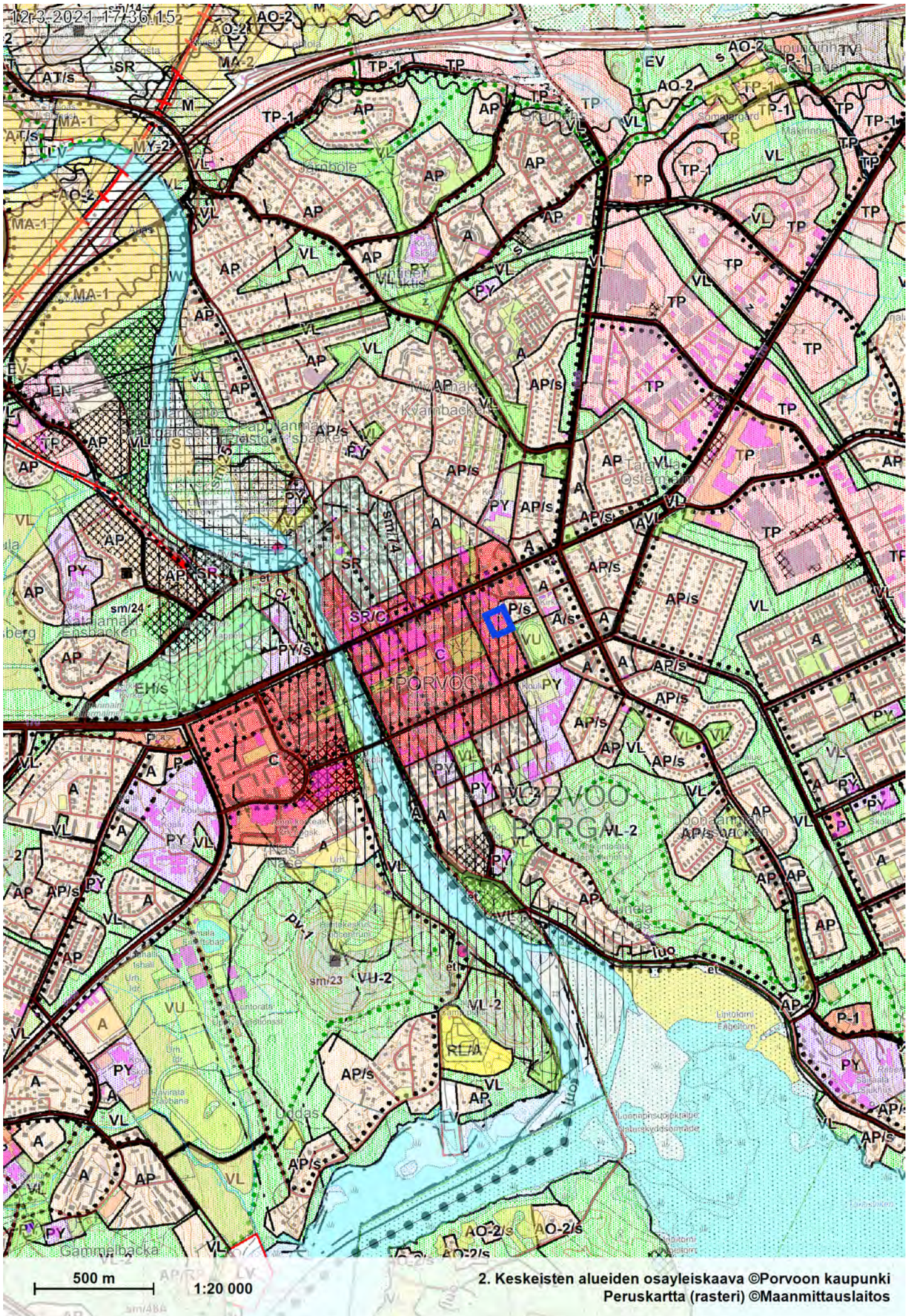
Dan Mollgren  
stadsplaneringschef



200 m

1:5 000

Opaskarta © Porvoon kaupunki



12.3.2021 17:42:10



# PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

BORGÅ

## ÄNDAN AV LUNDAGATAN

STADSDELEN 2, KVARTERET 32

Detaljplaneändringen gäller tomten 18 i kvarteret 32



Området finns i Borgå centrum i östra ändan av Lundagatan mellan Engelsstigen och Fänriksgatan.

**NR 529**

### ÄNDRING AV DETALJPLAN

**1. Planeringsområde**

Detaljplaneområdet omfattar tomten 18 i kvarteret 32 i empirecentrum i Borgå. I området finns den gamla hälsovårdscentralen. Användningen av hälsovårdscentralen upphörde år 2012, varefter byggnaderna till största delen har stått tomma.

**2. Bakgrunden till projektet**

Utarbetandet av detaljplanen ingår i stadsplaneringens arbetsprogram för år 2021.

Borgå hälsocentral flyttade från lokalerna på Lundagatan år 2012 på grund av problem med inomhusluften, och staden beslöt att avyttra fastigheten. Lokaler frigjordes i centrum nära service, och man inledde sökandet efter ett nytt användningsändamål. Lokalitetledningens mål

för utvecklingen av fastigheten var att hitta en aktör som skulle ordna tjänster för stödjande av stadsbornas välbefinnande på platsen.

Objektet har ingått i stadsplaneringens arbetsprogram sedan 2010. Stadsplaneringsnämnden beviljade år 2016 en planeringsreservering för Kuusikkoaho Oy (§ 105), varefter planläggningsarbetet har beretts genom samarbete som en så kallad projektplan.

### 3. Målet för planeringen

Med detaljplanen utreds om man på tomten kunde placera en verksamhetsmodell som kombinerar boende, serviceboende och omsorgsboende. Målet är att möjliggöra ett nytt koncept för gemensamt boende i Borgå centrum. Syftet med projektet är att skapa partnerskap mellan de boende, de som behöver service och lokala föreningar.

Målet är att få användning också för de äldsta sjukhusbyggnaderna och skydda dem i detaljplanen.

Förutsättningarna för att hantera dagvatten på tomten utreds under detaljplaneprocessen och planbestämmelserna kompletteras i förslagsskedet.

### 4. Utgångsuppgifter

(plansituation, genomförande av planen osv.)

Områdets läge och areal:

Planeringsområdet ligger 300 meter nordost om Borgå torg. Planeringsområdet är cirka 7 600 m<sup>2</sup> stort.

Byggd kulturmiljö:

Kvarteret hör till ett område som i landskapsplanen anvisas som en kulturmiljö som är av intresse på landskapsnivå. Planområdet gränsar till en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY) på sydvästra sidan av Engelsstigen.

Landskapsplan:

I landskapsplanen för Östra Nyland (fastställd 30.10.2014) hör planområdet till ett område för tätortsfunktioner.

Generalplan: I delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 15.12.2004) anvisas planområdet som område för centrumfunktioner. I området finns miljövärden som ska bevaras. Vid planeringen av området ska man garantera att värden i fråga om kulturhistorien, stadsbilden, stadsstrukturen, naturen och landskapet bevaras samt att områdets egenart och det för kulturhistorien värdefulla byggnadsbeståndet bevaras.

Detaljplan: Området ingår i detaljplanen för Krigarbyn som godkändes år 2004. I detaljplanen anvisas området som YHS-1-kvartersområde: Kvartersområde för byggnader för förvaltning, social verksamhet och hälsovård. Krav på bilplatser: 1 bilplats/100 m<sup>2</sup>-vy. Exploateringsstalet är e=1. Engelsstigen är reserverad för gång- och cykeltrafik (pp). På södra kanten av tomten finns en smal del som ska planteras.

Ägarförhållanden:

Staden äger hela fastigheten.

Invånare: Det bor ingen i planeringsområdet. Runt planeringsområdet finns tät stadsstruktur, som på kvarters nordvästra sida består av flervåningshus och kon-

torsbyggnader. Den byggda miljön på nordöstra-sydöstra sidorna består av små frontmannahus av svensk typ från 1940-talet. På sydvästra sidan av Engelsstigen finns större trähus byggda i början av 1900-talet, som används för kontor och daghem.

Byggnadsbestånd: Byggnadsbeståndet på tomten består av Borgå sjukhems byggnader som har byggts vid olika tidpunkter. Från det första byggnadsskedet från år 1883 härstammar trähuset i en våning i ändan av Lundagatan, vilket har planerats av F.A. Sjöström. Den här byggnaden som ligger i riktning med Engelsstigen fortsattes i mycket samma stil år 1913 enligt planer av Birger Brunila. Tillbyggnaden i trä byggdes 1923 på tomtens sydvästra del enligt planer av J.V. Rinne. Tillbyggnaden har en hög källarvåning av tegel. I den här tillbyggnaden har man senare också tagit i bruk vindsutrymmen. Följande tillbyggnad gjordes på tomtens sydöstra kant. Huset som är byggt i sten planerades av Uno Ullberg och blev färdigt 1938. I tomtens nordöstra ända byggdes år 1949 en tillbyggnad som planerats av V.J. Heino. Byggnaden fick en stadig granitsockel, även om man återgick till trä som byggnadsmaterial. Den sista tillbyggnaden stängde kvarterets innergård från Fänriks gatans sida. År 1977 byggdes där en elementbyggnad i två våningar enligt planer som gjorts av Risto Mäkelä i byrån Järvinen-Valjakka. Byggnadens användningsändamål hade år 1969 ändrats till skattekontor, och senare placerades stadskansliet och andra kontor i byggnaden, vilka fanns där ända fram till 1996. Efter det tjänade byggnadshelheten som hälsovårdscentral. Hälsovårdscentralen flyttade bort från kvarteret år 2012 på grund av problem med inomhusluften. Efter det har vissa delar av byggnaden använts sporadiskt, till exempel för matutdelning.

#### Naturmiljö och landskap:

Planeringsområdet är en byggd miljö. I trädgårdarna vid de omgivande trähusen finns det träd och tomterna är avgränsade med klippta häckar. Längs Fänriks gatan finns en rad av lindar och några ungefär trettio år gamla björkar. På tomten finns några lönnar som vuxit fram ur frön. Dessutom finns det gräsmatta på gården och några små träd, bl.a. rönnar. Mot Lundagatan har parkeringsplatsen och Engelsstigen avgränsats med planterade buskar. På den del av tomten som vetter mot Lundagatan växer en lönn och vid kanten av parkeringsplatsen i ändan av Pontusvägen en stor lind.

#### Kommunalteknik:

Området är anslutet till kommunaltekniken.

## 5. Basutredningar

För planområdet har utarbetats/utarbetas följande utredningar:

- Borgå Sjukhem – Rakennushistoriallinen selvitys, Vuorinen, Porvoon museo 2014
- Maaperäkairaukset, Porvoon kaupunki 1975 ja 1997
- Lundinkadun sosiaali- ja terveysasema, öljysäiliöalue. Maaperän haitta-ainetutkimus, Tutkimusraportti, FCG, 2021
- Liikennemäärät Porvoossa, keskimääräinen vuorokausiliikenne, Porvoon kaupunki 2018
- Lundinkadun entinen sosiaali- ja terveyskeskus, Korjattavuusarviointi, FCG 2015
- Lundinkadun terveysasema AD-osa Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, FCG 2018
- Lundinkadun terveysasema B-osa Kosteus- ja sisäilmatekninen

- kuntotutkimus, FCG 2018
- Lundinkadun terveystasema C-osa Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, FCG 2018
- Lundinkadun terveystasema E-osa Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, FCG 2018
- Lundinkadun terveystasema F-osa Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, FCG 2018
- Lundinkadun sosiaali- ja terveystasema, Asbesti ja haitta-ainekartoitus FCG 2018
- Korjaustarveselvitys Lundinkadun sosiaalikeskus Porvoo, A, D- ja B-osat, Vahänen 2014
- Viitesuunnitelma asemakaavan Tieno arkkitehdit Oy, 2021

## 6. De centrala konsekvenserna av planläggningen

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

Följande konsekvenser bedöms:

- konsekvenserna för den byggda miljön
- konsekvenserna för samhällsstrukturen
- konsekvenserna för trafikförhållandena i området

## 7. Intressenter

### 7.1 Markägare:

Borgå stad

### 7.2 Markägande grannar:

638-2-26-3  
 638-2-26-6  
 638-2-26-5  
 638-2-26-8  
 638-2-32-18  
 638-2-27-4  
 638-2-32-13  
 638-2-32-15  
 638-2-32-14  
 638-2-32-16  
 638-2-132-1  
 638-2-132-2  
 638-2-132-3  
 638-2-132-4  
 638-2-132-5  
 638-2-116-2  
 638-2-131-12  
 638-2-131-13  
 638-2-131-14  
 638-2-131-15  
 638-2-131-16  
 638-2-131-17  
 638-2-116-7

### 7.3 Företag:

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

### 7.4 Myndigheter och andra parter:

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

### 7.5 Enheter inom Borgå stad:

Koncernledningen



Markpolitiken  
Stadsmätningen  
Kommuntekniken  
Byggnadstillsynen  
Miljövården

Social- och hälsovårdssektorn  
Hälsoskyddet

Borgå vatten

7.6 Förtroendeorgan:  
Stadsutvecklingsnämnden  
Hälsoskyddssektionen

7.7 Alla kommuninvånare

7.8 Övriga som anser sig vara intressenter

## 8. Ordnanande av deltagande och växelverkan

### Myndighetssamråd:

- Detaljplaneprojektet förutsätter myndighetssamråd (66 § 2 mom. MarkByggL). Myndighetssamrådet i utkastskedet hölls 25.4.2018. I förslagsskedet ordnas inte myndighetssamråd.

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

- **Planutkastet** och det övriga materialet hålls framlagt på servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan, och på Borgå stads webbplats (www.borga.fi). Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga åsikter.
- Staden meddelar per brev grannar som är markägare/-innehavare att utkastet till plan är framlagt. Man meddelar dessutom om framläggningen på stadens webbplats samt i tidningarna Uusi-maa, Östnyland och Itäväylä.
- Kommentarer begärs per e-post.

### Samråd:

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

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

- **Planförslaget** och de övriga handlingarna hålls offentligt framlagda i servicekontoret Kompassen, Krämaretorget B, gatuplan, och på Borgå stads webbplats (www.borga.fi). Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar.
- Staden meddelar per brev grannar som är markägare/-innehavare att planförslaget är framlagt. Man meddelar dessutom om framläggningen på stadens webbplats samt i tidningarna Uusi-maa, Östnyland och Itäväylä.

- Officiella utlåtanden: (28 § MarkByggF)  
Hälsoskyddssektionen  
Räddningsverket i Östra Nyland  
Borgå vatten

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

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

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

- Ett skriftligt meddelande till närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och till dem som skriftligt har begärt det och som meddelat



**BORGÅ**  
**LUNDAGATANS ÄNDE**  
 STADSDEL 2, KVARTER 32 OCH TOMT 18

**DETALJPLANEÄNDRING**

1.

**Två alternativa utkast till detaljplan har varit framlagda till påseende 23.5–21.6.2018.**

*Nedan presenteras ett sammandrag av preliminära utlåtanden och åsikter som gavs när de alternativa planutkastet var framlagda till påseende. Genmälena berör endast de delar och åsikter som berör detta detaljplanområde, Lundagatans ände (AK 529).*

PRELIMINÄRT UTLÅTANDE/ÅSIKT, MBL 30 §	STADSPLANERINGENS GENMÄLE OCH UTLÅTANDETS/ÅSIKTENS KONSEKVENSER FÖR DELTALJPLANENS INNEHÅLL
<p><b>1. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland</b>            NTM-centralen anser att det är viktigt att objekt som i utredningen definierats som värdefulla byggnader, såsom sjukhusets äldsta del med tillbyggnaderna från 1910- och 1920-talet samt den sjukhusbyggnad som uppfördes efter ritningar av arkitekten Uno Ullberg i slutet av 1930-talet, beaktas i enlighet med 54 § i markanvändnings- och bygglagen. Om man beslutar om en annan lösning ska det finnas vägande skäl för det.            Nya byggnader ska vara arkitekturmässigt högklassiga och i fråga om dimensionering, höjd och struktur i synnerhet beakta den byggda miljön i Krigarbyn.</p>	<p><b>Genmäle:</b>            Stadsplaneringen har fortsatt beredningen av planförslaget i samråd med Borgå museum.             I beredningen av projektet har man beslutat att föreslå att Ullbergs byggnad delvis bevaras.   <b>Inverkan på planförslaget:</b>  <i>Det så kallade stensjukhuset, som ritades av arkitekt Uno Ullberg och blev färdigt 1939, bevaras delvis. Man har valt att bevara gavlarna mot Engelsstigen och Fänriksstigen, som är de byggnadsdelar som har störst betydelse för stadsbilden.</i>   <i>Till planen hör bygganvisningar med detaljerade anvisningar för kompletteringsbyggande, renoveringar och kvaliteten på gröna miljöer.</i></p>
<p><b>2. Borgå museum</b>            I planeringen av området måste man försäkra sig om bevarandet av kulturhistoriska, stadsbildsmässiga och stadsstrukturella värden, miljön och landskapsvärden samt området särdrag och det kulturhistoriskt viktiga byggnadsbeståndet.             Detaljplanematerialet är två alternativ för konceptet Virkkulankylä som utarbetats av TIENO Arkkitechdit. I båda alternativen skulle man riva hela sjukhushelheten förutom trähusdelen i en våning vid Lundagatans ände och den sydvästra tillbyggnaden. I konceptet specificeras inte hur man skulle hantera de byggnadsdelar som inte rivs.   <b>Alternativ 1</b> integreras sämre än alternativ 2 i Krigarbyns småskaliga byggande, då gatulinjen mot Fänriksgränd splittrad. Men samtidigt</p>	<p><b>Genmäle:</b>            Stadsplaneringen har fortsatt beredningen av planförslaget i samråd med Borgå museum.             I beredningen av projektet har man beslutat att föreslå att Ullbergs byggnad delvis bevaras.   <b>Inverkan på planförslaget:</b>  <i>Det så kallade stensjukhuset, som ritades av arkitekt Uno Ullberg och blev färdigt 1939, bevaras delvis. Man har valt att bevara gavlarna mot Engelsstigen och Fänriksstigen, som är de byggnadsdelar som har störst betydelse för stadsbilden.</i>   <i>I förslagsskedet bes om ett utlåtande om de arkeologiska intressena.</i></p>

<p>representerar alternativ 1 på grund av den splittrade gatulinjen ett mindre stadslikt byggande än det andra alternativet.</p> <p>De alternativ som lagts fram överensstämmer inte med de skyddsmål som ställts upp i den byggnadshistoriska utredningen. I synnerhet rivningen av helhetens största del, stenbyggnaden av Uno Ullberg från slutet av 1930-talet, strider mot bestämmelserna gällande förstöring av särskilda värden i den byggda miljön och bevarande av kulturhistoriskt betydelsefulla byggnadsbestånd såväl i 54 § i markanvändnings- och bygglagen som i delgeneralplanen.</p> <p>I konceptet Virkkulankylä framhävs stadscentrumets betydelse för boendet. Eftersom det sällan finns ledig tomtmark i stadscentrum föreslår Borgå museum att man i konceptet i stället för rivning i högre grad ska stöda användning av befintliga byggnader.</p> <p>Ett utlåtande ska begäras av Museiverket gällande eventuella arkeologiska intressen i området.</p>	
<p><b>3. Räddningsverket i Östra Nyland</b></p> <p><b>Alternativ 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Byggnadernas dimensionering medför stora utmaningar för räddningsverksamheten vid släckning</li> </ul> <p>och räddning. Räddning från hög höjd är inte möjlig från alla bostäder med nuvarande utrustning. Bostäderna och boendets karaktär (omsorgsboende) medför särskilda utmaningar för räddningsverksamheten med tanke på de hjälpbehövandes möjligheter till egen aktivitet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Strukturellt bör de planerade byggnaderna anslutas till anordningar för brand- och räddningsväsendet som underlättar släcknings- och räddningsverksamhet.</li> <li>– Räddningsvägarna till innergården och runt byggnaderna skulle vara utmanande.</li> </ul> <p><b>Alternativ 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Byggnadernas dimensionering är krävande men inte omöjlig för räddningsverksamhet. Räddning från hög höjd är möjlig genom byggande av räddningsvägar till innergården från Fänriksgatans sida.</li> <li>- Bostäderna och boendets karaktär (omsorgsboende) medför särskilda utmaningar för räddningsverksamheten med tanke på de hjälpbehövandes möjligheter till egen aktivitet.</li> <li>- Strukturellt bör de planerade byggnaderna anslutas till anordningar för brand- och räddningsväsendet som underlättar släcknings- och räddningsverksamhet.</li> </ul>	<p><b>Genmäle:</b></p> <p>I Byggnadsplaneringsskedet och i samband med ansökan om bygglov ska man beakta förordningarna och anvisningarna om omsorgsboende och byggande i trä. Det är inte nödvändigt att ge anvisningar för detta i detaljplanen.</p> <p>Förhandlingar om räddningsplanen fördes med Räddningsverket i Östra Nyland och byggtillsynen den 6 november 2020.</p> <p><b>Inverkan på planförslaget:</b></p> <p><i>För detaljplanens referensplan har man gjort en analys av räddningsvägarna, där räddningsrutterna har beaktats. Byggnadstillsynen ber ett utlåtande om räddningsplanen i samband med bygglovsprocessen. Det önskade kravet på koppling till anordningar som underlättar släcknings- och räddningsverksamheten har beaktats i bygganvisningarna.</i></p> <p><i>Räddningsplaneringen under byggandet har beaktats i bygganvisningarna.</i></p>

<p><b>4. Miljöskydd</b></p> <p>Bygandet ska genomföras på ett radonsäkert sätt, och varje byggnad ska ha tillräcklig takfot för att säkerställa att konstruktionerna hålls i gott skick. De stora ädla lövträden bör bevaras. Inget annat att anmärka på detalplaneändringen.</p>	<p><b>Genmäle:</b></p> <p><b>Inverkan på planförslaget:</b>  <i>Radonsäkert byggande har beaktats i bygganvisningarna.</i></p>
<p><b>5. Miljöhälsovård</b></p> <p>Radonsäkert byggande ska beaktas i planen. I närheten av vägar ska friskluftsventilerna i de nya byggnaderna placeras så att föroreningar från trafiken inte kommer in i byggnaderna. Man ska säkerställa i planen att de nya byggnadernas konstruktioner har tillräcklig ljudisolering mot trafikbuller.</p>	<p><b>Genmäle:</b></p> <p>Planeringen av ventilationen avgörs i bygglovsskedet. Området nås inte av vägbuller som avviker från det normala, och som skulle behöva beaktas särskilt i planen.</p> <p><b>Inverkan på planförslaget:</b>  <i>Radonsäkert byggande har beaktats i bygganvisningarna.</i></p>
<p><b>Åsikt 1</b> (Senatfastigheter och Polisnrättningen i Östra Nyland)</p> <p>De särskilda krav som myndighetsverksamhet i en fastighet ställer ska beaktas även i planeringen av en planändring för en grannfastighet. I beredningen av planen ska man alltså förhandla med Senatfastigheter för att säkerställa förutsättningarna för myndighetsverksamheten även framöver.</p> <p>Senatfastigheter framförde ett önskemål om att de nya byggnaderna inte ska vara högre än ämbetshuset och inte ha direkt insyn mot ämbetshusets fönster eller polisstationens gård.</p> <p>Polisnrättningen i Östra Nyland kompletterade i sin egen åsikt ovan nämnda önskemål med att man i planeringen av byggnaderna bör beakta polishäktet och gården för fängslade personer med tanke på de fängslade personernas säkerhet. Man önskar att de nya byggnaderna inte ska ge insyn mot häktet och gården.</p> <p>Det lyftes också fram att man i byggskedet måste beakta polisens utryckningsverksamhet, och att trafik- eller parkeringsarrangemangen inte får hindra den. Det framfördes också en oro för kundparkeringens tillräcklighet och tryggandet av ämbetshusets parkeringsplatser samt utryckningsfordonstrafiken på Fänriksgatan och Tullportsgatan.</p>	<p><b>Genmäle:</b></p> <p>En förhandling om detaljplaneförslaget fördes med Senatfastigheter den 1 oktober 2020.</p> <p>I bedömningen av planens konsekvenser har beaktats att det på grund av de nya byggnaderna kan uppstå ett behov av förbättrat insynsskydd mot polisens inomhus- och utomhuslokaler på granntomten på den norra sidan. Ett sådant insynsskydd i riktning mot polisens lokaler som nu planeras, som omfattar hela bostadsbyggnadens norra fasad, skulle vara en lösningsmodell som försämrar kvaliteten på boendet och ökar kostnaderna i betydlig grad. Användning av den betydande byggnadsrätt som finns på ämbetshusets tomt kan också förändra situationen i fråga om behovet av skydd. Ett skydd kan dock förverkligas med rimliga kostnader genom strukturella eller inredningsmässiga lösningar på statens ämbetshus tomt, som inte kan fastställas i denna detaljplan.</p> <p><b>Inverkan på planförslaget:</b></p>

23.3.2021

## DETALJPLAN 529 LUNDAGATANS ÄNDE

### HÖRANDE I UTKASTSKEDET – ÅSIKTER (MBF 30 §)

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

Under tiden då dokumenten hölls framlagda för påseende presenterades alternativ, som hölls framlagda i form av planutkast, vid ett diskussionstillfälle i Äppelbackens servicecenter under ett evenemang som var öppet för alla. Fem åsikter erhöles angående planutkastet, och de hade sammanlagt sju underteckningar. Åsikterna som Senatfastigheter och Polisen lämnade har behandlats separat i sammanfattningen av preliminära utlåtanden. Utlåtanden erhöles från Räddningsverket i Östra Nyland, Närings-, trafik- och miljöcentralen, Borgå museum och Miljöhälsovården.

### Sammanfattning av de mottagna åsikterna

De som lämnade in åsikter ansåg att byggnadsvolymer i utkasten var för stora och för skuggande i förhållande till de omgivande småhusen. Man önskade att byggnaderna skulle vara av trä och i mindre skala samt att man i fråga om massindelningen skulle beakta vyerna mellan kvarteren.

I flera åsikter lyftes fram vikten av grönområden och den stora betydelsen av befintliga träd. Träd önskades såväl till Engelsstigen som till Fänriksgatan.

I åsikterna önskade man att tomtens användning skulle innehålla idrottsfunktioner och -tjänster samt ge barnfamiljer bostäder.

Man var orolig över ökande trafik, parkering och de negativa inverkningarna av dessa. Det föreslogs att infarten till parkeringshallen skulle placeras på tomtens södra kant. Även eventuellt ljud som nya byggnader återkastar väckte oro hos en nära granne. Eventuellt ljud från ventilationsanordningar ansågs vara störande, och man föreslog att de placeras i byggnadsdelar mot innergårdarna.

### Genmäle

Bakom planutkastet och planförslaget ligger planeringsreserveringen som staden beviljat till Kuusikkoaho Oy. Utgångspunkten har varit att staden vill söka en ny ägare till en gammal sjukhusfastighet. Det ansågs att Kuusikkoahos koncept Virkkulan kylä fortsätter fastighetens historia med social- och hälsovårdsverksamhet på ett lämpligt sätt. I Virkkulan kylä -konceptet för åldersvänligt boende är det möjligt att fortsätta bo i en bekant miljö när ens servicebehov ökar. Bostäderna är så kallad mellanform av boende, där service produceras till hemmet. Dessutom planerar man även vanliga bostäder på tomten, vilket möjliggör att personer i alla åldrar kan bo i området. Det ökande invånarantalet stöder placeringen av tjänster i området.

På grund av de inlämnade åsikterna och utlåtandena valde man alternativet 1 för vidarebearbetning, där massindelningen på Fänriksgatans sida är i mindre skala och den totala våningsytan mindre.

På grund av bedömningen av skicket och renoveringsbehov och förhandlingarna med Borgå museum

23.3.2021

På grund av konditions- och reparerbarhetsbedömningar och förhandlingarna med Borgå museum har man valt den presenterade planen, där det föreslås att epidemiavdelningen som byggdes av trä i slutet av 1800-talet och ändrades på 1940-talet ska rivas, ämbetshuset som byggdes på 1970-talet ska rivas och stensjukhuset som byggdes 1939 delvis ska rivas. Delarna med mest betydelse för stadsbilden har valts att bevaras. Till dessa hör sjukhusets äldsta del i den ena ändan av Lundagatan, utvidgningen vid Engelsstigen som byggdes på 1920-talet samt gavlarna på stensjukhuset som byggdes 1939. Lösningen som föreslås möjliggör kompletteringsbyggande och en lösning där en del av byggnaderna kan skyddas och repareras, vilket stöder bevarandet av den byggda miljöns värden. Användningsändamålet för byggnader som ska bevaras har i detaljplaneförslaget definierats vagt för att bevarandet av byggnaderna ska tryggas med användningen av dem.

För planförslaget har utarbetats en skuggeffektsanalys där nuläget jämfördes med den framtida situationen i detaljplanen. Enligt skuggeffektsanalysen kan nybygget inte på ett väsentligt sätt anses försvaga kvalitetsfaktorer eller trivsamt i stadsmiljön. Analysen av skuggpåverkan finns i beskrivningen.

Dimensioneringen av parkeringen har gjorts enligt den nivå som trafikplaneringen uppskattade vara lämplig för centrumområdet och det framtida användningsändamålet. Ökningen i trafiken är inte betydande när man beaktar skedet då byggnaden aktivt användes som hälsocentral. Bullret från trafiken och ventilationsanordningarna är i projektet ringa och typiskt för ett stadsområde.

I den fortsatta bearbetningen av detaljplaneförslaget har man beaktat det omgivande området och styrt byggnadernas arkitektur med bygganvisningen bland annat när det gäller ytmaterialen. Dessutom styr bygganvisningen när det gäller detaljer med anknytning till reparation av de skyddade byggnaderna.

I detaljplanen har det även beaktats den gröna miljön mellan byggnaderna och gatan som är karakteristisk för området. Markeringarna och bestämmelserna i detaljplanen samt bygganvisningen styr till att bevara, underhålla och förbättra dem. I bygganvisningen har man även beaktat att dagvattnet ska fördröjas och styras så att det inte orsakar olägenhet för grannfastigheter.

### **Konsekvenserna för innehållet i planutkastet**

*Till detaljplanen har bifogats en bygganvisning där flera av planens krav preciseras, till exempel kraven angående tillgänglighet, kvaliteten på byggandet, fasadmaterialen och hanteringen av dagvattnet.*

# DETALJPLAN 529 LUNDAGATANS ÄNDE

## HÖRANDE I FÖRSLAGSKEDET – UTLÅTANDEN (MarkByggF 27 §)

### Ändring av detaljplanen

Ändringen av detaljplanen gäller kvarter 32, tomt 18

Förslaget har funnits till påseende 7.4–10.5.2021.

Förslaget ledde till sex utlåtanden. Dessutom har anmärkningen som lämnats in av Senatfastigheterna behandlats som den del av utlåtandena.

Utlåtande	Stadsplaneringens <i>genmäle och konsekvenser för detaljplaneförslaget innehåll</i>
<p><b>Borgå museum</b></p> <p>Den lösning som läggs fram i planförslaget bevarar trähusen som är en förlängning av Lundagatan och ändarna av den L-formade byggnaden i Uno Ullbergs sjukhusdel, varvid byggnadens viktigaste drag förblir identifierbara och de olika skikten i området kan uppfattas. För Ullbergs sjukhusdel är förändringen naturligtvis stor och minskar dess byggnadshistoriska värde, men för hela sjukhushelheten är förändringen acceptabel.</p> <p>Nybyggnationen föreslås för tomten så att byggnadsmassornas höjder varierar mellan tre och fem våningar, där den högsta femvåningsbyggnaden placeras på kanten av tomten vid ämbets-hussidan. Bestämmelser har utfärdats om takfotens höjder och ytan som ska räknas som våningsyta på den nya byggnadens översta våningar. De nya byggnadernas taknockriktningar är gavlarna mot Fänriksgatan Nybyggnationen bredvid den landskapsmässigt värdefulla Krigarbyn är utmanande. I detaljplanen har landskapskonsekvenserna av nybyggnationen undersökts ingående. På Fänriksgatans sida har de nya byggnaderna varierande höjd och är placerade längre bort från gatan och planteringar har anvisats däremellan, vilket mjukar upp deras anslutning till gatubilden och det omgivande området. På tomtens södra gräns vid Fänriksgatan har en ny byggnad med fyra våningar föreslagits, vars takfotshöjd bestäms från den södra sidan och har begränsningar för den yta som ska betraktas som våningsyta på den översta våningen, så att byggnaden har tre våningar mot söder, vilket bidrar till att byggnaden passar in i området.</p> <p>Borgå museum föreslår att meningen "Museimyndighetens utlåtande ska begäras i samband med ansökan om bygglov" i planens betäckningar om skydd, ändras till formen "Museimyndighetens utlåtande ska begäras för reparationer och ombyggnadsarbete". Detaljplanen åtföljs av ett utkast om bygganvisningar, som tar väl hänsyn till även renovering av skyddade byggnader.</p> <p>När det gäller det arkeologiska kulturarvet kan man konstatera att planens ändringsområde ligger utanför den medeltida stadsdelen i Gamla Borgå. Området är en bebyggd stadsmiljö, vilket inte kan anses vara områden som ska bevaras oförändrade. Det finns inga anteckningar i fornminnesregistret över arkeologiska fynd i området, såsom lösa föremål. På grund av dessa faktorer ser Borgå museum ingen arkeologisk potential i området, och därför inget särskilt behov av utredning.</p>	<p><i>Planbeteckningen har korrigerats i det förslagna formatet.</i></p>
<p><b>1. Borgå vatten</b></p> <p>Borgå vatten har inga utlåtanden om detaljplanens ändringsförslag.</p>	<p>Antecknas för kännedom.</p>



## 2. NTM-centralen

NTM-centralen anser att det är beklagligt att den gamla sjukhusbyggnaden som blev klar 1939, designad av Medicinalstyrelsens arkitekt Uno Ullberg med en högkvalitativ och avskalad arkitektur, inte är skyddad i sin helhet. I stället har byggnadens gaveldelar bevarats på grundval av stadsbilden. Själva sjukhusbyggnaden med dess lokalprogram och särdrag går förlorad. Lösningen har inte motiverats närmare.

På grundval av beskrivningen och den byggnadshistoriska utredningen som upprättats av Borgå museum (Juha Vuorinen 17.12.2014), har det före detta sjukhuset enligt NTM-centralens uppfattning sådana värden som avses i MarkByggl § 54 och som inte kan förstöras. I detta avseende verkar planlösningen inte överensstämma med innehållskraven.

Planeringsområdets arkitektur- och kulturhistoriska betydelse har också identifierats bland de delgeneralplanen för de centrala delarna 2006. Området är ett område för centrumverksamhet (C) där miljövärdena ska bevaras. I planeringen av området måste man försäkra sig om bevarandet av kulturhistoriska, stadsbildsmässiga och stadsstrukturella värden, miljön och landskapsvärden samt områdets särdrag och det kulturhistoriskt viktiga byggnadsbeståndet. Den planbestämmelse som möjliggör en partiell rivning av stensjukhuset strider mot planbestämmelsen i delgeneralplanen som styr upprättandet av detaljplanen. På grundval av undersökningen av luftfuktighet och inomhusluft (FCG 20.12.2018) och reparationsbedömningen (FCG 8.10.2015) verkar byggnaden vara reparationsbar.

I beskrivningen har kriterier enligt lagen om skyddande av byggnadsarvet använts som värderingskriterium. NTM-centralen påpekar att lagen om skyddande av byggnadsarvet är avsedd för skyddsbeslut som fattas på grundval av stadgarna i ifrågavarande lag. För detaljplaneringen gäller stadgarna i markanvändnings- och bygglagen.

När det gäller bestämmelsen sr-2 om byggnader som ska skyddas, anmärker NTM-centralen att partiell rivning av en skyddad byggnad inte kan förordnas i skyddsbestämmelsen. Villkoren för rivningstillstånd regleras i § 139 i markanvändnings- och bygglagen, av vilken orsaken uttrycket "*inte får rivas utan tvingande skäl*" inte heller används i skyddsbestämmelserna. Om man vill avvika från skyddsbestämmelsen undersökts förutsättningarna för förfarande vid undantag (MarkByggl § 173).

I övrigt tar detaljplaneändringen hänsyn till målen för bebyggt miljöskydd, även om nybyggnationen kommer att förändra stadsbilden mycket, framförallt i riktning mot Krigarbyns byggnation med småskaliga svenska presentbutiker. Å andra sidan ansluter den till den befintliga mer massiva ämbetsbyggnationen.

Myndighetssamråd i förslagsskedet måste ordnas om planen.

Enligt § 54 i markanvändnings- och bygglagen, som behandlar detaljplanens innehållskrav, ska "-- Den byggda miljön och naturmiljön värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras.--" I delgeneralplanen för Borgås centrala delar (2004) gäller områdets bestämmelse "I planeringen av området måste man försäkra sig om bevarandet av kulturhistoriska, stadsbildsmässiga och stadsstrukturella värden, miljön och landskapsvärden samt områdets särdrag och det kulturhistoriskt viktiga byggnadsbeståndet." Bestämmelsen är viktig för detaljplaneringen, och på grundval av inventeringar och utredningar även en vägledande skyldighet. Restriktionerna som gäller för kulturmiljöer i generalplanen 2004 grundar sig på tidigare generella restriktioner för kulturmiljöer. I generalplanens utredningar har sjukhusmiljön dock inte hört till de värderade objekten. Objekt som har värderats i utredningen inkluderar Empire-Borgå samt Krigarbyn och kvarteren som gränsar till Stadsparken.

Utifrån markanvändnings- och bygglagens innehållskrav och generalplanens bestämmelser upprättades en byggnadshistorisk utredning för planeringsobjektet för att identifiera värden relaterade till detta (Borgå museum 2014). Byggnadens olika skikt framkom som ett särskilt värde i utredningen, och ett omfattande bevarande av helheten ansågs önskvärt. I utredningen ansågs att byggnadernas utseende ska bevaras, med undantag för tillbyggnaden från 1970-talet. Eftersom staden inte lyckades hitta ett projekt för en totalrenovering av byggnaderna i dåligt skick och med inomhusluftproblem, beslöt man att föra planarbetet framåt med alternativet där man förutsätter bevaring av de äldsta och mest betydande delarna för stadsbilden. I förslagsskedet kom man efter förhandlingar med Borgå museum fram till en lösning där det s.k. stensjukhusets gavlar bevaras.

På grundval av utlåtandet som inkommit från NTM-centralen ordnades ett myndighetssamråd, och under planförslaget granskningsskede beslutade staden att utarbeta en tilläggsutredning som specificerar den byggnadshistoriska utredningen, för att bestämma värdena för stensjukhuset designat av arkitekten Uno Ullberg. Enligt utredningen är områdets värden relaterade till sjukhusmiljön byggd i många etapper istället för en enskild byggnad. I Borgå finns mer representativa objekt av Ullbergs produktion och tidsperiodens sjukhusbyggnation. Utbyggnaden av Borgå sjukhus är mer vardaglig jämfört med de tidigare, och den tar ingen självständig roll som sjukhusområdets centrala byggnad.

I samband med kompletteringen av den byggnadshistoriska utredningen utvärderades även planförslagets konsekvenser på stadsbilden. Enligt denna utvärdering medför det nya detaljplaneförslaget, som möjliggör rivning av stensjukhuset med undantag för bevaring av gavlarna, ett nytt tidsmässigt tillskott till området. Förslagets konsekvenser på stadsbilden blir relativt små på grund av stensjukhusets bevarade gavlar och trädbestånd, områdets läge och topografi samt färdriktningarna. De äldre träbyggnaderna, som är karaktäristiska för området och är de mest betydande i stadsbilden, bevaras. Synligheten av stensjukhusets gavlar i den allt tätare gatubilden har beaktats i planförslaget. Bevaringen av gavlarna är en del av de olika skikten och berättandet om den byggda miljön.

	<p>Övergångsboendet relaterat till det kompletterande byggprojektet ansluter en liten förlängning i byggnadshelheten till områdets tidigare välfärdstjänster.</p> <p>Enligt konditionsutredningarna skulle byggnaden kunna repareras. Byggnadens skick har dock klart försämrats efter att utredningen upprättades. Man har inte lyckats hitta ett syfte eller genomförandesätt för objektet som ekonomiskt skulle möjliggöra en totalrenovering av byggnaderna. I planarbetet har man utvärderat de byggnader som är värdefulla för stadsbilden och har förutsättningar att bevaras enligt konditionsgranskningen. Man får byggnaden som har stått tom under lång tid i användbart skick, på det viset att renoveringen är ekonomiskt möjlig, genom en metod med vilken man i detaljplanen bevarar värdena i enlighet med generalplanen. På grundval av stadsbildens ställning och reparationsbarheten har de två äldsta träbyggnaderna valts ut för fullständigt skydd. Dessutom är stensjukhusets gavlar skyddade på grundval av stadsbilden och byggnadshelhetens berättande.</p> <p>I enlighet med utvärderingen av den byggnadshistoriska utredningen bevarar detaljplanen därför de olika skikten byggnadshelheten.</p> <p>Objektets kulturhistoriska värden och byggnadsbestånd kan gå förlorade om området står oanvänt under en lång tid. Byggnadsbeståndet har förfallit och fortsätter att förfalla, och i värsta fall kan mer omfattande rivningar och värdeförluster vara på kommande. Av de undersökta alternativen är den modell som bäst bevarar värdena också genomförbar ur planens ekonomiska synvinkel. Utkastet till detaljplaneförslaget skapar förutsättningar för att bevara värdena för områdets stadsbild i den centrala stadsvyn. Den nybyggnation som detaljplanen anvisar kan anses framhäva områdets olika skikten och särart.</p> <p>Staden anser att det framlagda detaljplaneförslaget på grundval av de utredningar som gjorts för området inte förstör de värden som avses i MarkByggl § 54. Planlösningen i olika skikten som kompletterar området och som skyddar en del av områdets byggnader och gröna miljö, värnar om bevarandet av kulturhistoriska, stadsbildens, stadsbyggnationens, naturens och landskapets värden samt områdets särart, och följer därmed generalplanens bestämmelser.</p> <p><i>Planförslaget har kompletterats med ett komplement till den byggnadshistoriska utredningen och en utvärdering av konsekvenserna på stadsbilden. Skyddsbestämmelserna har specificerats på grundval av myndighetssamrådet i förslagsskedet.</i></p>
<p><b>3. Miljöhälsosektionen</b></p> <p>Skyddade byggnader ska renoveras på ett sådant sätt att de hälsofaror som konstaterats i dem avlägsnas. Att renovera skadade byggnader kräver specialkompetens i både planerings- och genomförandeskedet. Ett krav på särskilda planer och byggande samt på tillsynens specialkompetens inom renovering av skyddade byggnader med hälsofara ska bifogas till anvisningen för byggnadssätt.</p>	<p>Genmäle:</p> <p>Byggnaden ska bl.a. uppfylla kraven om grundläggande krav på hälso-, miljö- och användningssäkerhet för dess användningsändamål i enlighet med § 117 i markanvändnings- och bygglagen. Renoverings- och ändringsarbeten ska enligt lagen ta hänsyn till byggnadens egenskaper och särdrag samt byggnadens lämplighet för avsedd användning. Till följd av förändringarna får säkerheten för byggnadens användare inte äventyras och deras hälsa får inte försämrats.</p> <p>Planbeskrivningen lyfter fram byggnadens inomhusluftsplm i flera punkter. I samband med beviljande av bygglov ansvarar byggnadstillsynen för att kompetenskraven för planerna uppfylls, samt för kraven i</p>

	<p>nödvändiga särskilda planer och åtgärder relaterade till dem.</p> <p><i>Skyddsbestämmelserna har specificerats.</i></p>
<p><b>4. Telia</b></p> <p>Flytt och skydd av kablar ska beaktas i samband med eventuella markarbeten, och Telia ska kontaktas om överlåtelse och skyddsbehov på productiondesk@teliacompany.com i god tid innan eventuella markarbeten påbörjas.</p> <p>Kostnaderna för flytt och skydd betalas i regel av beställaren. Kabelkartor och -visningar kan beställas på <a href="http://www.verkkoselvitys.fi">www.verkkoselvitys.fi</a>.</p>	<p><b>Genmåle:</b></p> <p><i>Bygganvisningen har kompletterats med anvisningen gällande kablar.</i></p>
<p><b>5. Räddningsverket i Östra Nyland</b></p> <p>Laddplatser för elbilar ska planeras så att räddningsverksamhet är möjlig vid eventuell brand, och att det inte finns fara för att branden sprids till byggnader eller fler fordon, eller så att risken är låg. Laddplatser bör inte placeras i utrymmen under jord.</p>	<p>Placeringen av laddplatser regleras av lagen om utrustande av byggnader med laddningspunkter för elfordon och beredskap för sådana laddningspunkter samt system för automation och styrning, och laddningsberedskap och -punkter ska placeras i enlighet med minimikravet i lagen.</p> <p><i>Bygganvisningen har kompletterats med hänsyn till parkeringsplatsernas räddningsverksamhet.</i></p>
<p><b>6. Senatfastigheterna</b></p> <p>Med ändringen av detaljplanen säkerställs bevarandet av byggnader och/eller delar av byggnader av kulturhistoriskt värde genom att skydda dem, vilket är mycket viktigt och fördelaktigt. Att placera en genomförbar kompletteringsbyggnation för ett dylikt objekt är utmanande både när det gäller att bevara skyddsvärden och att anpassa planen till miljön. Utvecklingen av staden på hållbara lägen representerar dock en ansvarsfull markanvändning och är därför fördelaktig.</p> <p>Planändringsområdet gränsar i norr till Borgå ämbetshus (adress: Tullportsgatan 1). Ett femvånings bostadshus har anvisats nära planområdets norra gräns. Detta har en betydande inverkan på genomförandemöjligheten att nyttja den oanvända byggrätten på granntomten, eftersom ljusegenskaperna begränsar användningen av den södra delen av ämbetshusets tomt. Ändringens konsekvenser på nuläget ska inte underskattas, utan bör beaktas vid utvärderingen av hela planområdet och dess miljö.</p> <p>De särskilda kraven på myndigheternas verksamhet i grannfastigheten har lyfts fram vid ett distansmöte mellan Senatfastigheterna och staden den 1 oktober 2020, och man har kommit överens om att beakta dem vid utarbetandet av detaljplanens ändring. Dessutom har Senatfastigheterna och Polisen lämnat separata åsikter om ifrågasvarande ämne.</p> <p>I detaljplanens ändringsförslag har man konstaterat, att de ovan nämnda särskilda kraven inte kan lösas med ifrågasvarande detaljplan. Samtidigt har man konstaterat att eventuella sikthinder orsakar kostnader och nackdelar för stadsbilden i genomförandet av planen. Detaljplanen ska utarbetas på ett sådant sätt att dess genomförande inte medför orimliga olägenheter för angränsande fastigheter. Således kan kostnaderna för att genomföra detaljplanen inte överföras till den angränsande markägaren eller någon annan part utanför projektet. I det här fallet är det möjligt att genomföra sikthindren på granntomten på ett sätt som är godtagbart för stadsbilden, så att staden själv ansvarar för, eller som överlåtare av området ålägger projektgenomföraren av planområdet att</p>	<p>Staden anser att olägenheten som grannen orsakas inte är orimlig eller orsakar hinder för myndighetsverksamheten. Det finns inte heller några rättsliga grunder för det krav på ersättningsskyldighet som Senatfastigheterna framlägger gällande den eventuella olägenhet som planeringen orsakar grannen. Det har förts en dialog om principen med Senatfastigheterna vid granskningen av planförslaget, men inga överenskommelser har träffats om ändringen av planen eller anteckningarna i planen.</p> <p>Nyttjandet av den betydande byggnadsrätt som finns på ämbetshusets tomt kan också förändra situationen i fråga om behovet av skydd. Ett skydd kan genomföras med rimliga kostnader genom strukturella eller inredningsmässiga lösningar på statens ämbetshustomt, med det är inte möjligt att fastställa dem i denna detaljplan.</p> <p>I planen som nu utarbetas har man tagit hänsyn till möjligheterna att nyttja byggrätten på ämbetshusets tomt.</p>

<p>ansvara för ifrågavarande kostnader som granntomten orsakas. För att säkerställa myndigheternas verksamhetsförutsättningar måste genomförandelösningar, -metoder och -kostnadsfördelningen förhandlas med Senatfastigheterna före detaljplanens ändring går vidare till godkännandebehandling.</p>	
---	--

18.1.2022

## DETALJPLAN 529 LUNDAGATANS ÄNDE

### HÖRANDE I FÖRSLAGSKEDET – ANMÄRKNINGARNA (MarkByggF 27 §)

Programmet för deltagande och bedömning samt förslaget till detaljplanändring har varit framlagda för påseende enligt MarkByggF 27 § under tiden 7.4–10.5.2021.

Handlingarna var framlagda för påseende på stadens webbplats. På grund av coronabegränsningar var det också möjligt att beställa handlingarna per post från servicekontoret Kompassen. Kungörelser på stadens officiella anslagstavla, i dagstidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyälyä samt i stadens internetjänst. Grannarna meddelades per brev om att handlingarna fanns framlagda för påseende.

Man fick tre anmärkningar på förslaget av vilka en hade undertecknats av Krigarbyns invånarförening och ordföranden vid Stiftelsen Krigarbyn i Borgå, och en hade sammanlagt fem underskrifter.

#### Sammanfattning av de mottagna åsikterna

I anmärkningarna som fåtts in ansåg man att de nya byggnaderna är för stora och för skuggande i förhållande till de små byggnaderna i Krigarbyn och höjden på ämbetshuset. Man ansåg att landskapet lider av planeringslösningen som fanns i förslaget. Man önskade att våningstalet och taklutningen vore mindre.

Man var rädd för att de höga byggnaderna skulle återkasta ljud från idrottsplanen.

De nya byggnaderna ansågs också ligga för nära grannarna och avstånden ansågs vara för korta med tanke på infiltration av dagvatten. De branta takfallen bedömdes orsaka mer dagvattenansamling på grantomten.

De nya byggnaderna bedömdes placera sig på lerjord och i anmärkningen var man även orolig över gräv- och schaktarbetet under byggandet, vilket kan orsaka skador på angränsande byggnader.

Den ökande trafikmängden ansågs kunna orsaka en ökande parkeringsbelastning på gatorna samt en fara för Pontusvägen och Fänriksgatan. I synnerhet ansåg man att fara orsakas vid korsningen av Pontusvägen och Fänriksgatan. Därtill var man i anmärkningarna orolig över placering av parkeringsplatser på den nya byggnadens innergård. I åsikterna berättade man att området används som ett promenad- och rekreationsområde för äldre, och verksamheten ansågs hämmas av den ökade trafiken.

Vad gäller bevarande av trädbeståndet ansågs planen vara välgjord. Nybyggnaden och återupplivningen av området ansågs också vara positivt.

#### Bemötande

##### Stadsbilden

Planen gör det möjligt att bygga fyra nya höghushelheter på fastigheten. Våningstalet i de nya byggnaderna är III–V(4/5). De nya byggnaderna är delvis kopplade till de gamla byggnaderna. Våningstalet i de byggnader som bevaras är I–(1/2)III(1/2). Till sin skala kommer planeringsområdet således att utvecklas till ett mångsidigt område. Det kompletterande byggandet förenar planeringsområdet som en del av höghusvarteren i centrumets grannskap. Grönmiljön och byggnaderna som bevaras kopplas däremot till Krigarbyn med liten skala.

18.1.2022

Byggnaderna förutsätts ha sadeltak och träfasader. En del av fasaderna kan också kläs med tegelplattor som är enhetliga med takpannorna. Byggnaderna gränsar inte till gator eller tomters gränser. Det finns också gårdsplan vid tomtens ytterkanter.

De nya byggnadernas avstånd till grannbyggnaderna på Fänriksgatans sida är som minst 36 meter. På tomtens norra del är den nya byggnadens avstånd från gränsen till grannfastigheten omkring 2,4 meter. För det befintliga bevarade sjukhusets del 2,3 meter. De södra nya byggnadernas avstånd från grannen är knappt 11 meter. Utifrån skuggeffektsanalysen och kartläggningen av stadsbilden kan nybygget inte på ett väsentligt sätt anses försvaga kvalitetsfaktorer i stadsmiljön eller området trivsamt. Hälsostationens byggnader som står tomma förfaller och lockar till skadegörelse. Ombyggnad av området till ett bostadsområde stöder målen för ett trivsamt och levande centrum.

Enligt bedömningen av förslagets konsekvenser för stadsbilden (Utredning 16) är detaljplaneförslagets konsekvenser tämligen små tack vare bevaring av träbyggnader, stensjukhusets gavlar och träd, områdets läge och topografi samt färdriktningar. De äldre träbyggnaderna och lövträden, som är karakteristiska för området och de mest betydande i stadsbilden, bevaras.

Enligt utredningen av konsekvenserna för stadsbilden är konsekvenserna minsta på fastighetens västra sida, där byggnadsdelarna med träkonstruktion bevaras som de element som angränsar till gaturummet. Konsekvenserna är största på fastighetens östra sida, där de nya byggnaderna med fyra våningar förändrar förhållandet mellan fastigheten och Krigarbyn. Man har ändå beaktat förhållandet till Krigarbyn i placeringen av byggnaderna genom att använda en slingrande och trappformad placering. Även i nuläget finns det skillnader mellan områdets olika delar i fråga om skalan. De nya högre byggnadsmassorna kopplas i synnerhet till skalan på höghusen norr om fastigheten. Lösningar som passar sig till miljön har beaktats på de nya byggnadernas taknockriktningar och i bygganvisningarna. Byggnaderna placeras i miljön på ett naturligt sätt men genom att fortsätta skiktningen som är kännetecknande för planeringsområdet. Kulturmiljöns särdrag och bevarande av helhetens enhetlighet har beaktats i detaljplaneförslaget.

#### Buller och olägenheterna som byggandet medför

Tillfälliga evenemang och arbeten som medför särskilt störande buller eller vibrationer ska anmälas till stadens miljövårdsmyndighet i enlighet med miljöskyddslagen. I stadsområden är det möjligt att buller återkastas av byggnaderna men detta kan inte anses medföra betydande olägenhet i området. Detaljplanen innehåller inte bestämmelser om bullernivåerna vid evenemang som ordnas i de intilliggande områdena.

I detaljplanens bygganvisningar styrs man att infiltrera och fördröja dagvattnen. Även grannens läge nedanför området som planläggs har beaktats i bestämmelserna. Man ska också bevara gårdsområden direkt på marken på tomten för att infiltreringen ska vara möjlig. Vid fördröjningen kan man även genomföra byggnadstekniska lösningar.

Byggnadstillsynen ansvarar för att ge tillstånd för gräv- och schaktarbeten. I detaljplanen kan man inte ge bestämmelser om sådana frågor som redan finns stadgade i del A i Finlands byggbestämmelsesamling. Detta gäller bland annat genomförande av byggnadsarbete. Den som inleder byggnadsarbetet ansvarar för att det inte medför olägenheter för grannarna. Frågan om ansvar utreds i samband med handläggning av byggnadstillstånd.

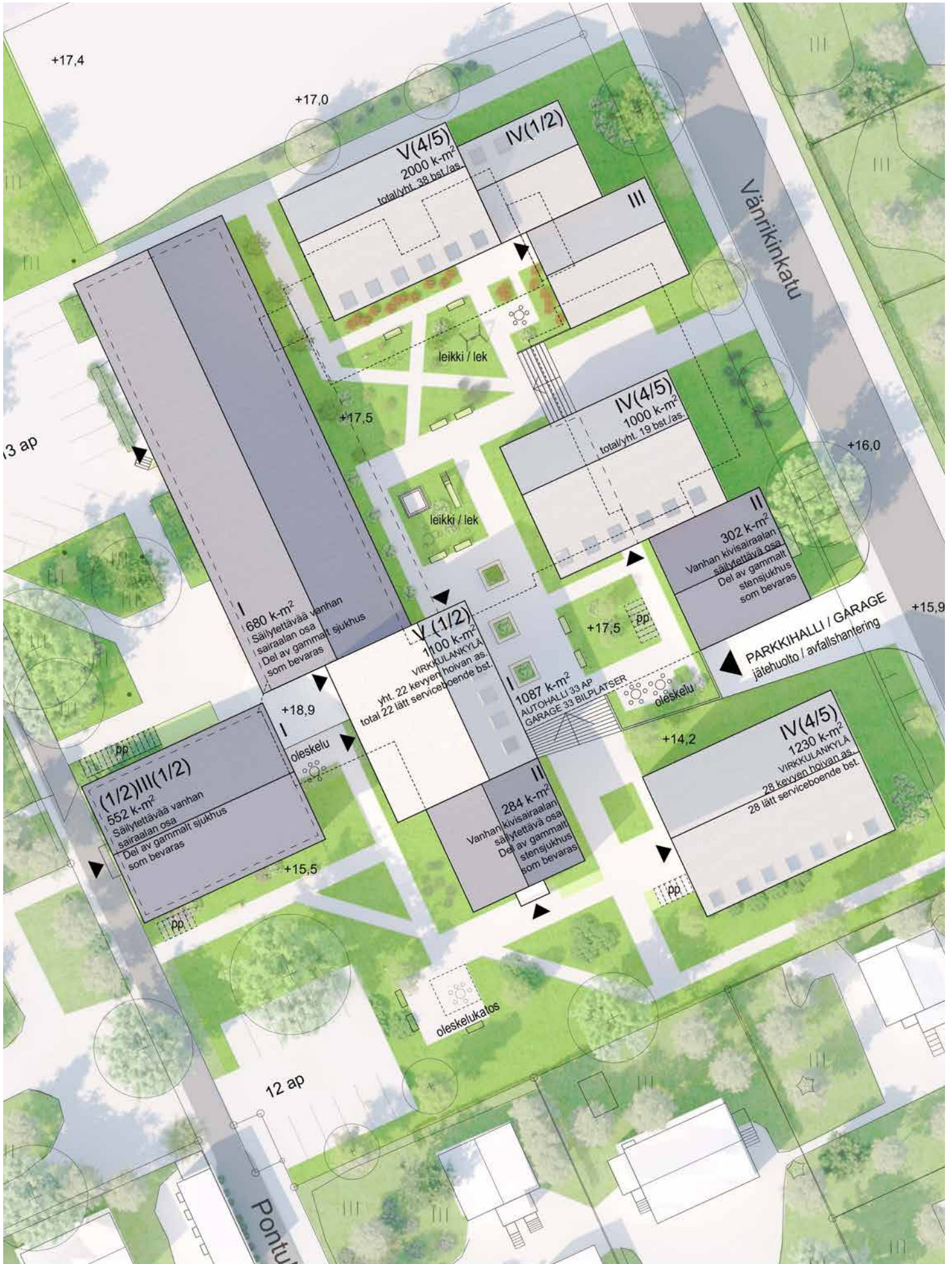
18.1.2022

## Trafik

Parkeringsnormerna i planeringsområdet står i linje med andra planprojekt i centrumet. Parkeringen vid byggandet i planen har anvisats till tomten där den i enlighet med referensplanen kan förläggas bra. En betydande del av parkeringen i området placeras i parkeringsanläggningen under innergården. Antalet invånare i objektet kommer inte att vara större än vanligt och antalet affärs- och servicelokaler kommer att minska jämfört med tidigare. När området har använts för hälsostationen har det funnits mycket besöks trafik i området. Därigenom kommer situationen i fråga om trafiksäkerhet inte att förändras nämnvärt. Det är möjligt att förbättra objekt som står utanför planområdet inom ramarna för de nuvarande gatorna. Gång- och cykelvägen som går genom området kommer att bevaras varvid förbindelsen från Fänriksgratan till Engelsstigen förblir en lättanvändbar led mot Stadsparken och centrumet.

## Konsekvenserna för innehållet i planförslaget

*För att bedöma planförslagets inverknings gjorde man en kompletterande byggnadshistorisk utredning i samband med granskning av förslaget. I utredningen ingick även en bedömning av planlösningens inverkan på stadsbilden. Planförslaget ändrades i fråga om skyddsbestämmelser och redogörelsen. I övrigt har lösningarna i planförslaget inte förändrats.*





# LUNDINKADUN PÄÄTE

Kaupunginosa 2  
Kortteli 32, tontti 18

Asemakaavamuutos  
Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 32

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset  
1:1000

	Asuin-, erityisasuin- ja liikerakennusten korttelialue. Korttelialueen kokonaiskerrosalasta vähintään 2000 k-m² tulee varata palveluasunnoiksi ja niihin liittyviksi palvelutiloiksi. Korttelialueelle tulee sijoittaa liike-, toimisto- tai ravintolatoja vähintään 750 k-m². Liiketilat sijoitetaan suojeltaviin rakennuksiin ja/tai uudisrakennusten maantasokerrokseen.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
<b>2</b>	Kaupunginosan numero.
<b>32</b>	Korttelin numero.
<b>680</b>	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
<b>IV</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
<b>(1/2) IV</b>	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
<b>V(½)</b>	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
<b>+17.5</b>	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
	Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatkon leikkauskohdan ylin sallittu likimääräinen korkeusasema.
	Rakennusala.
	Rakennusala.
	Maanalaista tilaa, johon saa rakentaa autopaikkoja, varasto-, väesönsuoja- ja teknisiä tiloja likimääräisellä tasolla + 14.2. Pysäköintilaitoksen kannen tulee olla likimääräisellä tasolla +17.5 siten, että se liittyy luontevasti ympäröiviin rakennuksiin.
	Ajo maanalaiseen pysäköintiin.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Pihalla tulee olla kaikkien alueen asukkaiden käytettävissä olevia, esteettömästi saavutettavissa, suojaisia, erilliseen oleskeluun, leikkiin sekä pihapeleihin sopivia alueita.
	Istutettava alueen osa.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen pysäköintipaikka.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaitteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Suojeltaville rakennuksille tulee hakea rakennuslupaa viimeistään samaan aikaan kun tontin ensimmäiselle uudisrakennukselle haetaan lupaa. Suojeltujen rakennusten korjaaminen on ehtona uudisrakennusten käyttöönotolle. Museoviranomaiseen on oltava yhteydessä korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa.
	Suojeltava rakennusosaa, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaitteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Suojeltuun osaan liittyvän rakennusosien purkaminen edellyttää rakennusluvan hakemista sekä suojeltavien rakennusosien korjaamisella että asemakaavan osoittamalle uudisrakennukselle, joka sijoittuu siten, että purkaminen on välttämätöntä. Museoviranomaiseen on oltava yhteydessä korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa.
	Säilytettävä puu. Puuta ei saa kaataa ilman pakottavaa syytä. Puiden kuntoa tulee seurata aktiivisesti. Ensimmäinen vaihtoehdot on hoitaa puuta latvasta keventämällä. Puiden tullessa elinikänsä päähän, ne tulee korvata uusilla suurkasvuisilla jalopuilla.

# LUNDAGATANS ÄNDE

Stadsdel 2  
Kvarter 32, tomt 18

Detaljplaneändring  
Ändring av detaljplanen berör en del av kvarter 32

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser  
1:1000

	Kvarteretsområde för bostads-, specialbostads- och affärsfastigheter. Minst 2000 m²-vy av kvarteretsområdets totala våningsyta ska reserveras till servicebostäder och relaterade servicelokaler. I kvarteretsområdet ska placeras affärs-, kontors eller restauranglokaler som ska omfatta minst 750 m²-vy. Affärslokaler ska placeras i skyddade byggnader och/eller på nybyggnadens markplan.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarterets-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränser beteckningen gäller.
<b>2</b>	Stadsdelsnummer.
<b>32</b>	Kvartersnummer.
<b>680</b>	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
<b>IV</b>	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
<b>(1/2) IV</b>	Ett bräktal inom parentes framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens största våning man i byggnadens första våning får använda i för utrymme som inräknas i våningsytan.
<b>V(½)</b>	Ett bräktal inom parentes efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
<b>+17.5</b>	Ungefärlig markhöjd.
	Högsta höjd för byggnads vattentak.
	Högsta tillåtna ungefärliga höjd för skämingspunkten mellan fasad och vattentak.
	Byggnadsyta.
	Byggnadsyta.
	Underjordiskt utrymme där man kan bygga bilplatser, förråd, skyddsrum och tekniska utrymme på en ungefärlig nivå + 14.2. Taket på garagehallen ska ligga på en ungefärlig nivå +17.5 så att det ansluter till ett naturligt sätt till de omgivande byggnaderna.
	Körning till underjordisk parkering.
	Linje som anger takåsens riktning.
	Riktgivande för lek och utestivelse reserverad del av område. På gården ska finnas för alla invånare ämnade lämpliga områden för olika former av vistelse, lek och gårdsspel. Områdena ska vara hinderfria och skyddade.
	Del av område som skall planteras.
	För allmän gångtrafik reserverad del av område.
	Riktgivande parkeringsplats.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Byggnad som ska skyddas och inte får rivras. Reparations- och ändringsarbeten i byggnaden ska ske så att byggnadens särdrag med arkitektoniskt och stadsbildsmässigt värde bevaras. Bygglov skall ansökas för byggnader som ska skyddas senast samtidigt som tillstånd söks för den första nya byggnaden på tomt. Reparation av skyddade byggnader är en förutsättning för att nya byggnader ska kunna tas i bruk. Museimyndigheten ska kontaktas vid planering av reparations- och ändringsarbeten.
	Skyddad del av byggnad som inte får rivras. Reparations- och ändringsarbeten ska vara sådana att byggnadens särdrag med arkitektoniskt och stadsbildsmässigt värde bevaras. Rivning av byggnadsdel som ansluter till skyddad del förutsätter ansökan om bygglov både för reparation av skyddade byggnadsdelar och för den nya i detaljplanen anvisade nybyggnaden som är belägen så att rivning är nödvändig. Museimyndigheten ska kontaktas vid planering av reparations- och ändringsarbeten.
	Träd som ska bevaras. Träd får inte fallas utan tvångande skäl. Trädens tillstånd ska uppföljas aktivt. Det primära alternativet är att sköta träd genom beskärning av kronkan. När träden kommer till slutet av sin livscykel ska de ersättas med nya storvuxna ädelträd.



Kartta ei mittakaavassa  
Kartan inte skalendig

Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset. Detaljplanens baskarta fyller fordringarna i 54 a § markanvändnings- och bygglagen. Korkeusjärjestelmä on N 2000. Höjdsystemet är N 2000.

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo	Kaupungingeodeetti	Terhi Pöllänen
Borgå	Stadsgeodet	

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo	Kaupunkisuunnittelupäällikkö	
Borgå	Stadsplaneringschef	Dan Møllgren

Porvoo	Kaavoitusarkkitehti	
Borgå	Planläggningsarkitekt	Emilia Saatsi

Suunnitteluvastaja  
Planeringsassistenti

Christina Eklund
------------------

Alustava kuulutus MRA 30§ Preliminär kungörelse MarkByggF §30	23.5. - 21.6.2018
--	-------------------

Kaupunkikehityslautakunta Stadsutvecklingsnämnden	23.3.2021 § 47 18.1.2022 §
--	-------------------------------

Nähtävillä MRA 27§ Till påseende MarkByggF §27	7.4. - 10.5.2021
---	------------------

Kaupunginhallitus Stadsstyrelsen	
Kaupunginvaltuusto Stadsfullmäktige	
Voimaantulo Ikraftträdande	

### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Asemakaava-alueella on noudatettava erillistä rakennustapaohjetta.

- Pysäköinti**  
Korttelialueelle tulee toteuttaa autopaikkoja seuraavasti:
- asuminen 1 ap/ 110 k-m²
  - palveluasuminen 1 ap/ 200 k-m²
  - senioriasuminen 1 ap/ 110 k-m²
  - liike- ja toimistotilat 1 ap/ 100 k-m²

Vähintään 20 % autopaikoista tulee varustaa sähkölaatusasteella. Kaikki autopaikat tulee varustaa sähköpistokkeilla ja sähköauton latauksen mahdollistavalla kaapelointivarauksella. Pihalle saa sijoittaa enintään 25 autopaikkaa. Muut pysäköintipaikat tulee toteuttaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

**Polkupyörät ja liikkumisen apuvälineet**  
Polkupyörille on varattava helpokäyttöisiä säilytystilaa sisätiloista 1 pp/ 40 k-m². Polkupyörien säilytystiloin lisäksi asuinkehostaloihin voi jokaista uudisrakennusta kohden rakentaa enintään 100 k-m² säilytystilaa liikkumisen apuvälineille rakennusalaan rakennettavan kerrosalan lisäksi, eikä sitä varten tarvitse osoittaa autopaikkoja. Liikkumisen apuvälineet eivät saa vähentää polkupyörille osoitettuja paikkoja.

**Yhteiskäyttötilat**  
Korttelialueelle on rakennettava asukkaiden käyttöön sauna ja monikäyttötila, jonka saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Askartelu-, kerho-, sauna- ja monikäyttötiloja on rakennettava 1,5 % korttelin uudisrakennusten kerrosalasta. Tilat voidaan sijoittaa myös suojeltaviin rakennuksiin. Mikäli yhteissauna ja monikäyttötila rakennetaan vain yhteen korttelin rakennuksista, tulee ne toteuttaa ensimmäisenä toteutettavassa rakennuksessa.

**Hulevedet**  
Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla 1m²/ 100 m² tontin kovaa rakennettua pintaa. Vettä tulee viivyttaa tontilla vähintään 12 tuntia, ennen kuin se imeytyy tai johdetaan sadevesiviemäriin tai muuhun hulevesijärjestelmään. Tonttikohastaan viivytyksen tulee tyhentyä 24 tunnin kuluessa sateen alusta.

**Ulkoalueet**  
Alueelle tulee laatia piha- ja istutussuunnitelma.

**Radon**  
Radonturvallinen rakentaminen on huomioitava rakennettaessa.

**Tonttijako**  
Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova.

### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

I detaljplaneområdet ska den separata byggnavningsen följas.

- Parkering**  
I kvartersområdet ska bilplatser arrangeras enligt följande:
- boende 1 bp/ 110 m²-vy
  - serviceboende 1 bp/ 200 m²-vy
  - seniorboende 1 bp/ 110 m²-vy
  - affärs- och kontorslokaler 1 bp/ 100 m²-vy

Minst 20 % av bilplatserna ska vara utrustade med elladdningsplats. Alla bilplatserna ska utrustas med eluttag och kabelreservation som möjliggör laddning av elbil. Högst 25 bilplatser får placeras på gården. De andra parkeringsplatserna ska arrangeras i den underjordiska parkeringen.

**Cyklar och rörelsehjälpmedel**  
Utrymme ska reserveras för cyklar inomhus i omfånget 1 cykel/ 4C m²-vy. Utöver förråd för cyklar i flervåningshusen får högst 100 m²-vy för varje ny byggnad anläggas till förråd för rörelsehjälpmedel utöver den angivna våningsytan på byggnadsytan. Denna yta kräver inga extra bilplatser. Utrymmena för rörelsehjälpmedel får inte minska antalet platser anvisade för cyklar.

**Gemensamma utrymmen**  
I kvartersområdet ska byggas bastu och allaktivitetsrum för invånarna som får byggas utöver byggrätten som angivs i detaljplanen. Hobby-, klubb- och allaktivitetsrum ska byggas till en omfattning av 1,5 procent av våningsytan hos de nya byggnaderna i kvarteret. Utrymmena kan även anläggas i skyddade byggnader. Om en gemensam bastu och ett allaktivitetsrum byggs endast i en av byggnaderna i kvarteret ska de anläggas i den byggnad som byggs först.

**Dagvatten**  
Dagvattnen ska fördröjas på tomt 1m²/ 100 m² tomtens hård bebyggda yta. Vattnet ska fördröjas på tomten minst 12 timmar, innan det infiltreras eller avleds till regnvattenavloppet eller annat dagvattnessystem. Fördröjningssystemet ska bli tomt inom 24 timmar efter det att det börjat regna.

**Utområden**  
En gårds- och planteringsplan ska utarbetas för området.

**Radon**  
Radonsäkert byggande ska beaktas i byggandet.

**Tomtindelning**  
Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande.



BYGGANVISNINGAR

DETALJPLAN 529

LUNDAGATANS ÄNDA

FÖRSLAG 18.1.2022

BORGÅ STAD

STADSPLANERINGEN 2021



# I N N E H Å L L

BYGGANVISNINGAR.....	2
ALLMÄN DEL .....	2
Mål för detaljplanen	2
Samregleringsavtal	2
Markgrund:	2
Räddningsvägar	2
Energieffektivitet och kylning	3
Belysning och fasadreklam	3
Parkering, parkeringslokaler och -tak	4
Utrymmen för cykelparkering och rörelsehjälpmedel	5
Gårdarna	6
Dagvatten	7
SPECIALBESTÄMMELSER.....	8
NYBYGGE	8
Massindelning och fasader	8
Tak och takfötter	9
SKYDDADE BYGGNADER	9
Fönster och dörrar	10
Fasader och vattenavledningssystem	11
Tak	11

# BYGGANVISNINGAR

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

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

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

## ALLMÄN DEL

### Mål för detaljplanen

Målet är att öka mångsidigt bostadsutbud i centrum. Dessutom är målet att trygga bevarandet och ställningen av byggnader med stadsbildmässigt och kulturhistoriskt värde samt upprätthålla utbudet av affärs- och kontorslokaler i centrum. Ändring av detaljplanen möjliggör att skyddade byggnaders användningsändamål ändras till boende.

### Samregleringsavtal

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

### Markgrund:

Områdets läge är på västra sidan av moränåsen som avgränsar Borgå ådal i öster. Marksonderingar har gjorts på området år 1975 och 1997. I sonderingarna i sonderingspunkterna i tomtens norra del hittades sandmorän, fyllnadsjord, silt och lera och under den ställvis silt igen. I sonderingspunkterna i tomtens nordöstra kant hade marken sandmorän, silt och siltmorän. Sonderingarna har nått i djupet av högst sju meter. Höjdvariationerna var störst i tomtens södra del. Höjdnivån på tomten varierar mellan kring 16 och 19 meter över havet.

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

På tomten finns datakablar. Flyttning och skydd av kablarna ska beaktas i samband med markarbetena. Kabelkartor och ledningsmarkeringar kan beställas hos [www.verkkoselvitys.fi](http://www.verkkoselvitys.fi).

### Räddningsvägar

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

Byggnaderna ska anslutas till anordningar för brand- och räddningsväsendet som underlättar släcknings- och räddningsverksamhet.

Räddningsvägarna ska ordnas i enlighet med samregleringsavtalet och ska godkännas i samband med det första bygglovet. Byggnadstillsynen begär ett utlåtande från räddningsverket. Vid behov ska ett servitutsavtal upprättas.

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

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

## Energieffektivitet och kylning

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

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

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

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

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

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

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

## Belysning och fasadreklam



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

Byggnaderna ska utrustas med tydligt synliga nummerarmaturer.

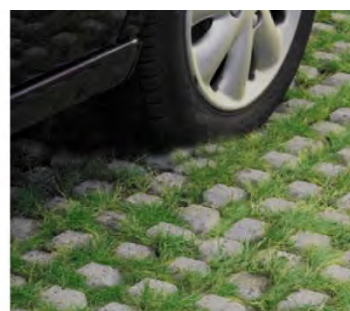
Gårdsområdena belyses i huvudsak med låga pollararmaturer. Armaturtypen ska vara enkel. Vid planeringen av belysningen ska särskild uppmärksamhet fästas vid att gårdsbelysningen inte innebär störningar för bostäderna.

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

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

Skyltfönstertejpnings får inte täcka hela glasytan. Över hälften av fönsterytan ska vara fri från tejpling.

## Parkerings-, parkeringslokaler och -tak



I kvarterområdet ska byggas bilplatser enligt följande:

- Boende 1 bp/110 m<sup>2</sup>-vy
- Serviceboende 1 bp/200 m<sup>2</sup>-vy
- Seniorboende 1 bp/110 m<sup>2</sup>-vy
- Affärs- och kontorslokaler 1 bp/100 m<sup>2</sup>-vy.

**Minst 20 % av bilplatserna ska vara utrustade med laddningspunkt. Samtliga bilplatser ska utrustas med eluttag och kabeldragning som möjliggör laddning av elbil. Det får byggas högst 25 parkeringsplatser på gårdsområdet. Övriga parkeringsplatser ska förläggas i en underjordisk parkering.**

Kravet på antalet bilplatser får minskas

med 5 procent per bostadsbyggnad genom att ett separat utrymme för rörelsehjälpmedel inrättas i våningen på markplanet i byggnaden och med 20 procent i varje bostadsbyggnad per reserverad bilpool, när minst tre bilpooler används. Om det finns en eller två bilpooler, minskas kravet med 15 procent. För bilpoolerna ska skärmtak byggas och laddning av elbilar vara möjligt. **Antalet bilplatser får minskas på det sätt som förklarats ovan, om platser minskas i gårdsområdet och minst 33 bilplatser har placerats i garagehallen.**

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

Parkeringsområdena ska arrangeras så att man inte backar från dem direkt till gatuområdet. Parkeringsområdena avgränsas mot gatu- och vistelseområdena enligt anvisningarna för gårdsområdet.

I planeringen av parkeringsplatserna och -lokaler ska man iaktta svårigheten att släcka elbilar samt goda verksamhetsförutsättningar för räddningsväsendet.

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

Frånluftsflödet från garagehallen ska ledas till taket genom byggnadens stomme.

**Taket på garagehallen ska göras till ett grönområde för vistelse och lek av hög kvalitet, där mångsidig växtlighet planteras. Taket ska vara tillgängligt från alla håll.**

Delarna av garagehallen ovan jord, såsom stödmurar och ventilationsgaller, ska vara av hög kvalitet och om möjligt terrasserade, så att de blir en del av gårdens vistelseområde. Som ytmaterial godkänns stenbeläggning, skiffersten, räfflad eller annars mönstrad betong samt grafisk betong och för gallrens del präglad stålplåt.

**Parkerings-, cykel- och avfallstak kan i området byggas på de platser som anvisas i gårdsplanen som har upprättats i enlighet med samregleringsavtalet.** Det huvudsakliga ytmaterial för taken är trä. Taken ska ha gröna tak och vid varje tak ska minst tre klätterväxter planteras.

**De oövertäckta parkeringsområdena som anläggs på marknivå ska byggas med permeabla beläggningar.** Se punkten Gårdarna.

## Utrymmen för cykelparkering och rörelsehjälpmedel



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

**Utrymme ska reserveras för cyklar i omfånget 1 cp/40 m<sup>2</sup>-vy. Förvaringsutrymmet för cyklar ska förses med eluttag som lämpar sig för laddning av elcyklar och med en tvättplats. Förrådet ska fungera smidigt vid daglig användning. Förvaringsutrymmet ska ha en användarvänlig dörr direkt ut. Dörren ska ha en fri passage på minst 130 cm.**

10 procent av cykelförrådet kan anläggas under ett takskydd med möjlighet att låsa fast cyklarna i ramen. Dessa platser ska placeras så att de särskilt betjänar affärslokaler. Skärmtak för parkering av cyklar kan byggas utan att byggnadsytorna begränsar det. Skärmtakens platser, eller reservationerna för dem, ska anvisas i den gemensamma gårdsområdesplanen för hela området. Fasadmaterial för skärmtaken är trä. Taken ska ha gröna tak och vid varje tak ska minst tre klätterväxter planteras.

Utöver förråd för cyklar får högst 100 kvadratmeter m<sup>2</sup> vy utöver den anvisade våningsytan för byggnaden anläggas till förråd för rörelsehjälpmedel i de nya byggnaderna nära intill deras ingångar. Denna yta kräver inga extra bilplatser. Förvaringsutrymmet för rörelsehjälpmedel utrustas med lämpliga eluttag och en tvättplats. Om inget separat utrymme för rörelsehjälpmedel byggs ska förvaringsutrymmet för cyklar även lämpa sig för förvaring av andra rörelsehjälpmedel och vara utrustat med eluttag och tvättplats. Rutten till utrymmet för rörelsehjälpmedel ska vara minst 130 cm bred.

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

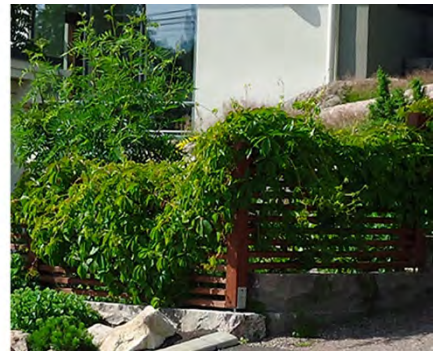
## Gårdarna

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

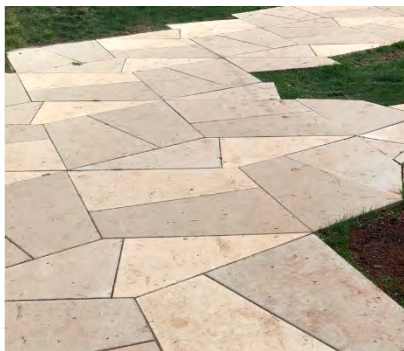
I gårdsplanen ska man beakta hela områdets räddningsvägar.

Träd som enligt märkningarna ska bevaras får inte fällas utan tvingande skäl. Trädens skick ska observeras aktivt. Den primära åtgärden är att sköta träd genom beskärning av kronorna. När träden kommer till slutet av sin livscykel ska de ersättas med nya storgrova ädelträd.

Mellan byggnaderna och gatuområdena ska i mån av möjlighet läggas planteringar så att områdets gröna uttryck bevaras.



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



**På gården ska finnas skyddade, tillgängliga områden som alla invånare kan använda för olika former av vistelse, lek samt mindre gårdsspel.**

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

Parkeringsområdena får inte asfalteras. De övertäckta parkeringsområdena ska vara permeabla för dagvatten. Fördröjningskonstruktioner för dagvattnen kan placeras under parkeringsplatserna.

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



Taket på garagehallen ska göras till ett vistelseområde av hög kvalitet, där mångsidig växtlighet planteras. Växtligheten ska även användas för att avgränsa olika vistelseområden på gårdsdäcket. **1/2 av gårdsdäckets yta ska reserveras för vegetation. Av denna yta ska minst hälften vara djup planteringsmark, som gör det möjligt att plantera buskar, klättrväxter och höga perenner. Frånluften från parkeringslokalen ska ledas till byggnadernas tak, så att den inte begränsar användningen av vistelsegården.**

Parkeringsdäcket får inte ligga betydligt högre än den naturliga marknivån. Den skyddade byggnaden i Lundagatans ända ska ansluta sig på ett naturligt sätt till gårdsdäcket. Vistelseområdet på gårdsdäcket ska vara tillgängligt från alla håll.

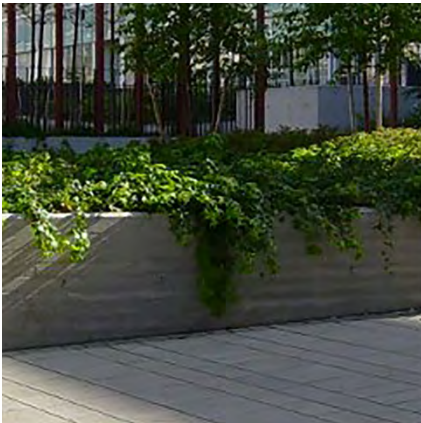
**Taken på gårdsbyggnader, såsom bil-, cykel- och avfallstak, ska vara gröna tak. Intill strukturernas väggar och eventuella stödmurar ska planteras minst tre klättrväxter per struktur.**

**På tomterna ska reserveras områden där det är möjligt att plantera storsväxta ädelträd eller tallar. På det gårdsområde som avses i samregleringsavtalet ska det finnas sammanlagt minst tio storsväxta ädelträd eller tallar och dessutom ska det på området finnas även blommande mindre träd och buskar. Växtligheten ska vara mångsidig och hållbar.**

Ett snöutrymme ska reserveras på planteringsområdet. Området planteras så att växtligheten tål placering av snö ovanpå växterna eller på området där de har sina rötter eller årlig nedklippning.

**Avfallshanteringen i kvartersområdet ska genomföras centraliserat** med djupinsamlingskärl eller med ett gemensamt avfallstak. Om avfallsinsamlingen avtalas i samregleringsavtalet, och den ordnas centraliserat.

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



## D a g v a t t e n

Mängden dagvatten som bildas ska minskas. Dagvattenplaner ska utarbetas för fastigheterna. I dessa planer anges insamling och bortledning av dagvatten separat för varje tomt eller kvarter. Dagvattenhanteringen på tomter som ligger intill varandra ska anpassas till varandra.

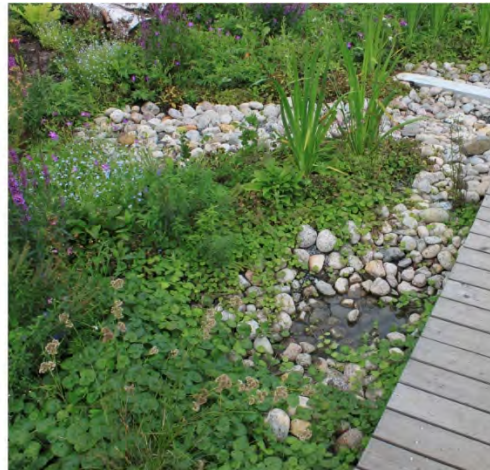
Planeringsområdets södra granne ligger nedre än området som ska detaljplaneras. Vid planering och bygge ska man säkerställa att dagvattnen styrs så att de inte belastar grannfastigheterna.

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

Dagvattnet ska fördröjas inom tomten motsvarande 1 kubikmeter/100 kvadratmeter hårdgjord yta på tomten. Vattnet ska fördröjas minst tolv timmar inom tomten innan det infiltreras eller avleds till regnvattenavloppet eller något annat dagvattensystem. Den tomtspecifika fördröjningen ska tömmas inom 24 timmar från den tidpunkt då regnet började falla.

Dagvattenhanteringen får inte orsaka risk av fuktskada för byggnaderna. Dagvattnen ska alltid ledas bort från byggnaderna med hjälp av tillräckliga lutningar. Dagvattnen får inte infiltreras i täckdiken som används till att hålla byggnadernas grundläggning torr.

Beroende på tomtens jordmån kan dagvattnet infiltreras eller fördröjas. Takvatten får inte ledas direkt till regnvattenavloppet, utan ska ledas till tomtens system för fördröjning eller infiltrering av dagvatten. Ett fördröjningssystem kan till exempel vara strukturellt, en betongbrunn eller en regnträdgård som en del av vistelseområdet.



## SPECIALBESTÄMMELSER

### NYBYGGE

#### Massindelning och fasader

Nybygget ska vara en helhet som planerats så att den är enhetlig och som bildar ett arkitektoniskt kvalitativt och balanserat tillägg till gårdsområdet för byggnader som ska bevaras samt till den omgivande Krigarbyns miljö. **Bygandet ska förverkligas med tidsenlig arkitektur och hållbara material så att byggnaderna åldras vackert och är av hög kvalitet. I de nya byggnaderna ska man använda trä som huvudsakligt fasadmateriäl.** I en del av fasaderna kan användas keramiska plattor, om samma platta även används till takytan.

Fasadernas utseende och färgsättning ska även i dessa fall utgöra en arkitektoniskt sett enhetlig helhet.



*Illustration av detaljplanens eventuella genomförandealternativ. Bild Tieno Arkitehdit Oy*

Vattenavledningssystemen ska bilda en enhet som anpassas till arkitekturen.

Balkongerna ska vara infällda och eventuella stödkonstruktioner som når marken ska bekläs så att de smälter in i fasaden.

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

**Över 50 centimeter höga socklar ska byggas med material i samma stil som byggnadens fasad.**

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

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

På vindsvåningen eller den översta våningen i byggnaderna ska byggas bastur eller allaktivitetsrum för invånarna. De får byggas utöver våningsytan. Hobby-, klubb- och allaktivitetsrum ska byggas till en omfattning av 1,5 procent av våningsytan hos de nya byggnaderna på tomten. Ett allaktivitetsrum kan även byggas i en av de byggnader som ska skyddas. Om endast en gemensam bastu och ett allaktivitetsrum byggs, ska de placeras i den byggnad som ska byggas först eller i en äldre byggnad om den repareras samtidigt som den första bostadsbyggnaden byggs.

**Utöver ovanstående utrymmen ska bostadsspecifika förråd och en gemensam tvättstuga med torkrum byggas i de nya byggnaderna.**

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

I lösningar med sadeltak kan ventilationsrummet placeras på vindsvåningen, såvida den högsta höjdnivån enligt detaljplanen inte överskrids.

På Fänriksgratan ska byggnadernas södra fasader i de två nya byggnaderna längst i söder ha högst tre våningar. Den södra fasaden av byggnaden som står vid gångrutten i tomtens norra del får vara högst fyra våningar hög. Den högsta höjden av takfallets och fasadens tvärsektion har anvisats i detaljplanen.

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

## Tak och takfötter

Byggnaderna ska ha sadeltak. Takfallen kan vara asymmetriska så att de södra takfötterna på Fänriksgratan ligger en våning nedre än takfötterna på norra sidan.

Takbeläggningmaterialet ska vara keramisk takpanna eller falsad plåtbeläggning. Om keramiskt fasadtegel används till fasaderna ska takbeläggningmaterialet vara samma material som fasaderna. I annat fall ska beläggningen vara svart. På takytan kan integreras solpaneler. Alternativet som rekommenderas är tak med integrerade solpaneler.

Färgen på taket och takutrustningen samt genomföringarna ska vara mörka.

**Gårdsbyggnader och tak ska ha gröna tak.**

## SKYDDADE BYGGNADER

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

**Vid alla åtgärder ska man beakta byggnadernas arkitektoniska uttryck och reparationsätt och -material som passar till stilen.**

I de skyddade byggnaderna ska ventilationen i första hand genomföras som självdragsventilation.

Vid reparations- och ändringsarbeten ska man särskilt beakta att byggnadsfysikalisk funktionalitet tryggas samt att problem med inomhusluft i byggnaderna löses.

Tilläggsisolering inne eller ute tillåts inte.

**I de gamla byggnaderna får det inte byggas endast ett eller två. Lägenheter får byggas i gamla byggnader högst enligt följande: högst åtta lägenheter i byggnaden i Lundagatans ända, högst fem i byggnaden på Engelsstigen och sammanlagt högst sex i stensjukhusets gavlar som ska bevaras.**

**I byggnaden på Engelsstigen får det inte byggas lägenheter eller bostadsrum i byggnadens källarutrymmen. Lokalerna kan användas som kontors- eller arbetslokaler eller affärslokaler som inte stör bostäderna ovan.**

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



*Träffönstren på ytan, karmindelningen i fönstren, dekormotiven i brüdfodringen och variationerna i material är egenskaper som ska bevaras och repareras.*

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

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

Karmindelningen i fönstren ska bevaras i ett utförande som liknar det ursprungliga.

**Takfönstren på den skyddade byggnaden vid Engelsstigen ska avlägsnas i samband med reparation av taket.** Takfönstren kan ersättas med takfallsfönster. Utrymmena i den högsta våningen ska ansluta sig till bostäderna nedan.

I östra gaveln av byggnaden vid Engelsstigen kan ett nytt fönster byggas enligt fönstren i västra gaveln.

## Fasader och vattenavledningssystem

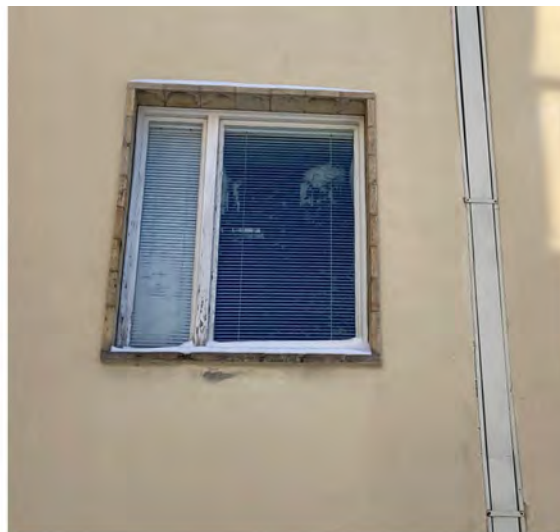
Den ursprungliga färgsättningen, rappningens och tegelmurningens struktur samt de ursprungliga utsmyckningarna på fasaden ska bevaras i byggnaden. Värmerappning eller motsvarande åtgärder som ändrar fasadens karaktär är inte tillåtna.

Det är inte tillåtet att montera separata ventilationsanordningar eller luftvärmepumpar på byggnadens fasader.

I träbyggnader ska man bevara fotrännor och stuprännor av metall som till färgen anpassats till fasaden.

I stensjukhuset ska man bevara stuprännorna som bäddats in i fasaden.

Täckmålade träfasader ska målas med linoljefärg och rappade fasader med kalkfärg.



*Slätputs, plattorna i fönsternischen, den inbäddade dräneringsinstallationen och rörräckena är sådana egenskaper i stensjukhusets förenklade arkitektur som ska bevaras vid reparationen.*

## Tak

Taken ska vara svarta, falsade plåttak. Inga nya fönster får byggas i takytorna på byggnaden i Lundagatans ända. Taklyktorna i byggnaden vid Engelsstigen får ändras till fönster som ligger i takfallets riktning. De nuvarande taklyktorna får inte bytas till nya eller sättas i stånd. Samtliga genomföringar ska inkapslas med metallbeläggning och målas svarta. Takbryggor, snörasskydd och annan liknande utrustning ska vara svarta. Det är inte tillåtet att montera separata solceller på taket till den skyddade byggnaden. Om ett tak liknande ett falsat plåttak används kan solfångare som integreras i taket användas på takytor på gårdssidan.